



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

DICTAMEN No. 02/26

SESIÓN DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 12/06/2020

SESION: 4

**INTEGRANTES DEL XXV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **PUNTO DE ACUERDO RELATIVO A LA ADICIÓN DE DIVERSAS DISPOSICIONES AL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**; en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- En fecha 01 de septiembre de 2025, mediante oficio DAU/294/2025, el Director de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, presentó ante la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, la propuesta de PUNTO DE ACUERDO RELATIVO A LA ADICIÓN DE DIVERSAS DISPOSICIONES AL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, para efecto de ser sometido a consideración del Honorable Cabildo del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

II.- En esa virtud, a través del oficio número PM-0532-2025, de 11 de septiembre de 2025, la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3, 4, y demás de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como numerales 1, 2, 5 fracción XV, 41, 42, 65 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, remitió al Secretario del Ayuntamiento, la propuesta en comento, con la finalidad de que dicho asunto se turnara a la Comisión correspondiente.

III.- Atento a lo cual, el Secretario del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rodrigo Llantada Ávila, con fundamento en el artículo 45 penúltimo párrafo, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, turna la presente propuesta a esta Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el día 11 de septiembre de 2025, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

VI.- En este contexto, la Presidenta de esta Comisión Conjunta, solicitó en fecha 12 de septiembre de 2025 al Departamento Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, Dictamen de Constitucionalidad y Legalidad del citado punto de acuerdo. Derivado de ello, en el oficio SJ/134/2026, el Jefe del Departamento Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, advierte no existir inconstitucionalidad o ilegalidad alguna respecto de las normas aplicables citadas en el instrumento en estudio, por lo cual resulta viable jurídicamente.

V.- Por lo tanto, la presente Comisión Conjunta, convocó a mesa de trabajo, la cual se realizó en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el 25 de marzo del 2026, participando en la exposición de la propuesta la representante de la Dirección de Administración Urbana y el representante de Presidencia Municipal. Derivado del análisis de dicha propuesta, se realizaron observaciones y recomendaciones por parte de los Regidores y Síndico Procurador, remitiéndose la documentación respectiva a esta Comisión.

VI.- Esta Comisión Conjunta emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en fecha 04 de junio de 2026, en la Sala de Cabildo del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en la cual, se discutió y analizó su contenido. Participando en la exposición de la propuesta con sus modificaciones el Coordinador de Directores, Víctor Hugo Sánchez Delgado y representante de Presidencia Municipal.

VII.- En el desarrollo del punto se contó con la participación del Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca el cual solicitó socializar la propuesta para que la ciudadanía tenga conocimiento de los beneficios de esta. El Regidor Gustavo Magallanes Cortés, exhortó buscar una correcta planeación en el desarrollo de la ciudad. Por ultimo el Regidor Francisco Javier Molina Pérez se manifestó a favor de la propuesta.

VIII.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de los presentes, con 06 votos a favor, emitidos por los Regidores Beatriz García Arce, César Castro Ponce, Lucina Sánchez González, Manuel Rudecindo García Fonseca, Luisa Fernanda Zuccoli Romero y Suhey Rocha Corrales; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que el dinamismo y crecimiento de nuestra ciudad exige la constante actualización de nuestros marcos normativos para responder eficazmente a los retos urbanos contemporáneos. Actualmente, Mexicali enfrenta desafíos significativos relacionados con la expansión urbana desordenada, la necesidad de optimizar la infraestructura existente y la creciente demanda de vivienda asequible y bien ubicada.

**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

SEGUNDO.- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California ya contempla la necesidad de implementar acciones para la renovación, regeneración y revitalización de áreas urbanas deterioradas o subutilizadas. Sin embargo, nuestro Reglamento General de Acciones de Urbanización carece de un instrumento específico que regule y fomente de manera dirigida este tipo de intervenciones estratégicas.

TERCERO.- Que la presente iniciativa tiene como objetivo la creación de la figura de los "Polígonos de Revitalización Urbana" como una nueva acción de urbanización. Este instrumento permitirá a la autoridad municipal delimitar zonas estratégicas para aplicar normas y mecanismos diferenciados que incentiven la inversión, promuevan la redensificación ordenada, fomenten el desarrollo de usos mixtos y faciliten la consolidación de proyectos que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos.

CUARTO.- Que para lo cual, se propone la reforma del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, mediante la adición de la fracción XI al artículo 3; de la fracción XIX al artículo 12; y la incorporación del Capítulo Tercero, denominado "De los Polígonos de Revitalización Urbana", al Título Segundo del citado ordenamiento, integrando los artículos 56 BIS y 56 TER.

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción II, 78, 81, 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:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- SE APRUEBA LA INICIATIVA QUE ADICIONA LA FRACCIÓN XI AL ARTÍCULO 3; LA FRACCIÓN XIX AL ARTÍCULO 12; Y EL CAPÍTULO TERCERO "DE LOS POLÍGONOS DE REVITALIZACIÓN URBANA", CON LOS ARTÍCULOS 56 BIS Y 56 TER, AL TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 3.- Las acciones de urbanización cuya autorización y ejecución se norma por medio del presente Reglamento son las siguientes:

I.- a la X.- ...



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

XI.- Revitalización Urbana.- Es la acción de urbanización orientada a la consolidación, mejoramiento, asequibilidad de la vivienda, redensificación, sostenibilidad y crecimiento ordenado en una zona delimitada, facilitando la implementación de proyectos estratégicos mediante criterios particulares de desarrollo urbano.

Artículo 12.- Para efectos de lo previsto en este Reglamento, se estará a las definiciones que establece la Ley, que se complementan con las siguientes:

I.- a la XVIII.- ...

XIX.- Polígono Estratégico de Revitalización Urbana.- Área geográfica delimitada en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, sujeta a criterios particulares para la consolidación, mejoramiento, vivienda asequible, redensificación y crecimiento ordenado, a través de los instrumentos y mecanismos previstos en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE LAS DIVERSAS ACCIONES
DE URBANIZACIÓN

(...)

(...)

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS POLÍGONOS DE REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 56 BIS.- Para la consecución de los objetivos de los Polígonos Estratégicos de Revitalización Urbana, la Dirección propondrá al Ayuntamiento los instrumentos, mecanismos, normas y lineamientos urbanísticos particulares aplicables a cada polígono, de conformidad con lo establecido en los reglamentos municipales de Edificaciones, Zonificación y Usos de Suelo, así como otros aplicables. Dichos instrumentos, mecanismos, normas y lineamientos urbanísticos particulares aplicables a cada polígono deberán considerar, entre otros, los siguientes aspectos:

I.- Criterios diferenciados de densidad, alturas y compatibilidad de usos de suelo;

II.- Incentivos urbanísticos orientados a fomentar la inversión y la producción de vivienda asequible;

III.- Mecanismos de coordinación intersectorial entre las dependencias y entidades municipales, estatales y federales involucradas; y

IV.- Reglas de evaluación, seguimiento y rendición de cuentas sobre los resultados de las acciones de revitalización urbana.

Los instrumentos y lineamientos a que se refiere el presente artículo deberán orientarse a impulsar la consolidación urbana, el mejoramiento del entorno, la vivienda asequible, el crecimiento ordenado y la sostenibilidad, en congruencia con el plan y programas.

El aprovechamiento equitativo del valor urbano generado por acciones públicas dentro de los Polígonos Estratégicos de Revitalización Urbana deberá entenderse exclusivamente como un mecanismo de reinversión de los excedentes que, en su caso, se generen destinados a infraestructura, equipamiento urbano, servicios o espacio públicos dentro del mismo polígono, conforme a los objetivos de revitalización urbana previstos en este Reglamento.

Las contribuciones, aprovechamientos o derechos vinculados a la operación de los polígonos se regirán exclusivamente por la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y por la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali vigentes. Los instrumentos y mecanismos del presente artículo no constituyen, por sí mismos, fuente de obligaciones tributarias o patrimoniales no previstas en ley formal.

Dicho aprovechamiento no tendrá en ningún caso carácter impositivo, contributivo o fiscal, ni podrá implicar la creación, modificación o aplicación de impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, cargas financieras extraordinarias o cualquier otro gravamen distinto de aquellos expresamente previstos en las leyes hacendarias estatales y municipales vigentes, ni rebasar los límites, bases o procedimientos establecidos en las mismas.

La determinación, autorización y destino de los recursos derivados de dicho aprovechamiento deberán sujetarse invariablemente a las atribuciones del Ayuntamiento y del Cabildo, así como a los principios de legalidad, proporcionalidad, transparencia y destino específico, en los términos de la normatividad aplicable.

Artículo 56 TER.- Para cada Polígono Estratégico de Revitalización Urbana, el Ayuntamiento podrá constituir, mediante acuerdo de Cabildo, un organismo

**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

promotor del desarrollo cuya finalidad será coadyuvar en la coordinación y articulación de acciones tendientes a fomentar el desarrollo económico, el repoblamiento y la consolidación de usos mixtos, incluyendo la vivienda, así como promover esquemas de participación pública, privada y social, en apego a lo dispuesto por la normatividad aplicable.

El acuerdo de Cabildo que constituya al organismo promotor deberá establecer su naturaleza jurídica, atribuciones, integración, temporalidad y régimen de fiscalización, sujetándose en todo caso al régimen de control, vigilancia y responsabilidades administrativas que resulte aplicable, sin perjuicio de las atribuciones de la Sindicatura Municipal.

El organismo promotor del desarrollo tendrá carácter estrictamente consultivo, técnico y de coordinación, por lo que no contará con atribuciones para autorizar, resolver, aprobar, modificar o ejecutar actos administrativos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, uso de suelo, ni en materia fiscal o hacendaria.

En consecuencia, toda propuesta relacionada con incentivos, estímulos, exenciones de derechos, beneficios fiscales, así como con la modificación de usos, destinos, densidades, coeficientes, intensidades o cualquier otro parámetro urbanístico dentro del polígono, deberá ser puesta a consideración y aprobada invariablemente por el Cabildo, previo el cumplimiento de los procedimientos, dictámenes y opiniones técnicas que establezcan las leyes y reglamentos aplicables.

Asimismo, deberán establecerse órganos de participación ciudadana y social con carácter consultivo, conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables, que permitan dar seguimiento, continuidad y transparencia a los instrumentos, acciones y lineamientos urbanos implementados dentro del polígono, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan al Ayuntamiento y a las dependencias municipales competentes.

Para la integración de los organismos promotores a que se refiere el presente artículo, la persona titular de la Presidencia Municipal deberá hacer la propuesta de los organismos, grupos, instituciones e instancias gubernamentales que correspondan, a efecto de asegurar la participación de las autoridades competentes conforme al ámbito de sus atribuciones, así como de las personas, grupos y actores de los ámbitos ciudadano, comunitario, social, y económico que, por su representatividad, incidencia territorial o especialización técnica, resulten relevantes para los fines del Polígono Estratégico de Revitalización Urbana de que se trate. Para tal efecto, podrán considerarse, entre otros, asociaciones vecinales,

COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

agrupaciones de personas comerciantes o prestadoras de servicios, instituciones de educación superior y de investigación, colegios de profesionistas, organizaciones de la sociedad civil y cámaras empresariales, sin que dicha enumeración tenga carácter limitativo. La propuesta de integración deberá ser aprobada por el Cabildo.

Los organismos promotores deberán elaborar una normativa interna que regule su organización y funcionamiento, así como establecer los mecanismos de coordinación, seguimiento y transparencia que garanticen la efectividad y continuidad de las acciones, proyectos, inversiones, instrumentos y políticas que se desarrollen dentro de los Polígonos Estratégicos de Revitalización Urbana, en apego a las leyes y reglamentos aplicables y sin menoscabo de las atribuciones que corresponden al Ayuntamiento y a las dependencias municipales competentes.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor de la presente reforma, la Dirección deberá reconocer formalmente aquellos Polígonos Estratégicos de Revitalización Urbana establecidos en los Programas de Desarrollo de Centro de Población, e iniciar las acciones conducentes para su operación y funcionamiento. Asimismo, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 56 BIS del presente reglamento, en un plazo no mayor de 180 días naturales contados a partir de su reconocimiento formal, la Dirección deberá expedir los instrumentos, mecanismos, normas y lineamientos urbanísticos particulares que correspondan a cada uno de dichos polígonos.

TERCERO.- Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente reforma continuarán su trámite conforme a la normativa vigente al momento de su inicio.

CUARTO.- Se derogan las disposiciones reglamentarias municipales que se opongan a la presente reforma.

Dado en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los cuatro días del mes de junio del año 2026.



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXV
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**REG. BEATRIZ
GARCÍA ARCE**

Presidenta de la Comisión Conjunta
de Gobernación y Legislación y
Desarrollo Urbano y Control Ecológico

**REG. BLANCA PATRICIA
RÍOS LÓPEZ**

Secretaria de la Comisión Conjunta
de Gobernación y Legislación y
Desarrollo Urbano y Control Ecológico

**REG. CÉSAR
CASTRO PONCE**

Vocal

**REG. LUCINA
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**

Vocal

**REG. MANUEL RUDECINDO
GARCÍA FONSECA**

Vocal

**REG. LUISA FERNANDA
ZUCCOLI ROMERO**

Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**

Vocal

**REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO**

Vocal