



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

DICTAMEN No. 12/25

SESIÓN DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 10-06-2025
SESION: N: 19

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

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **solicitud de autorización de Dictamen de Sustitución con folio DAU-FRACC./1858/2024 de fecha 11 de diciembre de 2024 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 05 de junio de 2024, se lleve a cabo la Sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud del C. José Luis Ríos Santillán, del Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 13-B9-503-002 y superficie de 3,272.727 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 11 de diciembre de 2024, el Director de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del Honorable Cabildo la solicitud de autorización de Dictamen de Sustitución con folio DAU-FRACC./1858/2024 de fecha 11 de diciembre de 2024 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 05 de junio de 2024, se lleve a cabo la Sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud del C. José Luis Ríos Santillán, del Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 13-B9-503-002 y superficie de 3,272.727 metros cuadrados.



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

II.- En fecha 19 de febrero de 2025, la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 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 XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rodrigo Llantada Ávila, 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 25 de febrero de 2025, 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 del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 28 de mayo del año 2025. Participando en la exposición de la propuesta, Mauricio Atehortua Galeano, Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

V.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad, con 11 votos a favor, emitidos por los Regidores Alfredo Wong López, Yessenia Leticia Olua González, Luisa Fernanda Zuccoli Romero, Gustavo Magallanes Cortés, José Francisco Barraza Chiquete, Blanca Patricia Ríos López, Isaías Morales Francisco, María de Jesús Márquez Amavizca, Sandra Dennis Cota Montes, Lucina Sánchez González y Beatriz García Arce; 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, el ciudadano José Luis Ríos Santillán comprobó que es propietario del predio identificado como Lote 3A, Manzana S/M, de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, B.C., con superficie de 36,000.00 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo Protocolización de Constancias de Juicio Sucesorio Partida 5778173 Sección Civil de fecha 01 de diciembre de 2016.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC./0233/2024 de fecha 23 de febrero de 2024, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio citado en el Considerando que antecede, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	USO DE SUELO
Lote 3A Fracción Sur, Manzana S/M	13-B9-503-003	18,000.00	Rustico
Lote 3A Fracción Noreste, Manzana S/M	13-B9-503-001	14,727.273	Rustico
Lote 3A Fracción Noreste, Manzana S/M	13-B9-503-002	3,272.727	Donación Municipal



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

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6010793 Sección Civil de fecha 04 de marzo de 2024.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación del ciudadano José Luis Ríos Santillán, 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 Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, o bien de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el 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 11 de marzo y 10 de diciembre de 2024, respectivamente, el ciudadano José Luis Ríos Santillán, solicitó a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, 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 el 16 de noviembre de 2001.

"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."

QUINTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali B. C. 2025, ubica al predio identificado como Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dentro del área urbana, en Sector J Distrito J3 en una reserva para la expansión para uso habitacional, 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.

SEXTO.- Que 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.



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

SÉPTIMO.- Que se obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 05 de junio de 2024 para el predio identificado como Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$684,000.00 pesos M.N. (Seiscientos Ochenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$208.87 pesos por metro cuadrado.

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXV 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./1858/2024 de fecha 11 de diciembre 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 General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, respecto del Lote 3A, Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de esta ciudad, con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, mediante su pago en numerario conforme al valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación.

SEGUNDO: El C. José Luis Ríos Santillán, 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 \$684,000.00 (Seiscientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación con fecha de 05 de junio de 2024. Pago que deberá realizarse dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición, dicho plazo podrá ser prorrogable hasta por 15 días más, siempre y cuando se justifique y sea a petición de parte, en el entendido que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico, aprobado en el punto anterior, y podrá la Dirección de Administración Urbana o bien la Oficialía Mayor del Ayuntamiento, conforme a la normatividad vigente, adjudicar el bien inmueble a favor del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.



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

TERCERO: El C. José Luis Ríos Santillán, una vez cumplidas las obligaciones establecidas en el Dictamen Técnico, deberá 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 Lote 3A Fracción Noroeste, Manzana S/M de la Colonia Zaragoza Sección Segunda, de esta ciudad, con clave catastral 13-B9-503-002, y superficie de 3,272.727 metros cuadrados, a fin de que la propiedad permanezca dentro del patrimonio del C. José Luis Ríos Santillán, 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 la Sala de Juntas de Oficina de Regidores del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los veintiocho días del mes de mayo del año 2025.

REG. ALFREDO WONG LÓPEZ

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

REG. YESSENIA LETICIA OLUÁ GONZÁLEZ

Secretaria de la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda.

REG. CÉSAR CASTRO PONCE

Vocal

REG. LUISA FERNANDA ZUCCOLI ROMERO

Vocal



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



**REG. GUSTAVO
MAGALLANES CORTÉS**
Vocal



**REG. JOSÉ FRANCISCO
BARRAZA CHIQUETE**
Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal



**REG. BEATRIZ
GARCÍA ARCE**
Vocal



**REG. BLANCA PATRICIA
RÍOS LÓPEZ**
Vocal



**REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO**
Vocal

María de Jesús Márquez A.

**REG. MARÍA DE JESÚS
MÁRQUEZ AMAVIZCA**
Vocal



**REG. SANDRA DENNIS
COTA MONTES**
Vocal



**REG. LUCINA
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**
Vocal