

EL C. LIC. LEOPOLDO GUERRERO DIAZ, 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 veintisiete de febrero de dos mil dieciocho, se encuentra el **punto de acuerdo 4.4 dictamen XXII-CDUOSP-29/2018, relativo a la desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del ayuntamiento y enajenación a título oneroso de una fracción de la vía pública con superficie de 36.36 m², localizado en la parte posterior del predio catastrado bajo la clave MA-006-015, porción de terreno que forma parte del callejón de servicios que cruza la manzana 006 de la colonia Francisco I Madero, perteneciente a la delegación centro de esta ciudad..-----**

ACTA No. 24-----

ANTECEDENTES:-----

1. Por ocuro de fecha 10 de Noviembre de 2015, dirigido a Oficialía Mayor del H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la C. Ana Marcela Zamorano Tovar, manifiesta su interés en adquirir en propiedad una fracción de 36.36 m² del callejón de servicio en desuso que se encuentra en colindancia inmediata con el predio de su propiedad catastrado bajo la clave MA-006-015 e identificado como lote 15 manzana 06 de la Colonia Francisco I. Madero.-----

2. Por oficio BI/0389/2017 de fecha 01 de Agosto de 2017, suscrito por la Lic. María de los Ángeles Olague Contreras, Oficial Mayor del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó para su seguimiento a la Secretaría de Gobierno Municipal, el expediente técnico relativo a la desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del ayuntamiento y compraventa de una fracción de la vía pública, identificada como callejón de servicio, con superficie 36.36 m² localizada en la parte posterior del predio con clave catastral MA-006-015, propiedad de la solicitante, ubicado en la Colonia Francisco I. Madero, perteneciente a la Delegación Centro, de esta ciudad.-----

3. Por oficio IN-CAB-1100/17 de fecha 4 de Agosto de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente bajo el número XXII/223/2017 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente, siendo recibida por ésta última el día 7 de mismo mes y año.-----

4. La parte posterior del predio identificado como lote 15 manzana 06 de la Colonia Francisco I. Madero, propiedad de la solicitante C. Ana Marcela Zamorano



Tovar, colinda directamente con el callejo de servicio que cruza la totalidad de la misma manzana, mismo que ha sido invadido en su totalidad por los vecinos colindantes.-----

5. Los días 23 de Noviembre y 14 de Diciembre de 2017 Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, realizaron visita de inspección al sitio solicitado para desincorporar y enajenar, en consecuencia de lo anterior, en fecha 23 de Enero de 2018 celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen bajo los siguientes:-----

CONSIDERANDOS:-----

PRIMERO.- Que al expediente técnico que contiene la solicitud presenta por la C. Ana Marcela Zamorano Tovar, citado en los antecedentes 1 y 2 de este dictamen, respecto 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, de una fracción del callejón de servicio con superficie de 36.36 m² localizada en colindancia inmediata (Oeste) del predio de su propiedad identificado como lote 15 manzana 6, catastrado bajo la clave MA-006-015, de la Colonia Francisco I. Madero, Delegación Centro de esta ciudad, se anexa la siguiente documentación:

a) Recibo 201510131003896 pagado en Tesorería Municipal con fecha 27 de Noviembre de 2015, por concepto de desincorporación de 30 m² propiedad del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

b) Decreto No. 128 emitido por la H. IV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 10 de octubre de 1965, en el cual se autoriza al Gobierno del Estado de Baja California para que asigne como patrimonio de Tijuana, los bienes del dominio público de uso común, entre otros "las calles avenidas, paseos, monumentos artísticos o conmemorativos y las construcciones levantadas en lugares públicos para ornato de estos o para comodidad de los transeúntes, comprendidos dentro de su Municipio". Decreto por medio del cual el Ayuntamiento de Tijuana acredita el dominio del bien inmueble correspondiente al callejón de servicio ubicado en la manzana 6 de la Colonia Francisco I. Madero, de la Delegación Centro.

c) Oficio URB-1125-2017 de fecha 8 de Junio de 2017, 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 a la fracción de terreno con superficie de 36.36 m² contigua al Este con el predio catastrado bajo la clave MA-006-015, que forma parte del callejón de servicio localizado en la manzana 6, entre las Avenidas Querétaro y Guanajuato y las calles Colombia y Dinamarca, Colonia Francisco I Madero, Delegación Centro, de esta ciudad.

d) Copia del oficio US 402/2017 de fecha primero de Septiembre de 2017, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite Opinión Técnica de Uso de Suelo favorable con una densidad (habitacional multifamiliar alta y comercial y de servicios) para la fracción de la vía pública descrita en la fracción c) anterior.

e) Copia del avalúo número jccm/A201706/13 emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, en fecha 14 de Julio de 2017, en el cual se hace constar que el valor comercial de la fracción de terreno localizado en el callejón de servicio adyacente al lote 15 la manzana 6, ésta última ubicada entre las Avenidas Querétaro y Guanajuato y las calles Colombia y Dinamarca, Colonia Francisco I Madero de la Delegación Centro, propuesto para desincorporar y enajenar es de \$216,000.00 (Doscientos dieciséis mil pesos 00/100 M. N.).

f) Acta de levantamiento de fecha 29 de julio del 2017, emitido por Dirección de Catastro Municipal, donde certifica que dicha fracción forma parte de la vía pública denominada callejón de servicio, colindante al Este con el lote 15 de la manzana 6, con clave catastral MA-006-015, así también, se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie de la fracción de vía pública objeto del presente dictamen.

g) Copia del oficio N° OEZT-2440/2015 de fecha 3 de Diciembre 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 de Tijuana, Baja California, que en el predio con clave catastral colindante MA-006-015 no cuenta con instalaciones de red de energía eléctrica de **existe** infraestructura de C. F. E.



h) Copia del oficio A201715675 de fecha 15 de junio de 2017, suscrito por el Arq. Miguel Lemus Zendejas, Director General de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por el cual informa que no se tiene registrada infraestructura a cargo de la CESPT dentro del predio con superficie de 36.36 m² catastrado bajo la clave MA-006045 de la Colonia Francisco I Madero, por lo que no existe inconveniente en 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 3065 correspondiente a la Colonia Madero, el valor por metro cuadrado es de \$3,791.00 (Tres mil setecientos noventa y un pesos 00/100 moneda nacional), que multiplicado por la superficie del predio, que es de 36.36 metros cuadrados, arroja un importe total de \$137,840.76 (Ciento treinta y siete mil ochocientos cuarenta pesos 76/100 M. N.).- - - - -

TERCERO.- Copia de la escritura pública núm. 74821 volumen 1011, de fecha 19 de Junio de 2015 protocolizada ante el Lic. José Román Leyva Mortera, titular de la Notaria Pública núm. 5 de esta municipalidad, mediante el cual la C. Ana Marcela Zamorano Tovar, acredita la propiedad del predio con superficie de 427.00 m² identificado como lote 15 de la manzana 6 de la Colonia Francisco I Madero, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida 5978515, Sección Civil, en fecha 26 de Agosto de 2015, lote de terreno colindante al bien inmueble objeto del presente dictamen.- - - - -

CUARTO.- Que por oficio de fecha 14 de Septiembre de 2017 suscrito por la Sra. Lucina Munguía de Andrade, con domicilio para recibir notificaciones en C. Guanajuato No. 2500, colonia Francisco I Madero, dirigido a Oficialía Mayor del H. ayuntamiento de Tijuana, manifiesta ser propietaria del lote identificado con clave catastral MA-006-005, mismo colinda directamente con el resto de la fracción del callejón de servicio propuesto para desincorporar y enajenar, mencionando también que no tiene oposición a que la fracción de terreno objeto del presente instrumento sea adquirida por la solicitante.- - - - -

QUINTO.- 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....”.- - - - -

SEXTO.- 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”.- - - - -

SÉPTIMO.- Que la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en su artículo 17 párrafo primero establece que, “Todo inmueble señalado como vía pública en algún plano o registro oficial en cualquiera de las Unidades Administrativas del Municipio, del Estado, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o Dependencia Oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y constituye un bien de dominio público de uso común” y en su párrafo segundo establece que “Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Autoridad Estatal o Municipal, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio, se consideran, por ese solo hecho como bienes del dominio público de uso común”.- - - - -

OCTAVO.- 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”.

NOVENO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California en sus artículos 11. 14 y 15 fracción III, respectivamente, establece que:

“El registro que haga la Oficialía Mayor del bien de que se trate, como de dominio público o dominio privado se hará...”

Los bienes inmuebles que se utilizan como vialidades, banquetas, callejones, parques, jardines, edificios públicos y 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...”

“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 el, 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.** Igual derecho de preferencia tendrán las personas colindantes cuando se trate de alineación de calles, callejones, banquetas y similares. Si varias personas se encuentran en esta situación se le venderá al que de entre ellos presente la mejor postura”.- - - - -

NOVENO.- Que los callejones de servicio de la Colonia Francisco I. Madero en su mayoría han sido invadidos por sus vecinos colindantes, lo que demuestra que el propósito para el que fueron originalmente proyectados ya no se justifica.- - - - -

DÉCIMO.- Que en la reunión celebrada por la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, el día 23 de Enero de 2018, 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 \$216,000.00 (Doscientos dieciséis 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, así también, que el recurso que se obtenga por la venta del predio será etiquetado para la rehabilitación y mantenimiento de vialidades de la Colonia Francisco I. Madero, de la Delegación Centro de esta ciudad, 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; 17 párrafos primero y segundo de la Ley de Edificaciones del Estado 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, 11, 14 y 15 del Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California, El Decreto No. 128 emitido por la H. IV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 10 de octubre de 1965 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 aprueba por **MAYORIA CALIFICADA**, el siguiente punto de acuerdo:-

PRIMERO.- Se aprueba la desincorporación de bienes del dominio público del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y su incorporación a bienes de dominio privado del mismo, la fracción de terreno con superficie de 36.36 metros cuadrados ubicado en la colindancia Oeste del lote 15 de la manzana 6 catastrado bajo la clave MA-006-015, de la Colonia Francisco I Madero, perteneciente a la Delegación Centro, de esta ciudad, con las medidas y colindancias descritas en el cuadro de construcción del acta de levantamiento emitida por la Dirección de Catastro Municipal, descrita en el CONSIDERANDO PRIMERO fracción f) del presente instrumento, la cual se anexa y se tiene aquí por reproducida como si se insertara a la letra del mismo para todos los efectos legales correspondientes.- - -

SEGUNDO.- Se autoriza la enajenación a título oneroso del predio descrito en el Punto de Acuerdo Primero que antecede, a favor de la C. Ana Marcela Zamorano



Tovar, siendo el importe de venta el establecido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, por la cantidad de \$216,000.00 (Doscientos dieciséis mil pesos 00/100 M. N.).-----

TERCERO.- La fracción de terreno que se autoriza para su venta deberá ser fusionada al lote 15 de la manzana 6, catastrado bajo la clave MA-006-015, de la Colonia Francisco I Madero, perteneciente a la Delegación Centro, de esta ciudad, propiedad de la C. Ana Marcela Zamorano Tovar.-----

CUARTO.- Se aprueba que el recurso que se obtenga por la venta del predio se destine para obras de rehabilitación y mantenimiento de vialidades de la colonia Francisco I. Madero, de la Delegación Centro de esta ciudad.-----

QUINTO.- 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 402/2017.-----

SEXTO.- 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 \$216,000.00 (Doscientos dieciséis mil pesos 00/100 M. N.), en una sola exhibición.-----

SEGUNDO.- Se otorga un plazo de hasta noventa días naturales para que la solicitante y la autoridad municipal suscriban el contrato de compraventa respectivo, y una vez firmado se concede al particular 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 trámite 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 la C. Ana Marcela Zamorano Tovar, 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 uno de marzo de dos mil dieciocho.- - - - -

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


LIC. LEOPOLDO GUERRERO DIAZ

CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.4 DICTAMEN XXII-CDUOSP-29/2018 RELATIVO A LA SOLICITUD DE DESINCORPORACION DE LA FRACCION DE LA VIA PUBLICA CON SUPERFICIE DE 36.36 M2 CLAVE CATASTRAL MA-006-015, PORCION DE TERRENO QUE FORMA PARTE DEL CALLEJON DE SERVICIO QUE CRUZA LA MANZANA 006 DE LA COLONIA FRANCISCO I MADERO, DE LA DELEGACION CENTRO DE ESTA CIUDAD