



**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al acuerdo 3.4 relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2020.

**EL C. CARLOS MURGUIA MEJIA**, Secretario de Gobierno del H. XXIII Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley,-----

**CERTIFICA:**

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día dieciocho de marzo del año dos mil veinte, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 18.-** ..... En razón de los siguiente antecedentes: -----

I.- Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de Baja California de fecha 26 de mayo de 1975 y 16 de marzo de 1976, publicados en el Periódico Oficial del Estado el día 20 de Junio de 1975 y 31 de marzo de 1976 respectivamente, se autorizó a Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., llevar a cabo la urbanización del desarrollo urbano denominado Primera Etapa Río Tijuana, resultándole la obligación de donar en forma gratuita, pura y simple a favor del Ayuntamiento de Tijuana, las superficies de: 1,575,572.00 metros cuadrados correspondiente a vialidades de concreto hidráulico, 240,000.00 metros cuadraos, de banquetas de concreto hidráulico, 40,000.00 metros cuadrados de glorietas y cruces peatonales de concreto; obligación que se formalizó con la celebración del contrato de donación celebrado el 26 de Julio del 2002, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Tijuana con fecha 07 de Abril del 2003 bajo partida 5316254, Sección Civil. -----

II.- Dentro de los inmuebles antes descritos se realizó una segregación de predios, desprendiéndose entre otros, los lotes de terreno catastrados con claves RG-004-031 y RG-004-032, mismos que fueron desincorporados del dominio público e incorporado al dómimo privado del Ayuntamiento de Tijuana y enajenados mediante contrato de compraventa. -----

III.- Oficialía Mayor del XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, por oficio BI/210/2019 de fecha 27 de marzo de 2019 y oficio BI/0609/2019 de fecha 02 de Agosto del 2019, remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal, los expediente XXII-877/2019 y XXII-975/2019, formados con motivo de las solicitudes respecto a la intención de compraventa de una fracción de la vía pública, colindante al predio catastrado bajo la clave RG-004-032, ubicado en la Zona Urbana Rio Tijuana, Primera Etapa, presentadas por la C. María Ximena Rodríguez Garcia y del C. Francisco Sabas Carrillo, también conocido como Francisco Sabas Serrano, representado por la C. Carmen Patricia Villaseñor Navarro, respectivamente. -----

IV.- En fecha 28 de Agosto de 2019 la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, celebró reunión de trabajo donde se analizaron las solicitudes en cuestión y concluyeron presentar el Dictamen XXII-CDUOSP-57/2019, en la sesión Extraordinaria celebrada del día catorce de septiembre de dos mil diecinueve, figurando en el orden del día en el punto 4.21.- Dictamen XXII-CDUOSP-57/2019 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 enajenación a título oneroso un excedente de vía pública con superficie de 305.856 M<sup>2</sup> localizada en la colindancia suroeste del predio identificado con clave catastral RG-004-082, de la Zona Urbana Río Tijuana, Primera Etapa, Delegación Centro, de esta ciudad; mismo que fue retirado en esa sesión, atento a la inasistencia del quorum para efectos de la desincorporación, que se necesita mayoría calificada. -----



Y tomando en consideración que: -----

**PRIMERO.-** Que dentro de los expedientes técnicos XXII-877/2019 y XXII-975/2019 formados con motivo de las solicitudes presentas por las C.C. María Ximena Rodríguez Garcia y Carmen Patricia Villaseñor Navarro, esta última en representación de Francisco Sabas Carrillo, también conocido como Francisco Sabas Serrano, ambos relativos a la desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, y la posterior compraventa, de un excedente de vía pública con superficie de 305.856 metros cuadrados colindante con el predio identificado con clave catastral RG-004-032, ubicado en el fraccionamiento Zona Urbana Rio Tijuana, Primera Etapa, Delegación Zona Centro, se encuentra en copias la siguiente documentación: -----

a) Solicitud de fecha 13 de Septiembre del 2018 presentada por Carmen Patricia Villaseñor Navarro en representación del Sr. Francisco Sabas Carrillo, también como Francisco Sabas Serrano, representación que acredita mediante Poder Notarial Número 76723 del volumen 1043 de fecha 07 de Septiembre de 2016 pasado ante la fe del Notario Público Número Cinco de esta ciudad, así como solicitud de fecha 15 de Enero del 2019 presentada por la C. María Ximena Rodríguez Garcia ambas solicitando la desincorporación y adquisición del mismo inmueble descrito como la fracción de vía pública con superficie de 305.856 metros cuadrados, colindante con el predio identificado con clave RG-004-032. -----

b) Contrato de donación gratuita, pura y simple, celebrado por una parte como donante Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S. A. de C. V., y por otra parte como donatario el H. XVII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de fecha 26 de Julio de 2002 que acredita la propiedad de la fracción de vía pública solicitada en compraventa, así como constancia de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida número 5316254 de la Sección Civil, en fecha 07 de Abril del 2003. -----

c) Oficios URB-504-2019 despachado 07 de marzo del 2019 y oficio URB-1404-2019 despachado el 7 de marzo y 20 de Junio del 2019 respectivamente, emitidos por la Dirección de Administración Urbana, conteniendo cada uno de ellos 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 de la fracción con superficie de 305.856 metros cuadraos colindante con el predio identificado con la clave catastral RG-004-032, estableciendo requisitos que se deberán cumplir para su debida enajenación. Cabe mencionar que a su vez ambos dictámenes indicaron que "realizaron una inspección física al lugar en comento, donde se pudo observar que el predio solicitado a desincorporar es utilizado actualmente como estacionamiento público por parte de los giros comerciales que operan en el lugar". -----

d) Oficio US 111/2019 de fecha 12 de Marzo del 2019, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, emite opinión técnica favorable respecto al uso de suelo Comercial y Servicios, para el predio colindante al terreno identificado con clave catastral RG-004-032, sujetándolo, entre otras, a la siguiente condicionante: -----  
Deberá respetar en todo momento lo establecido en el dictamen técnico favorable emitido por el Departamento de Acciones de Urbanización, mediante oficio URB-504-2019 expediente VP-2281 de facha 04 de marzo del 2019. -----



**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al acuerdo 3.4 relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2020.

- e) Así también obra en expediente oficio US 312/2019 fechado el 28 de Junio del 2019 relativo al mismo concepto, y que se remite al oficio US111/2019 arriba indicado. -----
- f) Copia del avalúo número jccr/A202002/10 emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, de fecha 17 de febrero de 2020, en el cual se determina un valor comercial de \$5,394,099.40 (cinco millones trescientos noventa y cuatro mil noventa y nueve pesos 40/100 moneda nacional), para el predio con superficie de 305.856 metros cuadrados colindante al predio con clave catastral RG-004-032, elaborado por el Lic. y M. I. Juan Carlos Caropresi Regalado, Corredor Publico 7 del Estado de Baja California, con Cédula Federal 5132167, perito valuador designado por CABIMT para tal efecto. -----
- g) Acta de deslinde certificado por la Dirección de Catastro Municipal, Departamento de Cartografía, con fecha de despachado el día 14 de agosto del 2019, respecto del lote 032 manzana 004 de la Zona Urbana Rio Tijuana, catastrado bajo la clave RG-004-032, donde se aprecia la ubicación, medidas, colindancias y superficie del bien inmueble municipal identificado como excedente de la vialidad, objeto del presente trámite. -----
- h) Oficios T-2351-2019 y T-2366-2019 con fechas de despachado el 01 de Agosto del 2019, suscrito por el L.A.E. Ricardo Chavarría Morales, Tesorero Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, solicita que el recurso proveniente de la venta del bien inmueble municipal objeto del presente instrumento, por la cantidad de \$5,394,099.40 (cinco millones trescientos noventa y cuatro mil noventa y nueve pesos 40/100 moneda nacional), sea destinado para ampliar la partida 61501 (construcción de vías de comunicación en bienes de dominio público) de la unidad administrativa 1.6.5.2.2.1. (Departamento de supervisión de control de obras) de la Dirección de Obras e infraestructura Urbana Municipal. -----
- i) En cuanto a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), no obstante que en expediente XIII-877/2019 obra Oficio A201903512 de fecha 12 de Febrero del 2019, suscrito por el C. German Jesús Lizola Márquez, Director General de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, donde informa que sobre una fracción de vía pública con superficie de 305.856 m2, de acuerdo a plano topográfico presentado no se ve afectado por infraestructura, por lo que se extiende constancia de inexistencia de infraestructura sobre dicha la fracción, en oficio diverso de folio A201913822 fechado el 24 de mayo del 2019 y firmado por el C. Mario Olvera Machado, Subdirector de Agua y Mantenimiento de la paraestatal, expresa que en relación a la misma fracción de vía pública si existen redes de agua potable y drenaje sanitario que la atraviesan, además informando que se deberán ejecutar los proyectos de reubicación de redes de agua potable y de drenaje sanitario realizados por CESPT, incluyendo que los usuarios colindantes, conserven los servicios de agua potable y de drenaje sanitario, refiriendo a oficio A201816914 que también obra en expediente, por lo que el adquirente de la multicitada superficie deberá sujetarse a las especificaciones que le indique la CESPT. -----
- j) Con respecto a la anuencia de la Comisión Federal de Electricidad, obran oficios OEZT-0250/2019 y OEZT-382/19 de fechas 12 y 25 de Febrero 2019 respectivamente. Si bien otorga el visto bueno de no inconveniente para la realización del proyecto, en ambos documentos comentan que en el área del proyecto existen instalaciones de tipo subterráneo en media y baja tensión, como registros y ductos en instalaciones subterráneas, solicitando que el proyecto a realizar no se obstaculice ni dañe las instalaciones existentes de C.F.E. y su trayectoria, respetando las distancias mínimas de



seguridad con respecto a la norma de construcciones aéreas vigentes. Por lo anterior el adquirente estará obligado a cumplir con las restricciones que indique la Comisión Federal de Electricidad. -----

**SEGUNDO.-** 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....”.

**TERCERO.-** 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”. -----

**CUARTO.-** 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”. -----

**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; b) Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que de hecho utilice para dichos fines;... 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 formulará 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 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”. -----

**SEXTO.-** Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California en sus artículos 11, 14 y 15, 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,... 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 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. 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”. -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD**, el siguiente punto de acuerdo: -----

**PRIMERO.-** Se aprueba la desincorporación del patrimonio del dominio público y se incorpora al patrimonio del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, una superficie de terreno con superficie de 305.856 metros cuadrados identificado como



**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al acuerdo 3.4 relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público para incorporar a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2020.

excedente de vía pública ubicada al Suroeste del predio con clave catastral RG-004-032, del fraccionamiento Zona Urbana Rio Tijuana, Primera Etapa, Delegación Zona Centro, de esta ciudad, con las medidas y colindancias descritas en el cuadro de construcción del Acta de Deslinde certificada por la Dirección de Catastro Municipal, en fecha 14 de Agosto de 2019, referenciada en el Considerando Primero, inciso g) del presente iniciativa, 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 de la fracción de terreno descrita en el Punto de Acuerdo Primero que antecede, mediante el procedimiento establecido en el Reglamento de Bienes y Servicios del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la cual tendrá como base el avalúo expedido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, que arrojó como valor del inmueble, la cantidad de \$5,394,099.40 (cinco millones trescientos noventa y cuatro mil noventa y nueve pesos 40/100 moneda nacional). -----

**TERCERO.-** Se aprueba que el recurso producto de la venta de la superficie de la vía pública materia del presente instrumento, se destine exclusivamente para ampliar la partida 61501 (Construcción de vías de comunicación en bienes de dominio público) de la unidad administrativa 1.6.5.2.2.1. (Departamento de supervisión de control de obras) de la Dirección de Obras e infraestructura Urbana Municipal. -----

**CUARTO.-** Instrúyase a la Tesorería Municipal del H. XXIII 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. -----

**QUINTO.-** El predio materia de desincorporación y compraventa deberá ser destinado para uso comercial y servicios, establecida en la Opinión Técnica de Uso del Suelo emitida por la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio US 111/2019. -----

**SEXTO.-** La propuesta que resulte ganadora para adquirir el bien inmueble, asumirá por su cuenta los gastos que se generen por la reubicación de la infraestructura de servicios públicos que se localizan sobre el sitio, previa obtención de los permisos correspondientes ante la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana. -----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Tijuana, Baja California, al día dieciocho de marzo del año dos mil veinte. ---

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL  
DEL H. XXIII AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**

**C. CARLOS MURGUÍA MEJIA**