

DICTAMEN No. 42/26

SESIÓN DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 05-03-2026
SESION: N. 37

**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 número DAU-FRACC./0105/2026 de fecha 27 de enero del 2026, para que de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 11 de noviembre del 2025, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa Molinera de México, S.A. de C.V., del LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 27 de enero de 2026, 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./0105/2026 de fecha 27 de enero del 2026 para que de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 11 de noviembre del 2025, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa Molinera de México, S.A. de C.V., del LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados.

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

II.- En fecha 03 de febrero del año 2026, 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 04 de febrero de 2026, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente.

IV.- Una vez recibido el documento descrito, la presente Comisión Conjunta, invitó a mesa de trabajo, la cual se realizó en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 20 de febrero del 2026. 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.- El Presidente de esta Comisión Conjunta, en fecha 04 de febrero del año 2026, solicita al Departamento Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, opinión jurídica sobre Escritura Pública Número 8,227 del Libro 95 Folio 018801 correspondiente a la Protocolización de la Empresa denominada "Molinera de México, Sociedad Anónima de Capital Variable"; por lo anterior, el Departamento Jurídico emite su opinión en fecha 04 de marzo del año 2026, la cual manifiesta que es viable jurídicamente.

VI.- Esta Comisión Conjunta, emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 04 de marzo del año 2026. 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.

VII.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de los presentes, con 10 votos a favor, emitidos por las y los Regidores Alfredo Wong López, Yessenia Leticia Olua González, César Castro Ponce, Gustavo Magallanes Cortes, José Francisco Barraza Chiquete, Suhey Rocha Corrales, 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 Molinera de México, S.A. C.V. comprobó que es propietaria del predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE, Manzana S/M, Colonia 3 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 Compraventa Partida 6006210 de Sección Civil de fecha 17 de enero del 2024.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC/0202/2025 despachado con fecha 24 de febrero del 2025, esta Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio de Mexicali, Baja California, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE M2.	USO
Lote 44 Fracción Restante de Porciones Este y Oeste Fracción 1	05-I4-044-012	33,133.198	Industrial
Lote 44 Fracción Restante de Porciones Este y Oeste Fracción 2	05-I4-044-013	4,969.980	Donación Municipal

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6046482 (subdivisión) Sección Civil de fecha 28 de marzo del 2025.

CUARTO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación de la empresa Molinera de México, S.A. 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 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, o bien de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización Para Usos industriales del 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.

QUINTO.- Que mediante formato AU-9 recibido con fecha 22 de mayo del 2025, los ciudadanos Jose Luis Hernaiz Sevilla y Andrés Gomez Ruiz, en su carácter de Apoderados Legales de la empresa Molinera de México, S.A. de C.V., solicitaron a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos



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

Industriales del Municipio del Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja el 16 de noviembre del 2001.

Artículo 47.- *El urbanizador o promotor inmobiliario asimismo podrá proponer a la Dirección, no transmitirle propiedad alguna de área para equipamiento urbano, 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. Artículo reformado y publicado en el periódico oficial órgano del Gobierno del Estado el 05 de marzo del 2010.*

SEXTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2040 del Municipio de Mexicali, Baja California, ubica al predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados, para los usos a destinos que determine el Gobierno Municipal, fuera del área urbana, dentro del centro de población, en el Sector Industrial Manufacturero-Energético, Distrito ZI-4 Especial-FFCC, como reserva industrial, 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.

SÉPTIMO.- Que actualmente la zona presenta en su mayoría predios agrícolas, con la existencia de uso de suelo industrial, donde el equipamiento urbano más cercano se ubica en las zonas urbanas de los Ejidos Puebla y Guanajuato, mismos que cuentan con equipamiento educativo y recreativo.

OCTAVO.- Que el predio motivo de análisis, por su ubicación no muestra características que pudieran hacerlo indispensable para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de alguna necesidad futura.

NOVENO.- Que la Dirección de Administración Urbana obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 11 de noviembre del 2025 para el predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por lo cantidad de \$2'313,000.00 pesos M.N. (Dos Millones Trescientos Trece Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$465.32 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./0105/2026 de fecha 27 de enero de 2026, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Pago en Numerario, de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización Para Usos Industriales del Municipio del Mexicali, Baja California publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California el 16 de noviembre del 2001, a Juicio de esta Dirección de Administración Urbana resulta técnicamente viable Sustituir el predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 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 \$2'313,000.00 pesos M.N. (Dos Millones Trescientos Trece Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La EMPRESA MOLINERA DE MÉXICO, 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 \$2'313,000.00 pesos M.N. (Dos Millones Trescientos Trece Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 11 de noviembre del 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 por el Cabildo Municipal, y podrá la Dirección de Administración Urbana o bien la Oficialía Mayor del Ayuntamiento, conforme a la normatividad vigente, adjudicar el bien inmueble afecto a favor del Ayuntamiento de Mexicali.

TERCERO: La EMPRESA MOLINERA DE MÉXICO, 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 predio identificado como LOTE 44 FRACC. RESTANTE DE PORCIONES ESTE Y OESTE FRACCION 2, Manzana S/M, Colonia 3 División 2, de este municipio, con clave catastral 05-I4-044-013 y superficie de 4,969.980 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa Molinera de México, S.A. de C.V. con el Uso de Suelo que resulte compatible.

**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 Cabildo 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 04 días del mes de marzo del año 2026.



**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. JOSÉ FRANCISCO
BARRAZA CHIQUETE**
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

María de Jesús Márquez A



**REG. MARÍA DE JESÚS
MÁRQUEZ AMAVIZCA**
Vocal



**REG. SANDRA DENNIS
COTA MONTES**
Vocal



**REG. LUCINA
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**
Vocal