



GOBIERNO
DE MEXICALI

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

DICTAMEN No. 28/25

SESIÓN DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA
FECHA: 11-11-2025
SESION: N: 29

**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 para la desincorporación de los predios identificados como LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 15, DEL DESARROLLO URBANO LA VENTANA RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, asimismo y con fundamento en el Artículo 80 fracción I inciso a) del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, se autorice su enajenación a título oneroso a favor de la moral denominada "INGENIERIA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.";** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 29 de septiembre de 2025, la Oficial Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Lic. Claudia Lorenia Beltrán González, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del Honorable Cabildo la propuesta relativa a solicitud de autorización para la desincorporación de los predios identificados como LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 15, DEL DESARROLLO URBANO LA VENTANA RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, asimismo y con fundamento en el Artículo 80 fracción I inciso a) del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, se autorice su enajenación a título oneroso a favor de la moral denominada "INGENIERIA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.".

II.- En fecha 14 de octubre de 2025, la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 41, 42, 43, 44, 45, 65 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.



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

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 la propuesta a la Comisión Conjunta que suscribe para su análisis y 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 Juntas de la Oficina de Regidores, en fecha 06 de noviembre de 2025. Participando en la exposición de la propuesta el Coordinador de Control Patrimonial de Recursos Materiales de la Oficialía Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Raúl Reyes Reyes.

V.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad, con 08 votos a favor, emitidos por los Regidores Alfredo Wong López, César Castro Ponce, Luisa Fernanda Zuccoli Romero, Gustavo Magallanes Cortes, José Francisco Barraza Chiquete, Beatriz García Arce, Blanca Patricia Ríos López y Lucina Sánchez González; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante Contrato Privado de Donación de fecha 2 de junio de 2009, cuya inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se encuentra bajo Partida 5533397 de la Sección Civil, y de fecha 23 de julio de 2009, el Municipio de Mexicali, Baja California, adquirió la propiedad, entre otros, de los bienes inmuebles identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano la Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.

SEGUNDO.- Que en fecha 29 de mayo de 2020, la Dirección de Administración Urbana del XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, emitió Dictámenes Técnicos en los cuales se señala que resulta técnicamente viable desincorporar del régimen de dominio público e incorporar al régimen de bienes propios del Municipio de Mexicali, los bienes inmuebles identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano la Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, toda vez que los predios en cuestión no resultan necesarios para que el Gobierno Municipal los utilice en equipamientos públicos, en instalaciones de uso común, o para construcciones o instalaciones destinadas a la prestación de un servicio público municipal.



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

TERCERO.- Que en cumplimiento a los Artículos 84 fracción I y 85 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, en fecha 23 de julio del año 2020, se notificó el derecho de preferencia a José Antonio González Navarro, en representación de la persona moral denominada "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES CUCAPAH, S.A. DE C.V.", quien transmitió los predios descritos en el presente Punto de Acuerdo, a favor del Municipio de Mexicali, Baja California, sin embargo ha transcurrido en exceso el término legal sin que se ejercitara el derecho que le corresponde.

CUARTO.- Que posteriormente, mediante Acuerdo tomado por las y los integrantes del H. Cabildo del XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en Sesión Extraordinaria celebrada el día 29 de septiembre del año 2020, mismo que fue debidamente publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fecha 2 de octubre de 2020, se autorizó la desincorporación del régimen de bienes de dominio público e incorporación al régimen de bienes del dominio propio, respecto de los predios identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano La Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, asimismo se autorizó su enajenación a título oneroso a favor de persona indeterminada, siguiendo el procedimiento de convocatoria pública previsto en el artículo 82 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, autorizando al Oficial Mayor del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, para que celebre y firme todos los actos jurídicos necesarios para dar cumplimiento a los puntos de acuerdo antes mencionados.

QUINTO.- Que mediante escrito de fecha 9 de diciembre del año 2024, el Ing. Ricardo Alejandro Valenzuela Martínez, en su carácter de Representante Legal de la moral denominada "INGENIERIA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.", manifestó a esta Oficialía Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, que resulta de su interés adquirir los bienes inmuebles objeto del presente Punto de Acuerdo, indicando que dicha moral actualmente participa en el desarrollo del Fraccionamiento La Ventana Residencial, a través de un fideicomiso de administración inmobiliaria, por lo que solicitó se le indique el procedimiento correspondiente para llevar a cabo dicha compraventa.

SEXTO.- Que en seguimiento a lo anterior, mediante oficio número OM/0227/2025, notificado al Ing. Ricardo Alejandro Valenzuela Martínez en fecha 22 de enero de 2025, la Oficialía Mayor hizo de su conocimiento que se daba por enterado su interés de compra, asimismo se le informó que el procedimiento para la enajenación de los bienes inmuebles objeto del presente Acuerdo se realizaría mediante convocatoria pública, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, y de igual manera se le indicó que se le informaría una vez que se encontrara programada la convocatoria pública para la venta de los predios de su interés; lo anterior, en virtud del Acuerdo tomado por las y los integrantes del H. Cabildo del XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, referido con anterioridad.



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

SÉPTIMO.- Que a fin de llevar a cabo la enajenación de los bienes inmuebles objeto del presente Punto de Acuerdo mediante el procedimiento de Convocatoria Pública, la Oficialía Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, llevó a cabo la Convocatoria Pública Número OM-RM-CPAT-BI-01-2025, misma que fue publicada en un diario de circulación municipal, así como en el portal de internet del Gobierno Municipal en fecha 21 de julio de 2025, lo anterior para efecto de llevar a cabo la recepción de propuestas, la apertura de sobres y el acto de adjudicación en fecha 24 de julio de 2025.

OCTAVO.- Que obteniendo como resultado el declarar desierto el procedimiento de dicha Convocatoria Pública, por la falta de presentación de por lo menos una propuesta de un interesado cuya oferta reuniera los requisitos establecidos en la convocatoria, como se establece en el artículo 83 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California.

NOVENO.- Que posterior al desarrollo de la Convocatoria Pública antes mencionada, en fecha 8 de agosto de 2025, el Ing. Ricardo Alejandro Valenzuela Martínez, en su carácter de Representante Legal de la moral denominada "INGENIERÍA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.", manifestó a la Oficialía Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, nuevamente su interés para llevar a cabo la adquisición de los bienes inmuebles identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano La Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, presentando una oferta económica por la cantidad de \$17'628,617.47 M.N. (Diecisiete Millones Seiscientos Veintiocho Mil Seiscientos Diecisiete Pesos 47/100 Moneda Nacional), importe que resulta superior al valor determinado por la Comisión Municipal de Valuación para los bienes inmuebles objeto del presente Acuerdo.

DÉCIMO.- Que adjunto al escrito que se señala en el párrafo anterior, la moral "INGENIERIA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.", remitió a la Oficialía Mayor copia simple del Acta Constitutiva de la empresa, Poder otorgado a favor del Ing. Ricardo Alejandro Valenzuela Martínez, comprobante de domicilio de la empresa, e identificación del Ing. Ricardo Alejandro Valenzuela Martínez, con la finalidad de continuar con el procedimiento de enajenación de los predios objeto del presente Punto de Acuerdo a favor de la moral antes mencionada.

DÉCIMO PRIMERO.- Que no se omitió señalar que mediante oficios número TES/JUR/4778/2025, TES/JUR/5419/2025, remitidos a la Oficialía Mayor en fechas 15 de Julio y 7 de Agosto de 2025, el Tesorero Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Roger R. Sosa Alaffita, solicita, entre otros asuntos, promover la enajenación de bienes inmuebles recursos extraordinarios con lo cual se busca fortalecer las finanzas públicas de este XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.



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

DÉCIMO SEGUNDO.- Que por lo anterior, la Oficialía Mayor del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, considera conveniente la modificación del punto segundo del Acuerdo dictado en el punto décimo primero del orden del día en la Sesión Extraordinaria No. 33, celebrada el día 29 de septiembre de 2020, por el XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en el que se autorizó la desincorporación del régimen de bienes de dominio público e incorporación al régimen de dominio propio municipal y enajenación a título oneroso a favor de persona indeterminada, siguiendo el procedimiento de convocatoria pública previsto en el artículo 82 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, de los predios identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano La Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, respecto al cambio de destino de los bienes inmuebles, para que con fundamento en el artículo 80 fracción I inciso a) del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, estos puedan ser enajenados a título oneroso a favor de la moral "INGENIERIA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.".

DÉCIMO TERCERO.- Que la Oficialía Mayor y la Sindicatura Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante Acuerdos de fechas 28 de agosto, y 18 de septiembre del año en curso, manifiestan su conformidad con los dictámenes técnicos emitidos por la Dirección de Administración Urbana de fecha 29 de mayo del año 2020, asimismo de acuerdo con la anterior exposición de motivos, se lleve a cabo la modificación del punto segundo del Acuerdo dictado en el punto décimo primero del orden del día en la Sesión Extraordinaria No. 33, celebrada el día 29 de septiembre del año 2020, por el XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en el que se autorizó la desincorporación del régimen de bienes de dominio público e incorporación al régimen de dominio propio municipal y enajenación a título oneroso a favor de persona indeterminada, siguiendo el procedimiento de convocatoria pública previsto en el artículo 82 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, de los predios identificados como Lotes 3 y 4 de la Manzana 15, del Desarrollo Urbano La Ventana Residencial Primera Etapa, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, respecto al cambio de destino de los bienes inmuebles, para que con fundamento en el artículo 80 fracción I inciso a) del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, estos puedan ser enajenados a título oneroso a favor de la moral "INGENIERÍA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V."

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 el siguiente:



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

PUNTO DE ACUERDO

ÚNICO: Se aprueba la modificación del Punto Acuerdo Segundo dictado en el punto décimo primero del orden del día en la Sesión Extraordinaria No. 33, celebrada el día 29 de septiembre del año 2020, por el XXIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en el que se autorizó la desincorporación del régimen de bienes de dominio público e incorporación al régimen de dominio propio municipal y enajenación a título oneroso a favor de persona indeterminada, siguiendo el procedimiento de convocatoria pública previsto en el artículo 82 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, de los predios identificados como LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 15, DEL DESARROLLO URBANO LA VENTANA RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, en relación al cambio del destino de los bienes inmuebles, siendo el siguiente:

SEGUNDO: Se autoriza la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles identificados como LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 15, DEL DESARROLLO URBANO LA VENTANA RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA, de esta ciudad, con superficies de 2,744.639 y 2,894.714 metros cuadrados y claves catastrales BVR-015-003 y BVR-015-004, cada uno respectivamente, a favor de la moral denominada "INGENIERÍA Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.", de conformidad con el Artículo 80 fracción I inciso a) del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California.

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 06 días del mes de noviembre 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. 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



GOBIERNO
DE MEXICALI

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

María de Jesús Márquez A

**REG. MARÍA DE JESÚS
MÁRQUEZ AMAVIZCA**

Vocal

**REG. SANDRA DENNIS
COTA MONTES**

Vocal

Lucina Sánchez González

**REG. LUCINA
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**

Vocal

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN 28/25 DE LA COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.