



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



DICTAMEN No. 23/25

SECRETARIA  
FECHA: 04-11-2025  
SESIÓN: V-28

**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 del Dictamen de Sustitución con folio número DAU-FRACC./1082/2025 de fecha 21 de agosto 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 Avaluó Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 28 de abril de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de la C. Jesus Elizabeth Sañudo Goycoolea, en su carácter de propietaria del Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.037 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.-** El día 22 de agosto 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 número DAU-FRACC./1082/2025 de fecha 21 de agosto 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 Avaluó Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 28 de abril de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de la C. Jesus Elizabeth Sañudo Goycoolea, en su carácter de propietaria del Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.037 metros cuadrados.

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

**III.-** En fecha 14 de octubre 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 para su análisis y se emita el dictamen correspondiente, el día 14 de octubre de 2025.

**IV.-** Una vez recibido el documento descrito, esta Comisión Conjunta, emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 30 de octubre 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 10 votos a favor, emitidos por los Regidores Alfredo Wong López, César Castro Ponce, Gustavo Magallanes Cortés, Ernesto Márquez Soto, Suhey Rocha Corrales, Blanca Patricia Ríos López, Isaías Morales Francisco, María de Jesús Márquez Amavizca, Sandra Dennis Cota Montes y Beatriz García Arce; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que la C. Jesus Elizabeth Sanudo Goycoolea, comprobó que es propietario de los predios identificados como Lotes Parcela 167 Z-2 P-2, Parcela 168 Z-2 P-2, Parcela 210 Z-2 P-2 y Parcela 211 Z-2 P-2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, 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: Contrato de Compraventa Partida 5962315 de Sección Civil de fecha 19 de agosto de 2022.

**SEGUNDO.-** Que mediante oficio DAU/FRACC/1165/2023 despachado con fecha 13 de septiembre de 2023, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la Fusión de los predios citados en el Considerando I que antecede, y la subdivisión del predio resultante identificado como Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio de Mexicali, Baja California, a fin de que resulten los siguientes predios:

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

| PREDIO   | CLAVE CATASTRAL      | SUPERFICIE (M2)   | USO DE SUELO              |
|--|----------------------|-------------------|---------------------------|
| Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P2<br>Fracción Este Manzana S/M          | 13-M8-167-001        | 167,571.317       | Comercial                 |
| <b>Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P2<br/>Fracción Oeste Manzana S/M</b> | <b>03-P2-018-002</b> | <b>18,619.035</b> | <b>Donación Municipal</b> |

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5996078 (subdivisión) Sección Civil de fecha 25 de septiembre de 2023.

**TERCERO.-** Que de dicha Acción de Urbanización resultó la obligación de la C. Jesus Elizabeth Sañudo Goycoolea, de formalizar mediante los actos protocolarios correspondientes, la donación a favor del Municipio de Mexicali, Baja California a través de la Oficialía Mayor, en forma gratuita libre de gravámenes, limpio y urbanizado el predio identificado como Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 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 13 de noviembre de 2023 y 04 de abril de 2025, respectivamente, la C. Jesus Elizabeth Sanudo Goycoolea, en su carácter de propietaria, solicito a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 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.

*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.*

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

**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 el 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 predio identificado como Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, fuera del área urbana, dentro del centro de población, en la Zona Corredor de Gran Industria Cucapáh-Centinela, Sector Gran Industria, Distrito C5, formando parte del Corredor CR3 Corredor Regional Carretera a San Felipe-Turístico, 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 mencionar 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.

**SÉPTIMO.-** Que la Dirección de Administración Urbana, obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 28 de abril de 2025 para el predio identificado como Lote Parcela 167, 168, 210 y 211 Z-2 P-2 Fracción Oeste, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este Municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$1'415,000.00 pesos M.N. (Un Millón Cuatrocientos Quince Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$76.02 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:

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

PUNTOS DE ACUERDO

**PRIMERO:** Se aprueba Dictamen Técnico número DAU/FRACC./1082/2025 de fecha 21 de agosto 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 predio identificado como Lote PARCELA 167, 168, 210 Y 211 Z-2 P-2 FRACCION OESTE, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 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 \$1'415,000.00 pesos M.N. (Un Millón Cuatrocientos Quince Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Manípula

**SEGUNDO:** La C. JESUS ELIZABETH SAÑUDO GOYCOOLEA, 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 de \$1'415,000.00 pesos M.N. (Un Millón Cuatrocientos Quince Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avaluó Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 28 de abril de 2025, 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, y dicho plazo podrá ser prorrogable hasta por quince días más, siempre y cuando se justifique y sea a petición de parte. En el entendido de 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.

JES

**TERCERO:** La C. JESUS ELIZABETH SAÑUDO GOYCOOLEA, 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 PARCELA 167, 168, 210 Y 211 Z-2 P-2 FRACCION OESTE, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Gral. Heriberto Jara, de este municipio, con clave catastral 13-M8-167-002 y superficie de 18,619.035 metros cuadrados, a fin de que la propiedad permanezca dentro del patrimonio de la C. JESUS ELIZABETH SAÑUDO GOYCOOLEA, 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.

JES



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

**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 30 días del mes de octubre 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. CESAR  
CASTRO PONCE**

Vocal



---

**REG. LUISA FERNANDA  
ZUCCOLI ROMERO**

Vocal



---

**REG. GUSTAVO  
MAGALLANES CORTÉS**

Vocal



---

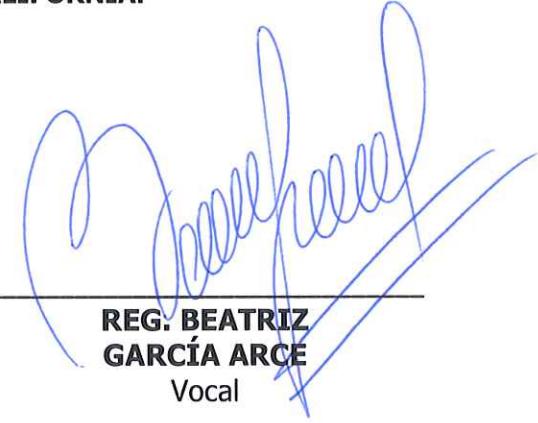
**REG. ERNESTO  
MÁRQUEZ SOTO**

Vocal



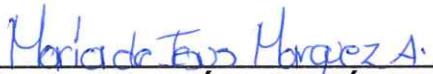
COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y  
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI,  
BAJA CALIFORNIA.

  
REG. SUHEY  
ROCHA CORRALES  
Vocal

  
REG. BEATRIZ  
GARCÍA ARCE  
Vocal

  
REG. BLANCA PATRICIA  
RÍOS LÓPEZ  
Vocal

  
REG. ISAÍAS  
MORALES FRANCISCO  
Vocal

  
REG. MARÍA DE JESÚS  
MÁRQUEZ AMAVIZCA  
Vocal

  
REG. SANDRA DENNIS  
COTA MONTES  
Vocal

  
REG. LUCINA  
SÁNCHEZ GONZÁLEZ  
Vocal