

EL C. LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ, 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 dos de abril de dos mil diecinueve, se encuentra el **punto de acuerdo 4.25 dictamen XXII-DUOSP-46/2019 relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y enajenación a título oneroso del bien inmueble municipal catastrado bajo la clave SU-265-065 con superficie de 5,051.28 m2 identificado como lote 5B de la manzana 265 del Fraccionamiento Natura Sección Bosques, Delegación Presa Este, de esta ciudad.**-----

ACTA No. 39-----

ANTECEDENTES:-----

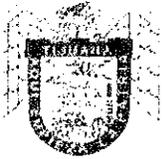
1. En fecha 25 de Junio 2018 Oficialía Mayor del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, recibió escrito de la moral BAJALIM, S.C. a través de su apoderado Lic. Aarón Emilio Limón Vargas, expresando la intención de su representada de adquirir el bien inmueble municipal que se identifica con clave catastral SU-265-065, con superficie de 5,051.28 m²., localizado en el fraccionamiento Natura Sección Bosques.-----

2. Por oficio BI-0870/2018 de fecha 12 de Diciembre del 2018, la Lic. María de los Ángeles Olague Contreras, en su carácter de Oficial Mayor del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, remite a la Secretaria de Gobierno Municipal, la solicitud del Lic. Aarón Emilio Limón Vargas, relativo a la desincorporación del dominio público al privado del Ayuntamiento de Tijuana y la compraventa del predio descrito en el antecedente inmediato anterior.-----

3. Por oficio IN-CAB- 1872/18 de fecha 13 de diciembre de 2018, la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-811/2018 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----

4. Que los días 26 y 28 de Febrero de 2019 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:-----

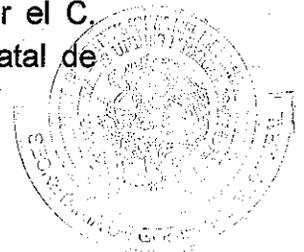
PRIMERO.- Que el expediente XXII-811/2018 turnado a la Comisión de Desarrollo Urbano Obras y Servicios Públicos, se encuentra integrado con copias de la siguiente documentación:-----

- a) Solicitud presentada por BAJALIM, S.C., en que manifiesta su intención para la adquisición del predio localizado en el Fraccionamiento Natura Sección Bosques de esta ciudad, identificado con calve catastral SU-265-065 y superficie de 5,051.280 m².
- b) Contrato de donación gratuita, pura y simple de fecha 19 de Diciembre del 2013 que celebraron en su carácter de fiduciario la persona jurídica denominada HSBC México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario en el fideicomiso numero F/253898 por conducto de su representante Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representado por Carlos Legarreta Pérez, en calidad de Donante y actuando en calidad de Donatario el H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. Contrato que fue ratificado ante la ~~Directora de Catastro Municipal, la Arq. Diana Nieto Adama~~ el 26 de Marzo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Tijuana, bajo partida 5976520, sección Civil del 07 de Agosto de 2015. Documentación a través de la cual se acredita la propiedad del Ayuntamiento respecto del inmueble a desincorporar.
- c) Oficio URB-2338-2018 de fecha 7 de Noviembre de 2018, 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 5,051.28 m² identificado como lote 5B, manzana 265, del fraccionamiento "Natura Sección Bosques".
- d) Oficio US 519/2018 de fecha 30 de Noviembre del 2018, 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-265-065 ubicado en el fraccionamiento Natura, Sección Bosques.
- e) Avalúo emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana de fecha 8 de Noviembre del 2018 dentro del cual se le determina



un valor comercial de \$10'022,238.23 M.N. (Diez millones veintidós mil doscientos treinta y ocho pesos moneda nacional 23/00 moneda nacional), para el predio con superficie de 5,051.28 m² identificado como como lote 5B, manzana 265, del fraccionamiento Natura Sección Bosque”.

- f) El valor de avalúo del inmueble indicado en el punto anterior, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 15 del Reglamentos de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, toda vez que los valores catastrales unitarios indicados en la Tabla de Valores Catastrales Base del Impuesto Predial para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2019, publicada en el tomo CXXV No. 60 del Periódico Oficial de Estado de Baja California, el 31 de Diciembre del 2018, establecen que para la zona homogénea 5233 correspondiente al fraccionamiento Natura Sección Bosques, el valor por metro cuadrado es de \$1,712.00 (Un mil setecientos doce pesos 00/100 moneda nacional), que multiplicado por la superficie de 5,051.28 metros cuadrados del predio, arroja un importe total de \$ 8'647,791.36 M.N. (Ocho millones seiscientos cuarenta y siete mil setecientos novena y un pesos 36/100 Moneda Nacional), importe inferior al determinado por el avalúo emitido por CABIMT.
- g) Plano certificado por la Dirección de Catastro Municipal, Departamento de Cartografía de fecha 01 de Agosto del 2018, del lote 5B también identificado como 65 de la manzana 265 del desarrollo urbano Natura sección Bosques, clave catastral SU-265-065 en la cual se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie del bien inmueble Municipal objeto del presente tramite.
- h) Oficio N° OEZT-1561/2018 de fecha 17 de Agosto de 2018, 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-265-065 ubicado en el Fraccionamiento Natura Sección Bosques, Delegación Presa Este: “no contamos con instalaciones de tipo subterráneo de C. F. E. por lo que tiene el visto bueno o no inconveniente por su parte para la realización del proyecto de desincorporación de dicho predio”.
- i) Oficio A201825154 de fecha 24 de Septiembre de 2018, suscrito por el C. German Jesús Lizola Márquez, Director General de la Comisión Estatal de



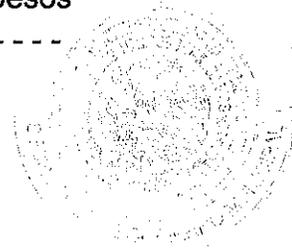


Servicios Públicos de Tijuana, por el cual comunica lo siguiente “en nuestro catastro de redes no tenemos registrada infraestructura a cargo de esta Comisión dentro de dicha franja de terreno”. Por lo que no tiene inconveniente en emitir constancia de “no existencia de infraestructura” sobre el lote con clave catastral SU-265-065 ubicado en el fraccionamiento Natura Sección Bosques.

j) De conformidad con el numeral 8 del artículo 15 del Reglamento de Bienes y Servicios del Ayuntamiento de Tijuana, para acreditar la personalidad de la persona moral que comparece a solicitar la venta se exhibe en copia testimonio notarial número 76,377 del volumen 1,651 de fecha 07 de marzo de 2014, pasado ante la fe la Lic. Brunilda Andrade Marín, Notaria adscrita a la Notaria Publica Número Seis de esta municipalidad, que contiene el acta constitutiva de la moral BAJALIM, S.C. inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo partida 5919387 de fecha 08 de mayo del 2014 sección civil, así también testimonio notarial 78,069 del volumen 1,695 emitido por misma Notaria Publica arriba indicada, que contiene poder general otorgado por BAJALIM, S.C. para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para actos de dominio y para firmar y suscribir títulos de crédito a favor de Aarón Emilio Limón Vargas y Amanda Limón Vargas para ejercitarse en forma conjunta o separada.-----

SEGUNDO.- Por oficio T-0371-2019 de fecha 13 de Febrero de 2019, 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 \$10'022,238.23 (Diez millones veintidós mil doscientos treinta y ocho pesos 23/100 M. N.), sea etiquetado para apoyar los siguientes proyectos:-----

- 1er. Proyecto: Presentado por la Secretaría de Educación Pública, denominado “Equipamiento informativo en espacios educativos” que conforman el Sistema Educativo Municipal, mediante un presupuesto de \$5'022,233.23 (Cinco millones veintidós mil doscientos treinta y tres pesos 23/100 M.N.).
- 2do. Proyecto: Presentado por el Instituto Municipal del Deporte de Tijuana, denominado “Rehabilitación campo de beisbol, Unidad Deportiva Benito Juárez” a la cual se le asignará un presupuesto de \$5'000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 M.N.).-----

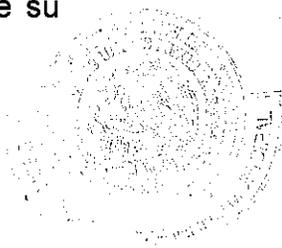


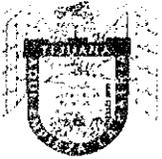


TERCERO.- Que es facultad de los Municipios en los términos del artículo 115 fracción II inciso b de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos “...manejar su patrimonio conforme a la Ley...” y “.....aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal.....” los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal....”-----

CUARTO.- 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”-----

QUINTO.- 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:

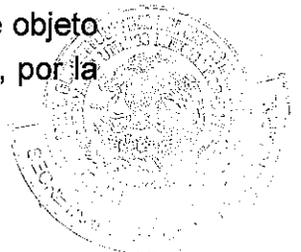
- I. Se formulara un dictamen técnico en el que se determine que dicho bien no es apto de ser utilizado para la prestación de un servicio público y que no es susceptible de aprovechamiento en beneficio de la comunidad, y
- II. Se integrara un expediente en el cual se establezcan las características generales 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".-----

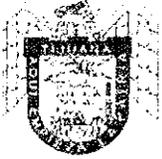
SEXTO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California en sus artículos 14 y 15, respectivamente, establece que:-----

"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..."-----

SÉPTIMO.- Que en la reunión celebrada por la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, el día 6 de Febrero del 2019, 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 \$10'022,238.23 M.N. (Diez millones veintidós mil doscientos treinta y ocho pesos 23/00 moneda nacional), 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.-----

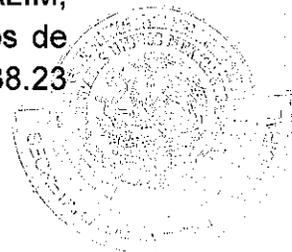
Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I y II de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 72, 75, 79 fracción V, 84, 103 y 105 al 108 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, son atribuciones 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.-----

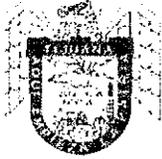
Que en razón de lo anterior, agotados los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé que este tipo de eventos, la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación...;-----

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

PRIMERO.- Se desincorporara del patrimonio del dominio público del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, el bien inmueble identificado como lote 05B de la manzana 265, catastrado bajo la clave SU-265-065, con superficie de 5,051.28 metros cuadrados, del fraccionamiento Natura Sección Bosques, 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 la persona moral BAJALIM, S.C. siendo el importe de venta el establecido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT), por la cantidad de \$10'022,238.23





M.N. (Diez millones veintidós mil doscientos treinta y ocho pesos 23/100 moneda nacional).-----

TERCERO.- Se aprueba que el recurso que se obtenga por la venta del predio descrito en los numerales que anteceden, se destine a los siguientes proyectos:

1.- "Equipamiento informativo en espacios educativos" que conforman el Sistema Educativo Municipal, mediante un presupuesto de \$5'022,238.23 (Cinco millones veintidós mil doscientos treinta y tres pesos 23/100 M.N.).

2.- "Rehabilitación campo de beisbol, Unidad Deportiva Benito Juárez" a la cual se le asignará un presupuesto de \$5'000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 M.N.).-----

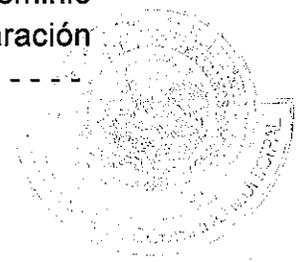
CUARTO.- El predio materia de desincorporación y compraventa deberá ser destinado para el uso habitacional establecido en la Opinión Técnica de Uso del Suelo emitida por la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio US 519/2018.-----

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.-----

TRANSITORIOS:-----

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 \$10'022,238.23 M.N. (Diez millones veintidós mil doscientos treinta y ocho pesos 23/100 moneda nacional), 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.-----





XXII
AYUNTAMIENTO
TIJUANA

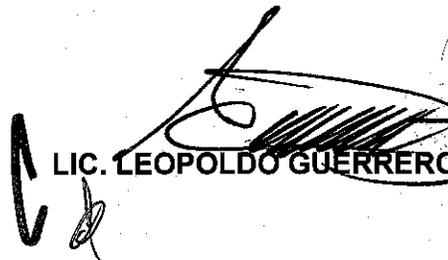
TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, para conocimiento de los vecinos.-----

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

Dado en el Palacio Municipal por el H. Vigésimo Segundo Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, a la fecha de presentación del dictamen.-----

Para todos los efectos legales correspondientes se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los nueve días del mes de abril de dos mil diecinueve.-----

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


LIC. LEOPOLDO GUERRERO DIAZ


CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.25 DICTAMEN XXII-DUOSP-46/2019 RELATIVO A LA DESINCORPORACION DE BIENES DEL DOMINIO PUBLICO PARA INCORPORAR A BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA Y ENAJENACION A TITULO ONEROSO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 5B MANZANA 265 DEL FRACCIONAMIENTO NATURA SECCION BOSQUES, DELEGACION PRESA ESTE, DE ESTA CIUDAD.