



GOBIERNO
DE MEXICALI

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



DICTAMEN No. 24/25

SECRETARIA
FECHA: 04-11-2025
SESIÓN: N° 08

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./0454/2025 de fecha 09 de abril 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 05 de febrero de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de EMPRESAS DELTA, S.A. DE C.V., del Lote 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 3, de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 10 de abril 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./0454/2025 de fecha 09 de abril 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 05 de febrero de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de EMPRESAS DELTA, S.A. DE C.V., del Lote 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 3, de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 metros cuadrados.

J. López 1



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

II.- En fecha 01 de julio 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 02 de julio de 2025.

IV.- El día 10 de septiembre de 2025, el Director de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, remite oficio rectificatorio a la Presidencia Municipal, con el propósito de informar sobre la modificación al Dictamen de Sustitución por Pago en Numerario correspondiente, lo anterior para realizar lo conducente y sea sometido a consideración del H. Cabildo.

V.- En fecha 26 de septiembre de 2025, la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, remite al Secretario del Ayuntamiento, la modificación al Dictamen de Sustitución por Pago en Numerario correspondiente, con la finalidad de que sea integrado al expediente y sea sometido a consideración del Honorable Cabildo.

VI.- El Secretario del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rodrigo Llantada Ávila, remite dicha modificación al Dictamen de Sustitución por Pago en Numerario, a la Comisión Conjunta que suscribe para integración al expediente y se realice el análisis y se emita el dictamen correspondiente, el día 30 de septiembre de 2025.

VII.- Una vez recibida la documentación descrita, 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.

VIII.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad, con 09 votos a favor, emitidos por los Regidores Alfredo Wong López, César Castro Ponce, 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:

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que EMPRESAS DELTA, S.A. DE C.V., comprobó que es propietaria del predio identificado como Lote 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, 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 Aportación de Bienes inscripción 16233 del Tomo 43 de Sección Primera de fecha 07 de marzo de 1963, Subdivisión de Propiedad Partida 5053398 de Sección Civil de fecha 15 de septiembre de 1994, Subdivisión de Propiedad Partida 5097839 de Sección Civil de fecha 08 de abril de 1996, Subdivisión de Propiedad Partida 5212508 de Sección Civil de fecha 24 de octubre de 2001, Subdivisión de Propiedad Partida 5283093 de Sección Civil de fecha 23 de febrero de 2004.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU-FRACC-1755/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio identificado Lote 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-K5-028-006, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	USO DE SUELO
LOTÉ 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 1	07-K5-028-006	8,761.533	Comercial
LOTÉ 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 2	07-K5-028-008	7,916.347	Comercial
LOTÉ 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 3	07-K5-028-009	1,667.788	Donación Municipal

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5941462 (subdivisión) Sección Civil de fecha 15 de diciembre de 2021.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resultó la obligación de EMPRESAS DELTA, S.A. 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 el predio identificado como Lote 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D Fracc. 3 de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 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.





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

CUARTO.- Que mediante escrito y formato AU-9, recibidos con fechas 17 y 23 de diciembre de 2024, respectivamente, la ciudadana Kora Evangelina Basich Peralta, en su carácter de Representante Legal de EMPRESAS DELTA, S.A. DE C.V., solicito a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como Lote 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D Fracc. 3 de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 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.

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 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D Fracc. 3 de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este municipio, con clave catastral 07-K5-028-009, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dentro del área urbana, en el Sector H Distrito H3 inmerso en una zona con uso industrial, 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 la zona en donde se ubica el citado predio, presenta una distribución de usos de suelo industrial, comercial y habitacional, contando con espacios educativos, de recreación y deporte, como jardín de niños, primaria, secundaria, CETIS, CECAT, biblioteca, campo deportivo, juegos infantiles, parque, campo de futbol, cancha de basquetbol, y unidad deportiva.

SÉPTIMO.- 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.**

OCTAVO.- Que la Dirección de Administración Urbana, obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 05 de febrero de 2025 para el predio identificado como Lote 28 Fracc. Porción 2 Fracción 2 Porción 2 Fracción 2 Porción A Sección 1D Fracc. 3 de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$3'382,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Ochenta y Dos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$2,027.89 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./0454/2025 de fecha 09 de abril de 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 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 3, de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 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 \$3'382,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Ochenta y Dos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La EMPRESAS DELTA, S.A. 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 de \$3'382,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Ochenta y Dos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 05 de febrero 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.



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

TERCERO: La EMPRESAS DELTA, S.A. DE C.V., 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 28 FRACC. PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN 2 FRACCIÓN 2 PORCIÓN A SECCIÓN 1D FRACC. 3, de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2, de este Municipio, con clave catastral 07-K5-028-009 y superficie de 1,667.788 metros cuadrados, a fin de que la propiedad permanezca dentro del patrimonio de la EMPRESAS DELTA, S.A. 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 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.



GOBIERNO
DE MEXICALI

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

REG. CÉSAR
CASTRO PONCE
Vocal

REG. LUISA FERNANDA
ZUCCOLI ROMERO
Vocal

REG. GUSTAVO
MAGALLANES CORTÉS
Vocal

REG. SUHEY
ROCHA CORRALES
Vocal

REG. BLANCA PATRICIA
RÍOS LÓPEZ
Vocal

Ernesto Marquez S.
REG. ERNESTO
MÁRQUEZ SOTO
Vocal

REG. BEATRIZ
GARCÍA ARCE
Vocal

REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO
Vocal



GOBIERNO
DE MEXICALI

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

Mariade Jesús Marquez A

**REG. MARÍA DE JESÚS
MÁRQUEZ AMAVIZCA**

Vocal

**REG. SANDRA DENNIS
COTA MONTES**

Vocal

**REG. LUCINA
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**

Vocal

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN 24/25 DE LA COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.