



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

DICTAMEN No. 13/25

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./0094/2025 de fecha 31 de enero de 2025, 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 23 de agosto de 2024, se lleve a cabo la Sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de la C. Carmen Iboney Quintana Samano, del Lote 18 Fracción 2, Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este municipio, con clave catastral 03-P2-018-005 y superficie de 1,496.135 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 31 de enero de 2025, 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 del Dictamen de Sustitución con folio DAU-FRACC./0094/2025 de fecha 31 de enero de 2025 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 23 de agosto de 2024, se lleve a cabo la Sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de la C. Carmen Iboney Quintana Samano, del Lote 18 Fracción 2, Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este municipio, con clave catastral 03-P2-018-005 y superficie de 1,496.135 metros cuadrados.

Handwritten signatures and marks on the right side of the page.

Handwritten mark on the left side of the page.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

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

II.- En fecha 20 de marzo 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 marzo 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 la ciudadana Carmen Iboney Quintana Samano, comprobó que es propietaria de predio identificado como Lote 18 Fracción 2 Porción 1 de la Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio de Mexicali, Baja California, según consta en los antecedentes registrales: inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo: Título de Propiedad Partida 5540983 Sección Civil de fecha 06 de octubre de 2009, Subdivisión de Propiedad Partida 5585112 Sección Civil de fecha 06 de diciembre de 2010, Transmisión de Propiedad Partida 5586151 Sección Civil de fecha 17 de diciembre de 2010, Subdivisión de Propiedad Partida 5782592 Sección Civil de fecha 30 de enero de 2017.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU-FRACC-0894/2022 de fecha 28 de junio de 2022, esta Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio identificado como Lote 18 Fracción 2 Porción 1 de la Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 03-P2-018-002, y superficie de 170,630.680 metros cuadrados, a fin de que resulten los siguientes predios:

  2



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

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	USO DE SUELO
Lote 18 Fracción 2, Porción 1	03-P2-018-002	155,669.329	Rustico
Lote 18 Fracción 2, Porción 5	03-P2-018-006	13,465.216	Rustico
Lote 18 Fracción 2, Porción 4	03-P2-018-005	1,496.135	Donación Municipal

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5960545 (subdivisión) Sección Civil de fecha 29 de julio de 2022.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación de la ciudadana Carmen Iboney Quintana Samano, 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 el predio identificado como Lote 18 Fracción 2 Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio, con clave catastral 03-P2-018-005 y superficie de 1,496.135 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 formato AU-9 recibido con fecha 22 de julio de 2024, la ciudadana Carmen Iboney Quintana Samano, en su carácter de propietario, solicitó a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como Lote 18 Fracción 2 Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio, con clave catastral 03-P2-018-005 y superficie de 1,496.135 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 California, el 16 de noviembre de 2001.

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 plenamente sustentable, eje de una región integrada al Estado, al País y a la economía mundial y que en 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 al Lote 18 Fracción 2 Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio, con clave catastral 03-P2-018-005, fuera del centro de población en una zona agropecuaria.

SEXTO.- Que cabe decir que la zona presenta un comportamiento regular de usos agrícolas que, dado a su ubicación y superficie, el predio no muestra características que pudieran hacerlo indispensable para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de necesidades futuras.



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

SÉPTIMO.- Que en general, la zona y en específico el poblado del Ejido Toluca, presenta uso habitacional suburbano, con algunos comercios y servicios, contando con jardín de niños, primaria, parque, campos de béisbol y fútbol y centro de salud.

OCTAVO.- Que se obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 23 de agosto de 2024 para el predio identificado como Lote 18 Fracción 2 Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de este Municipio, con clave catastral 03-P2-018-005 y superficie de 1,496.135 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$748,000.00 pesos M.N.

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./0094/2025 de fecha 31 de enero del año 2025, 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 18, Fracción 2, Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de esta ciudad, con clave catastral 03-P2-018-005, y superficie de 1,496.135 metros cuadrados, dedicado para donación municipal, mediante su pago en numerario conforme al valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación.

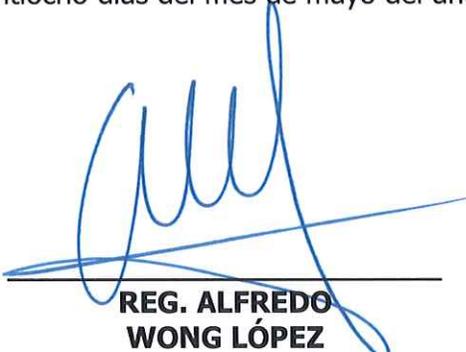
SEGUNDO: La C. Carmen Iboney Quintana Samano, deberá enterar ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, a través de la Clave de Ingresos Número 461 por concepto de Sustitución por Pago de Donaciones, la cantidad total de \$748,000.00 (Setecientos Cuarenta y Ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con los Avalúos Comerciales practicados por la Comisión Municipal de Valuación con fecha de 23 de agosto 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: La C. Carmen Iboney Quintana Samano, 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 18, Fracción 2, Porción 4, Manzana S/M del Ejido Toluca, de esta ciudad, con clave catastral 03-P2-018-005, y superficie de 1,496.135 metros cuadrados, a fin de que la propiedad permanezca dentro del patrimonio de la C. Carmen Iboney Quintana Samano, 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
OLUA 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