

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 Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día tres de agosto de dos mil diecisiete se encuentra un punto de acuerdo identificado como **4.5, dictamen XXII-DUOSP-13/2017**, relativo a la **desincorporación de bienes del dominio público a bienes del dominio privado del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, del lote 6C-8 manzana 9, catastrado bajo la clave MZ-409-038, del fraccionamiento Villa Fontana XIV sección y lote 6C-5 manzana 9 con clave catastral MN-409-905, del Fraccionamiento Tierra y Libertad, ambos de la Delegación La Presa de esta Ciudad.** -----

ACTA No. 12... -----

ANTECEDENTES:-----

1. - Por oficio BI/160/2017 de fecha 29 de marzo de 2017, suscrito por la C. María de los Ángeles Olague Contreras, Oficial Mayor del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, envía a la Secretaria de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el expediente técnico relativo a la solicitud por parte del C. Jaime Enrique Torres Leal, para la desincorporación del dominio público al dominio privado de los predios identificados con claves catastrales MZ-409-038, con una superficie de 274.64 m² ubicado en el fraccionamiento Villa Fontana XIV Sección y MN-409-905, con una superficie de 2,017.70 m² ubicado en el fraccionamiento Tierra y Libertad, ambos predios localizados dentro de la Delegación La Presa.-----
2. Por oficio IN-CAB/0453/2017 de fecha 3 de abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el N° XXII-092/2017 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----
3. - Que con fecha 15 de junio de 2017, 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:-----

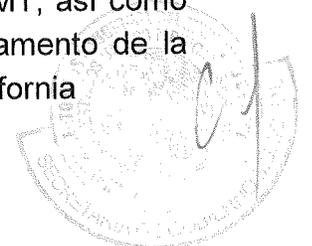


CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- Que en el expediente técnico citado en el antecedente 1 del presente dictamen, se anexa la siguiente documentación:-----

- a) Oficio FR-1775/16 de fecha 14 de julio de 2016, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Dictamen Técnico de no Inconveniente para que se lleve la desincorporación del predio que se identifica bajo la clave catastral MZ-409-038 con una superficie de 274.64 m², ubicado en el fraccionamiento Villafontana 14va Sección, de la Delegación La Presa, de esta ciudad.
- b) Oficio FR-3155/16 de fecha 19 de diciembre de 2016, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Dictamen Técnico de no Inconveniente para que se lleve la desincorporación del predio que se identifica bajo la clave catastral MN-409-905 con una superficie de 2,017.70 m², ubicado en el fraccionamiento Tierra y Libertad, de la Delegación La Presa, de esta ciudad.
- c) Oficio US 835/2016 de fecha 11 de enero de 2017, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Opinión Técnica de usos del suelo para el predio con clave catastral MZ-409-038, ubicado en el fraccionamiento Villafontana 14va Sección, de la Delegación La Presa, **sin determinar el uso de suelo para el inmueble.**
- d) Copia del oficio US 230/16 de fecha 30 de marzo de 2016, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Opinión Técnica favorable para uso habitacional para el predio con clave catastral MN-409-905, con superficie de 2,017.70 m² ubicado en el fraccionamiento Tierra y Libertad de la Delegación Presa, de esta ciudad.
- e) **Avaluó incompleto**, de fecha 5 de septiembre de 2016, practicado al bien inmueble catastrado bajo la clave MZ-409-038, por el Dr. Enrique Augusto Hernández Ruiz, valuador inmobiliario No. AEIE-11932.

Anexo a este avalúo, consta documento suscrito por el Lic. Antonio Arce Moreno, en calidad de Director de Catastro Municipal y Presidente de la CABIMT que certifica que el avalúo practicado al lote de terreno s/n de la manzana 40, calle dos sn/, colonia Villa Fontana 14va Sección, de Tijuana, Baja California, se practicó en base a las atribuciones del propio CABIMT; así como dentro del marco jurídico competente, en su artículo 7 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, Baja California



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.*

- f) Avalúo elaborado por el Ing. Teófilo Aceves Figueroa, Perito Valuador Fiscal No. RVF/0007-0, de fecha 9 de marzo de 2016, del lote N°. 905 manzana 409, con clave catastral MN-409-905, del fraccionamiento Tierra y Libenad, en el cual se hace constar lo siguiente:

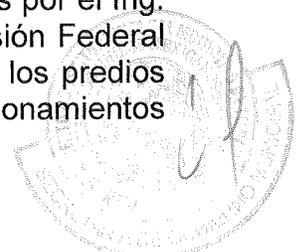
Área m ²	Valor Unitario \$/m ²	Valor parcial
2,017.70	\$ 966.65	\$1'950,413.57

Conforme al artículo 13 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, **La vigencia de los dictámenes valuatorios sobre bienes inmuebles, no podrá exceder de un año** contado a partir de la fecha de su expedición.

De lo anterior se concluye que el avalúo esta caduco

En concordancia con el artículo 15 numeral 5 del Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, **el Avalúo del bien a desincorporar, deberá ser emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes**, sin que existan datos que el avalúo a que aquí se hace referencia haya sido realizado por esta.

- g) Actas de levantamiento despachados por la Dirección de Catastro Municipal, en fechas 21 y 29 de junio de 2016, en la cual se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie de los predios catastrados bajo las claves MN-409-905 y MZ-409-038, respectivamente.
- h) oficios N° OEZT 2589/2016 de fecha 26 de diciembre de dos mil dieciséis y N° OEZT 344/2016 de fecha 24 de febrero de dos mil dieciséis suscritos por el Ing. Luis Enrique Torres Inzunza, Superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, mediante los cual informa al Ayuntamiento, que en los predios con clave catastral MZ-409-038 y MN-409-905, de los fraccionamientos



Villafontana 14va Sección y Tierra y Libertad, respectivamente, 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.

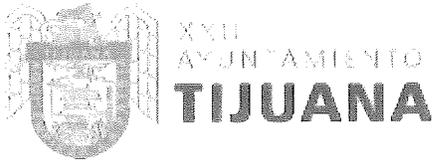
- i) Por oficios A201706461 y A201607621 de fechas 9 de marzo de 2015 y 8 de abril de 2016 respectivamente, la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, informa que No cuenta con infraestructura hidráulica ni sanitaria al interior de los predios catastrados bajo las claves MZ-409-038 y MN-409-905, por lo que no tiene inconveniente en que desincorporen dichos predios.-----

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.** - - -

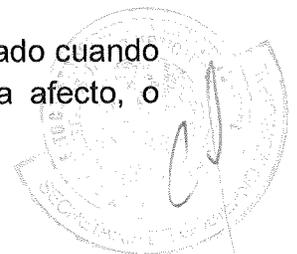
QUINTO.- Que la Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el ejercicio Fiscal 2017, en su artículo 49 determina que cualquier solicitud de compra, permuta u otro medio que tenga como consecuencia el procedimiento de desincorporación de un bien inmueble propiedad del ayuntamiento, deberá estar integrado por la solicitud y el pago de los derechos para iniciar dicho procedimiento.-----

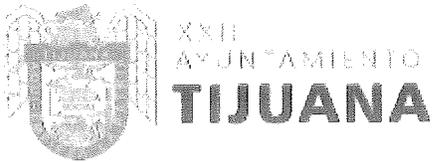
SEXTO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, se establece lo siguiente:-----

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”.

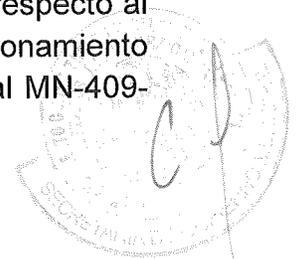
Artículo 15.- “Desincorporado un bien del dominio público se registrará en los inventarios del dominio privado pudiendo permanecer en él, fungir como garantía o ser directamente enajenado con la autorización previa de las dos terceras partes de los integrantes del ayuntamiento...

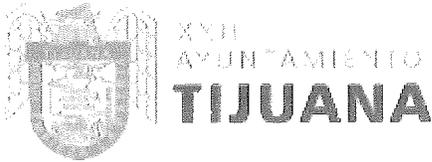
“Las solicitudes de cualquier tipo de desincorporación será por medio de la Dirección de Oficialía Mayor, quien a su vez solicitara al interesado que recabe cada uno de los requisitos por su cuenta, cumpliendo lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California....

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... ”.-----

SÉPTIMO.- Que en el expediente técnico, relativo a la desincorporación de bienes del dominio público al dominio privado de H. Ayuntamiento de Tijuana, respecto al lote 6C-8 manzana 9, catastrado bajo la clave MZ-409-038, del fraccionamiento Villa Fontana XIV Sección y al lote 6C-5 manzana 9 con clave catastral MN-409-

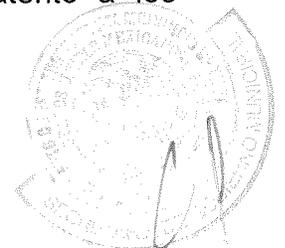


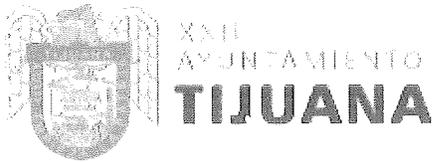


905, del fraccionamiento Tierra y Libertad, ambos de la Delegación La Presa, de esta ciudad, turnado para su análisis y emisión del dictamen correspondiente, a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, no se reúnen los requisitos establecidos en la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California y en el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, como son:

- 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, contraviniendo lo señalado en la fracción II del artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California
- no se cuenta con la solicitud de la parte interesada.
- no consta la acreditación de la propiedad de los predios municipales a desincorporar.
- No consta en el expediente el pago de derechos por el trámite de desincorporación de bienes municipales propiedad del H. Ayuntamiento como lo establece la Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el ejercicio Fiscal 2017.
- La opinión Técnica de usos del suelo emitida por la Dirección de Administración Urbana, para el predio con clave catastral MZ409-038, ubicado en el fraccionamiento Villafontana 14va Sección, de la Delegación La Presa, no se determina el uso de suelo para el inmueble.
- El avalúo del bien inmueble identificado mediante la clave catastral MZ-409-038 se encuentra incompleto y el del predio catastrado bajo la clave catastral MN-409-905, se encuentra caduco, además que en los dos no se demuestra fehacientemente que hayan sido elaborados por la Comisión de Avalúos de Bienes el Municipio de Tijuana.

Por lo aquí expuesto, resulta improcedente tanto su desincorporación de bienes de dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del H. Ayuntamiento de Tijuana, como su enajenación a título oneroso, lo anterior atento a los siguientes:





FUNDAMENTO LEGAL:------

El presente dictamen se fundamenta en el artículo 115 fracciones II inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 82 apartado A fracción VI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 2, 3 fracción IV, 6, 13, 15 y 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, 49 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el ejercicio Fiscal 2017, 6 y 13 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, 3, 4, 11, 14 y 15 del Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California y demás relativos aplicables.

Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I y II de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 72, 75, 79 Fracción V, 84, 103, 105, 106, 107 y 108 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de los Regidores el Dictaminar sobre todos aquellos asuntos que les sean turnados y del ramo de su competencia.-----

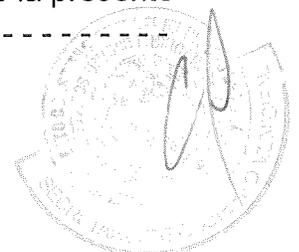
Por lo anterior el H. Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** los siguientes puntos de acuerdo:-----

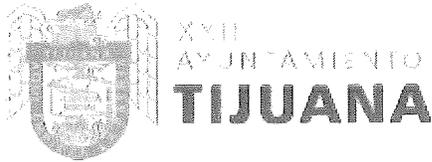
UNICO.- Por lo expuesto en los considerandos Primero, incisos c), e) y f), Cuarto último párrafo, Quinto y Séptimo del presente dictamen, este H. Cabildo concluye **no autorizar** la desincorporación de bienes del dominio público a bienes del dominio privado del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, ni la enajenación a título oneroso, respecto del lote 6C-8 manzana 009, catastrado bajo la clave MZ-409-038, del fraccionamiento Villa Fontana XIV Sección y lote 6C-5 manzana 009 con clave catastral MN-409-905, del fraccionamiento Tierra y Libertad, ambos de la Delegación la Presa, 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.-----





Dado en la Sala de Sesiones del H. Cabildo del XXII Ayuntamiento de la Ciudad de Tijuana, Baja California, a la fecha de su presentación.-----
Para todos los efectos legales correspondientes se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.-----

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



LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ

CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.5 RELATIVO AL DICTAMEN XXII-DUOSP-13/2017- SESION 12