



EL C. LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a lo dispuesto por el artículo 5 fracción III de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; artículo 17 fracción I del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, - - -

C E R T I F I C A:

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día dieciséis de mayo de dos mil diecisiete se encuentra un punto de acuerdo identificado como **4.14**, dictamen XXII-DUOSP-02/2017, relativo a la **desincorporación de bienes de dominio público al dominio privado del H. Ayuntamiento de Tijuana y a la enajenación a título oneroso del lote 11 FB manzana 403, catastrado bajo la clave SU-403-041, del fraccionamiento Hacienda Los Venados, perteneciente a la Delegación La Presa Este de esta Ciudad.** - - - - -

ACTA No. 08.... - - - - -

ANTECEDENTES:- - - - - -

1. - Que por oficio de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, suscrito por el C. Alejandro J. Kundig Creuheras, solicita al Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la desincorporación de bienes del dominio público al privado del Ayuntamiento de Tijuana y compraventa del inmueble descrito en el proemio del presente dictamen. - - - - -
2. Por oficio IN-CAB-5158/2016 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el N° XXI-995/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. - - - - -
3. - Que con fecha 27 de febrero de dos mil diecisiete, la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen bajo los siguientes: - - - - -

CONSIDERANDOS- - - - -

PRIMERO.- Por oficio OF3190BI/2016 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, el Jefe del Departamento de Bienes Inmuebles de Oficialía mayor, turno para su seguimiento, el expediente técnico relativo a la solicitud de desincorporación del dominio público al privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y compraventa del predio catastrado bajo la clave SU-403-041, del fraccionamiento Hacienda Los Venados, perteneciente a la Delegación La Presa Este, de esta ciudad, anexando la siguiente documentación:

- a) Recibo T No 12085791 pagado ante la Tesorería Municipal, en fecha 21 de septiembre de 2016m por concepto de pago de derechos por solicitud de desincorporación y compra del bien inmueble materia del presente dictamen
- b) Acuerdo de Autorización del fraccionamiento Hacienda Los Venados, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California a los veintinueve días del mes de noviembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha primero de Febrero de dos mil ocho, en el que se establece, en el resolutivo Cuarto, fracción b, que "...es obligación de "El Urbanizador" el donar gratuitamente a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California,...". Entre otros, el lote 11, manzana 403 con superficie de 16,422.36 m² destinado para uso de área de talud no apto para el desarrollo.
- c) Copia del contrato de donación gratuita pura y simple, celebrado por una parte como donante la empresa denominada "Consorcio de Ingeniería Integral, S: A. de C.V.", y como donatario el H. XIX Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida 5613635 de la Sección Civil, de fecha veintinueve de Julio de dos mil nueve, mediante el cual se realiza la donación, entre otros, del lote 11 manzana 403 con superficie de 16,422.36 m² integrándolo dentro de sus bienes del dominio público municipal.
- d) Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo la partida 5916105, Sección Civil, de la subdivisión del lote 11 manzana 403 del fraccionamiento Hacienda los Venados, con superficie de 16,422.36 m² aprobada por la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio SD-580/2013 de fecha once de noviembre de dos mil trece, entre los que resulta el lote 11 fracción B de la manzana 403 con superficie de 3,272.44 m², siendo éste el objeto del presente dictamen.
- e) Copia del oficio FR-2970/16 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Dictamen Técnico de no Inconveniente para que se lleve la desincorporación, **solo de una fracción de 754.236m², misma que forma parte del predio con clave catastral SU-403-041, este ultimo materia del presente dictamen.**
- f) Copia del oficio US 673/16 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Opinión Técnica favorable para uso habitacional para el predio con clave

CA

catastral SU-403-041 ubicado en el fraccionamiento Hacienda Los Venados de la Delegación Presa Este.

- g) Que existe avalúo elaborado por el Dr. Enrique Augusto Hernández Ruiz, de fecha primero de septiembre de dos mil dieciséis, del lote N°. 11 de la manzana 403 del fraccionamiento Hacienda Los Venados, de Tijuana, Baja California, en el cual se hace constar lo siguiente:

Área m ²	Valor Unitario \$/m ²	Valor parcial
3.272.44	\$ 314.77	\$1'030,063.28

La Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Tijuana, Baja California, para el ejercicio fiscal del 2016, establece lo siguiente:

Zona Hom.	Referencia	Valor m ²	Valor
5225	Hacienda los Venados	\$1,314.58	\$4'301,884.1752

La Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Tijuana, Baja California, para el ejercicio fiscal del 2017, establece lo siguiente:

Zona Hom.	Referencia	Valor m ²	Valor
5225	Hacienda los Venados	\$1,655.00	\$5'415,888.20

Conforme a la fracción III inciso b del Reglamento de Bienes y Servicios para el Municipio de Tijuana Baja California, el avalúo comercial en ningún caso será menor que el valor fiscal.

- h) En el expediente consta documento suscrito por el Lic. Antonio Arce Moreno, en calidad de Director de Catastro Municipal, así como presidente de la CABIMT que certifica que el avalúo practicado al lote de terreno N°. 11 de la manzana 403 del fraccionamiento Hacienda Los Venados, de Tijuana, Baja California, en fecha primero de septiembre de dos mil dieciséis, por el Dr. Enrique Augusto Hernández Ruiz, se practicó en base a las atribuciones del propio CABIMT.



En el mismo expediente, no obra documento donde se acredite al Lic. Antonio Arce Moreno, como presidente o representante de la CABIMT

En concordancia con el artículo 6 del Reglamento de la Comisión de avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, esta se integra de la siguiente manera:

- I. *El Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, quien fungirá como Presidente o quien designe en su representación.*
 - II. *El Síndico Procurador*
 - III. *El Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.*
 - IV. *El titular de la Secretaría de Administración y Finanzas;*
 - V. *El titular de la Secretaría de Desarrollo Social Urbano y Ecología;*
 - VI. *El Oficial Mayor.*
 - VII. *El titular del Fideicomiso inmobiliaria Municipal de Tijuana.*
 - VIII. *Un Secretario Técnico, que será nombrado por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, quien tendrá voz pero no voto.*
- i) Acta de levantamiento despachado por la Dirección de Catastro Municipal, en fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis, en la cual se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie del predio objeto del presente dictamen.
- j) oficio N° OEZT 1679/2016 de fecha primero de septiembre de dos mil dieciséis, suscrito por el Ing. Luis Enrique Torres Inzunza, superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, mediante el cual informa al Ayuntamiento, que en el predio con clave catastral SU-403-041, del fraccionamiento Hacienda Los Venados, no cuentan con infraestructura de C. F. E. por lo que tienen el visto bueno o no inconveniente para atender el proceso de desincorporación del dominio público al privado del ayuntamiento del predio en mención.
- k) Que con relación a la solicitud de no existencia de instalación de tuberías en el predio materia del presente dictamen, por oficio N° A201626117 de fecha quince de septiembre de dos mil dieciséis, suscrito por el Director General de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, informa que, en primer término: "en nuestro catastro de redes, no se tiene registrada infraestructura de este Organismo dentro de los predios señalados con antelación. En segundo término: considerando que la infraestructura hidráulica-sanitaria de dicho fraccionamiento no está oficialmente recibida



por esta dependencia y al no contar con los planos de obra terminada, se sugiere que el peticionario realice las gestiones directamente con el desarrollador”.- - - - -

SEGUNDO.- Que el artículo 115 fracciones II inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que “Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley...”. “.....tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal...”. “Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal...”.- - - - -

TERCERO.- De igual forma, el artículo 82, apartado A, fracción VI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, establece que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, así como para la prestación de los servicios públicos y el ejercicio de las funciones que le son inherentes, los ayuntamiento tendrán a su cargo la atribución de “resolver, mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes, respecto de la afectación, gravamen, enajenación, uso y destino de los bienes inmuebles municipales”.- - - - -

CUARTO.- Que la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en el artículo 3, establece que “Los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad. Los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados... así como para... IV.- Regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales”. El artículo 6 reza que, “el Ayuntamiento tiene plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos, obligarse... y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes”. El artículo 13 señala que “El patrimonio de los Municipios lo constituye... así como sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios, bajo la siguiente clasificación... I.- Son bienes de dominio público municipal enunciativamente: a) Los que se destinen para equipamiento público municipal o de uso común, dentro de los centros de población.....Con excepción del Comodato para fines particulares, los Ayuntamientos pueden ejecutar sobre sus bienes propios, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común”. Así mismo el artículo 15 del mismo ordenamiento legal cita que “para disponer del patrimonio municipal, se requiere de la votación favorable de las dos



terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para autorizar los siguientes actos I.- la desincorporación del régimen del dominio público y su incorporación al régimen de bienes propios del Municipio, de toda clase de bienes inmuebles que ostenten esta naturaleza conforme a las normas aplicables; II.- La enajenación, gravamen o afectación de cualquier índole, respecto de un bien propio de naturaleza inmueble del Municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público”.

En la fracción II del artículo 16 de este mismo ordenamiento, cita que “Se integrará un expediente en el cual se establezcan las características generales del bien, sus dimensiones, ubicación, valor comercial determinado por perito autorizado y las razones de su desincorporación, **así como el destino final del bien o de los recursos que se obtengan en caso de que se pretendan gravar o enajenar.** - - -

QUINTO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, se establece lo siguiente:

Artículo 11.- “...Los bienes inmuebles que se utilizan como... áreas de equipamiento e infraestructura urbana, se reputan como bienes del dominio público por ministerio del presente Reglamento sin que sea necesario el trámite para declararlos como tales a que se refiere el Artículo 13 del presente ordenamiento...”.

Artículo 14.- “Para el cambio de régimen de un bien del dominio público al de dominio privado se requiere del acuerdo mayoritario de cabildo y si el bien es Inmueble dicho acuerdo deberá de tomarse mediante el voto favorable de cuando menos dos terceras partes de los integrantes del mismo...”.

Procederá el cambio de régimen del dominio público al de dominio privado cuando el bien deje de tener el uso público o común al que se encontraba afecto, o resultare necesario su cambio a juicio del cabildo en los términos del artículo anterior”.

Artículo 15.- “Desincorporado un bien del dominio público se registrará en los inventarios del dominio privado pudiendo permanecer en él, fungir como garantía o ser directamente enajenado con la autorización previa de las dos terceras partes de los integrantes del ayuntamiento...”.

“Las solicitudes de cualquier tipo de desincorporación será por medio de la Dirección de Oficialía Mayor, quien a su vez solicitara al interesado que recabe cada uno de los requisitos por su cuenta, cumpliendo lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California....

CA

Contenido del expediente técnico

1. Solicitud del interesado.
2. Acreditar el bien solicitado.
3. Dictamen de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación, emitido por la Dirección de Administración Urbana.
4. Opinión Técnica de cambio de uso de suelo del bien a desincorporar, emitido por la Dirección de Administración Urbana.
5. Avalúo del bien a desincorporar, emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana ("CABIMT"), el cual deberá ser pagado por el solicitante.
6. Deslinde topográfico certificado del inmueble a desincorporar, emitido por la Dirección Administración Urbana.
7. Oficios expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y Comisión Estatal de Servicios Públicos acreditando que no cuenta con ningún tipo de uso sobre el bien inmueble que implique la instalación de cables vías y o tuberías etc.
8. Cuando el particular solicitante se encuentre constituido como persona moral, deberá acreditar su personalidad a través de poder general expedido por notario público... "-----

SEXTO.- Tomando en consideración que en el expediente técnico, relativo a la desincorporación de bienes de dominio público al dominio privado de H. Ayuntamiento de Tijuana y la enajenación a título oneroso del lote 11 FB manzana 403, catastrado bajo la clave SU-403-041, del fraccionamiento Hacienda Los Venados, perteneciente a la Delegación La Presa Este, de esta ciudad, turnado para su análisis y emisión del dictamen correspondiente, a la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, no se reúnen los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, como es que, el Dictamen de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación, emitido por la Dirección de Administración Urbana, solo se emite para una fracción del terreno y no para la totalidad del mismo, como se establece en la fracción 3 del artículo 15 del reglamento que citado en este numeral, En el avalúo presentado no se demuestra fehacientemente que haya sido elaborado por la comisión de Avalúos de Bienes el Municipio de Tijuana, el valor del predio, según se establece en el avalúo que obra en el expediente, es menor a lo que establece la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Tijuana, Baja California, para los ejercicios fiscales del 2016 y 2017, contraviniendo fracción III inciso b del mismo artículo 15 del multicitado



reglamento, En el oficio expedido por la Comisión estatal de Servicio Públicos de Tijuana, no se acredita fehacientemente que no cuenta con ningún tipo de uso sobre el bien inmueble que implique la instalación de tuberías, así también, no se cuenta con información del destino final del bien o de los recursos que se obtengan por la enajenación, contraviniendo lo señalado en la fracción II del artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California. Resulta improcedente tanto su desincorporación de bienes de dominio público al privado de H. Ayuntamiento de Tijuana como su enajenación a título oneroso...”- - Por lo anterior el H. Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** el siguiente punto de acuerdo: - - - - -

UNICO.- Por lo expuesto en los considerandos Primero, incisos e), g), h), y k), Cuarto último párrafo y Sexto del presente dictamen, este H. Cabildo concluye no autorizar la desincorporación de bienes de dominio público al privado de H. Ayuntamiento de Tijuana ni la enajenación a título oneroso, solicitada por el C. Alejandro J. Kundig Creuheras, respecto del bien inmueble municipal con superficie de 3,272.44 m² identificado como lote 11 FB manzana 403, catastrado bajo la clave SU-403-041, del fraccionamiento Hacienda Los Venados, perteneciente a la Delegación La Presa Este, de esta ciudad.- - - - -

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:- - - - - -
PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California.- - - - -
TERCERO.- Notifíquese a Oficialía Mayor Municipal y al interesado de la presente resolución.- - - - -

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los veinticuatro días del mes de mayo del año dos mil diecisiete.- - - - -

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ

