

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

DICTAMEN No. 26/25



SECRETARIA
FECHA: 04-11-2025
SESIÓN: N-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./1115/2025 de fecha 29 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 08 de mayo de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de los CC. María del Carmen Ardura Paredes y Mauricio Sarabia Aguiar en su carácter de apoderados legales de la EMPRESA ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES S. DE R.L. DE C.V., DEL LOTE 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 metros cuadrados; en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 01 de septiembre 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./1115/2025 de fecha 29 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 08 de mayo de 2025, se lleve a cabo la sustitución por Pago en Numerario, en atención a la solicitud de los CC. María del Carmen Ardura Paredes y Mauricio Sarabia Aguiar en su carácter de apoderados legales de la EMPRESA ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES S. DE R.L. DE C.V., DEL LOTE 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 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 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:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la empresa ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES, S. DE R.L. DE C.V., comprobó que es propietario del predio identificado como Lote 8 Fracc. B Porción Este, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, 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 5447628 de Sección Civil de fecha 05 de octubre de 2007.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC/0395/2025 despachado con fecha 28 de marzo de 2025, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio identificado como Lote 8 Fracc. B Porción Este, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, 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
Lote 8 Fracción B Porción Este Fracción 1, Manzana S/M	07-Q5-008-024	23,276.673	COMERCIAL
Lote 8 Fracción B Porción Este Fracción 2, Manzana S/M	07-Q5-008-025	1,041.721	VIALIDAD DONACIÓN MUNICIPAL
Lote 8 Fracción B Porción Este Fracción 3, Manzana S/M	07-Q5-008-026	2,198.958	COMERCIAL
Lote 8 Fracción B Porción Este Fracción 4, Manzana S/M	07-Q5-008-027	1,958.292	Donación Municipal
Lote 8 Fracción B Porción Este Fracción 5, Manzana S/M	07-Q5-008-028	1,524.356	COMERCIAL

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6048181 (subdivisión) Sección Civil de fecha 14 de abril de 2025.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación de la empresa ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES, S. DE R.L. DE C.V. 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 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 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 29 de abril de 2025, los ciudadanos María del Carmen Ardura Paredes y Mauricio Saravia Aguiar, en su carácter de apoderados legales de la empresa ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES, S. DE R.L. DE C.V., solicitaron a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como LOTE 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 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 de Mexicali 2040, ubica al predio identificado como LOTE 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dentro del área urbana, en el Sector E Distrito E7, en una zona con uso de suelo comercial, y no establece que en el predio objeto del presente dictamen se construya o instale por el Gobierno Municipal alguna infraestructura determinada de equipamiento urbano.

SEXTO.- Que la zona en donde se ubica el citado predio, presenta una distribución de usos de suelo comercial, habitacional e industrial, contando con espacios educativos, de asistencia social y de recreación y deporte, como jardín de niños, primaria, secundaria, guardería, parques y canchas deportivas.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Que la Dirección de Administración Urbana, obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 08 de mayo del 2025 para el predio identificado como LOTE 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, Manzana S/M de la Colonia Calles, de este municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$7'954,000.00 pesos M.N. (Siete Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$4,061.68 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./1115/2025 de fecha 29 de agosto 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 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 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 \$7'954,000.00 pesos M.N. (Siete Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La EMPRESA ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES S. DE R.L. 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 \$7'954,000.00 pesos M.N. (Siete Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avaluó Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 08 de mayo 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.

TERCERO: La EMPRESA ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES S. DE R.L. 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 8 FRACC. B PORCIÓN ESTE FRACC. 4, de la Manzana S/M de la Colonia Calles, de este Municipio, con clave catastral 07-Q5-008-027 y superficie de 1,958.292 metros cuadrados, a fin de que la propiedad permanezca dentro del patrimonio de la EMPRESA ARRENDADORA DE CENTROS COMERCIALES S. DE R.L. 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.



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. CÉSAR
CASTRO PONCE**

Vocal



**REG. LUISA FERNANDA
ZUCCOLI ROMERO**

Vocal



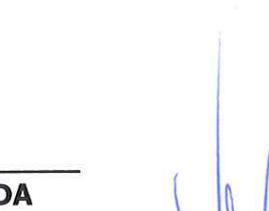
**REG. GUSTAVO
MAGALLANES CORTÉS**

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