

**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 nueve de diciembre de dos mil diecisiete, se encuentra el **punto de acuerdo 4.18 dictamen XXII-DUOSP-26/2017, relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento y enajenación a título oneroso del bien inmueble municipal identificado como lote 001, manzana 306, catastrado bajo la clave SU-306-001, del Fraccionamiento Hacienda Las Delicias, perteneciente a la Delegación Presa Este, de esta ciudad.** -----

**ACTA No. 20** -----

**ANTECEDENTES:**-----

1. Que por oficio T-0347/2016 de fecha 27 de febrero de 2016, la Tesorería Municipal del H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, informa a Oficialía Mayor municipal, que dentro de las distintas estrategias que se han venido implementando con el objeto de fortalecer el ingreso, se ha considerado la venta, entre otros, del bien inmueble del dominio público, inidentificado con la clave catastral SU-306-001 del fraccionamiento Hacienda Las Delicias, localizado en la Delegación la Presa, de esta ciudad.-----
2. Por oficio IN-CAB-4546/2016 de fecha 6 de Septiembre de 2016, la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXI/844/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----
3. Por oficio 0720/DUOSP/2016 de fecha 25 de Noviembre de 2016 y por motivo de la proximidad del término del periodo constitucional de XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el expediente precitado fue devuelto a la Secretaria de Gobierno Municipal, por la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.-----
4. Por oficio IN-CAB-0106-XXII/2016 de fecha 19 de Diciembre de 2016, la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el multicitado expediente bajo el número XXII/047/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----
5. Oficialía Mayor del XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en fecha 14 de Septiembre de 2017, recibió ocurso suscrito por los C.C. Aarón Emilio Limón Vargas, Adrián Estrada Limón, Hermelinda Vargas Huerta y Amanda Limón Vargas, mediante el cual informan que "el pasado 14 de marzo de 2017 el Sr. Aarón Emilio Limón Vargas como representante legal de la moral denominada BAJALIM, S. C. presentó ante usted



escrito expresando nuestra intención de adquirir el predio localizado en el fraccionamiento Hacienda Las Delicias de esta ciudad, el cual se identifica con clave catastral SU-306-001, con superficie de 11,578.477 m<sup>2</sup> ...**por así convenir nuestros intereses los socios de la moral antes mencionada manifestamos nuestra intención de adquirir dicho inmueble en copropiedad como personas físicas** en la proporción siguiente:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| C. Aarón Emilio Limón Vargas... | 30%  |
| C. Adrián Estrada Limón.....    | 30%  |
| C. Hermelinda Vargas Huerta.... | 20%  |
| C. Amanda Limón Vargas.....     | 20%" |

6. Por oficio BI/0510/2017 de fecha 6 de Octubre de 2017, Oficialía Mayor del XXII Ayuntamiento de Tijuana, informa a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, de la existencia del escrito citado en el numeral que antecede y del interés que manifiestan los CC. Aarón Emilio Limón Vargas, Adrián Estrada Limón, Hermelinda Vargas Huerta y Amanda Limón Vargas, en adquirir la propiedad del predio con clave catastral SU-306-001, con superficie de 11,578.477 m<sup>2</sup> ubicado en el fraccionamiento Hacienda Las Delicias, anexando el avalúo comercial correspondiente, constancia de inexistencia de infraestructura por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, deslinde catastral y manifestación del destino final del recurso que se obtenga por la enajenación del bien inmueble.-----

7. Que el día 31 de Octubre de 2016 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 que contiene la solicitud presenta por los C.C. Aarón Emilio Limón Vargas, Adrián Estrada Limón, Hermelinda Vargas Huerta y Amanda Limón Vargas, relativo a la solicitud de desincorporación del patrimonio del dominio público, para incorporar al patrimonio del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, y la compraventa del lote 001 manzana 306 del fraccionamiento Hacienda Las Delicias, se encuentra lo siguiente documentación:

- a) Contrato de donación, celebrado por una parte como donante Geo de Baja California, S. A. de C. V., en representación de Banco J. P. Morgan, S. A. Institución de Banca Múltiple, J. P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, representada por su apoderado legal Arq. David Roberto Anda González, y por otra parte como donatario el H. XX Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida número 5816995 de la Sección Civil, en fecha 12 de Abril de 2012, mediante el cual se realiza



la donación, entre otros, del lote 001, manzana 306, del fraccionamiento Hacienda Las Delicias, Delegación La Presa, de esta ciudad.

**b)** Oficio FR-743/16 de fecha 30 Marzo de 2016, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite dictamen técnico de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación de los bienes del dominio público del H. Ayuntamiento de Tijuana para incorporar al dominio privado del mismo, respecto del predio con superficie de 11,578.477 m<sup>2</sup> identificado como lote 001, manzana 306, del fraccionamiento Hacienda Las Delicias.

**c)** Copia del oficio US 224/2016 de fecha 30 de Marzo de 2016, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Opinión Técnica favorable respecto al uso de suelo habitacional, para el predio identificado con clave catastral SU-306-001 ubicado en el fraccionamiento Hacienda Las Delicias.

**d)** Copia del avalúo número jccm/A2017/18 emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, en fecha 21 de Julio de 2017, en el cual se hace constar que el valor comercial del bien inmueble con superficie de 11,578.477 m<sup>2</sup> clave catastral SU-306-001, propuesto para desincorporar y enajenar es de \$18'866,000.00 (Dieciocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos 00/100 M. N.).

**e)** Plano certificado por la Dirección de Catastro Municipal, en fecha 27 de Julio de 2017, en la cual se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie del bien inmueble municipal objeto del presente tramite.

**f)** Copia del oficio N° OOEZT-0953/2015 de fecha 8 de Junio de 2015, 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-306-001 ubicado en Boulevard Arroyo Hondo y Calle Arroyo Seco, fraccionamiento Hacienda Las Delicias, no existe infraestructura de C. F. E.

**g)** Copia del oficio A201724622 de fecha 21 de Septiembre de 2017, suscrito por el Arq. Miguel Lemus Zendejas, Director General de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, por el cual informa que sobre el lote con clave catastral SU-306-001 ubicado en el fraccionamiento Hacienda Las Delicias, no se tiene registrada infraestructura a cargo de esta Comisión. Por lo que no existe inconveniente de expedir la constancia de no existencia de infraestructura del predio en mención".



**SEGUNDO.-** Que la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2017, publicada en el Periódico Oficial de Estado de Baja California, el 31 de Diciembre del 2016, hace constar que para la zona homogénea 5218 correspondiente al fraccionamiento Hacienda Las Delicias, el valor por metro cuadrado es de \$1,557.00 (Un mil quinientos cincuenta y siete pesos 00/100 moneda nacional), que multiplicado por la superficie del predio, que es de 11,578.477 metros cuadrados, arroja un importe total de \$18'027,688.69 (Dieciocho millones veintisiete mil seiscientos ochenta y ocho pesos 69/100 M. N.).-----

**TERCERO.-** Que por oficio T-1968-2017 de fecha 23 de Agosto de 2017, suscrito por el L.A.E. Ricardo Chavarría Morales, Tesorero Municipal del H. XXII ayuntamiento de Tijuana, Baja California, solicita que el recurso proveniente de la venta del bien inmueble municipal objeto del presente instrumento, por la cantidad de \$18'866,000.00 (Dieciocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos 00/100 M. N.), sea etiquetado para la reconstrucción con concreto hidráulico de la Av. Cañón Johnson, ubicado entre Tanque desarenador y Av. 10, entre colonia independencia y Colonia Morelos de la Delegación Centro, anexando el presupuesto correspondiente.-----

**CUARTO.-** Que es facultad de los Municipios en los términos del artículo 115 fracción II inciso b de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos “....manejar su patrimonio conforme a la Ley....” y “.....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....”.-----

**QUINTO.-** Que de igual forma, el artículo 82 apartado A fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, dispone que son atribuciones de los Ayuntamientos “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”.-----

**SEXTO.-** 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".

El artículo 16 de la misma Ley, establece que "los bienes que se encuentren integrados dentro del régimen de dominio público municipal, podrán ser desincorporados bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para la prestación de un servicio público o algún otro aprovechamiento en beneficio de la comunidad. Para proceder a su desincorporación, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. Se formulara un dictamen técnico en el que se determine que dicho bien no es apto de ser utilizado para la prestación de un servicio público y que no es susceptible de aprovechamiento en beneficio de la comunidad, y

II. Se integrara 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".-----

**SÉPTIMO.-**Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California en sus artículos 14 y 15, respectivamente, establece que:

"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".

"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. Cuando el bien a enajenar sea inmueble la venta se hará condicionando al comprador a que dicho inmueble sea utilizado conforme al uso de suelo que autorice la Dirección de Administración Urbana,..... Tratándose de bienes inmuebles la venta se hará a petición de parte interesada o por subasta pública sea cual fuere su valor, salvo el caso de colindantes o los causantes en la adquisición de un bien inmueble respecto del ayuntamiento, quienes tendrán preferencia si pagan el avalúo fijado por peritos.



**OCTAVO.-** Que en la reunión celebrada por la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, el día 31 de Octubre del 2017, determinaron que la operación de compraventa del bien inmueble objeto del presente dictamen sea sobre la base del valor establecido en el avalúo, por la cantidad de \$18'866,000.00 (Dieciocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos 00/100 M. N.), debiéndose cubrir la cantidad en una sola exhibición, otorgándose un plazo de hasta noventa días naturales para que los solicitantes y la autoridad municipal suscriban el contrato de compraventa respectivo y un término de hasta treinta días naturales para que los particulares paguen el precio fijado, lo anterior atento a los siguientes:-----

**FUNDAMENTOS LEGALES:-----**

Lo señalado en los artículos 115 fracción II inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77, 82 apartado A fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 3 fracción IV, 6, 13, 15 fracciones I, II y artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 3, 4, 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 al 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, como lo son las desincorporaciones de bienes inmuebles del dominio público al privado y su enajenación.

Que en razón de lo anterior, agotados los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé que este tipo de eventos, la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación...-----

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

**PRIMERO.-** Se aprueba la desincorporación de bienes del dominio público del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y se incorpora a los bienes de dominio privado del mismo, el bien inmueble identificado como lote 001 de la manzana 306, catastrado bajo la clave SU-306-001, con superficie de 11,578.477 metros cuadrados, del fraccionamiento Hacienda las Delicias, perteneciente a la Delegación Presa Este, de esta ciudad.-----

**SEGUNDO.-** Se autoriza la enajenación a título oneroso del predio descrito en el Punto de Acuerdo Primero que antecede, a favor de los C.C. Aarón Emilio Limón Vargas, Adrián Estrada Limón, Hermelinda Vargas Huerta y Amanda Limón Vargas. siendo el importe de venta el establecido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana.



(CABIMT), por la cantidad de \$18'866,000.00 (Dieciocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos 00/100 M. N.).-----

**TERCERO.-** Se aprueba que el recurso que se obtenga por la venta del predio descrito en los numerales que anteceden, se destine a la reconstrucción con concreto hidráulico de la avenida Cañón Johnson, entre el Tanque desarenador y Avenida 10, de la Delegación Centro, de esta ciudad, de conformidad al presupuesto base elaborado por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, descrito en el anexo único del presente instrumento y que se tiene aquí por reproducido como si se insertara a la letra del mismo.-

**CUARTO.-** El predio materia de desincorporación y compraventa deberá ser destinado para el uso habitacional establecido en la Opinión Técnica de Uso del Suelo emitida por la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio US 224/21016.-----

**QUINTO.-** Instrúyase a la Tesorería Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, a efectos de llevar a cabo los movimientos contables administrativos necesarios para dar cabal cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente dictamen y su debida integración y remisión en la cuenta pública.-----

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:-**-----

**PRIMERO.-** Se faculta al C. Presidente Municipal para que en nombre y en representación del H. XXII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, a través del área administrativa que por materia corresponda, suscriba bajo los requisitos de ley el contrato de compraventa correspondiente, considerándose en el cuerpo del mismo, el cubrir el importe de los \$18'866,000.00 (Dieciocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos 00/100 M. N.), en una sola exhibición.-----

**SEGUNDO.-** Se otorga un plazo de hasta noventa días naturales para que los solicitantes y la autoridad municipal suscriban el contrato de compraventa respectivo, y una vez firmado se concede a los particulares un término de hasta treinta días naturales para que pague el precio fijado en el presente dictamen, de no concretarse lo anterior, quedará sin efecto la presente resolución y los bienes y construcciones que se hayan incorporado al inmueble materia del presente dictamen pasarán a formar parte de los bienes inmuebles del dominio público del H. Ayuntamiento de Tijuana, sin otro tramite que el de la declaración de la rescisión por la autoridad correspondiente.-----

**TERCERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, para conocimiento de los vecinos.-----

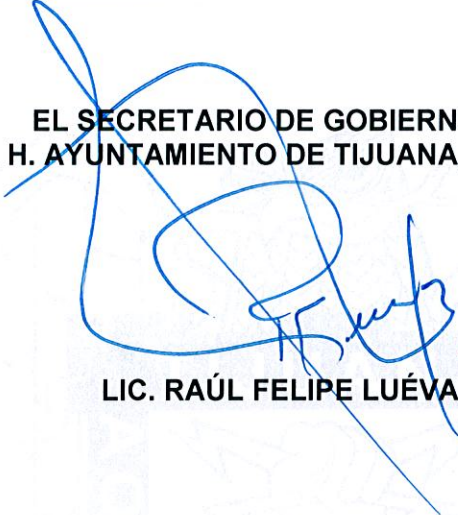
**CUARTO.-** Notifíquese a Oficialía Mayor Municipal, a la Consejería Jurídica Municipal y a los interesados de la presente resolución.-----

Dado en la Sala de Sesiones del H. Cabildo del XXII Ayuntamiento 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 trece días del mes de diciembre de 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 4.18** Dictamen XXII-DUOSP-26/2017, relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público al dominio privado del Ayuntamiento y enajenación a título oneroso del bien inmueble municipal con clave SU-306-001 Fraccionamiento Hacienda Las Delicias, Delegación Presa Este.