



EL C. JORGE ANTONIO SALAZAR MIRAMONTES, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley,-

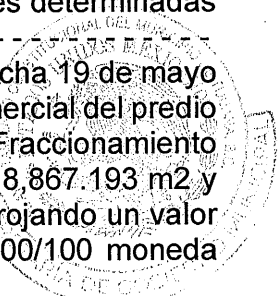
C E R T I F I C A :

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día diez de junio del año dos mil veintidós, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 15.- Y TOMANDO EN CONSIDERACION QUE:** -----

PRIMERO.- Que dentro del expediente técnico bajo número de oficio OM/1886/2022 de la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana, integrado con motivo de desincorporar del régimen del dominio público al régimen del dominio privado, el predio identificado como Lote 4 (cuatro) manzana 162 (ciento sesenta y dos) del Fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello de esta ciudad, con superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004, que forma parte de los inmuebles propiedad del Municipio de Tijuana Baja California, mismo que se encuentra bajo el régimen del dominio público, se encuentra la siguiente documentación: -----

- 1) Solicitud suscrita por la Arq. Guillermina Montaña Corona en carácter de representante legal de la moral Frasa Desarrollos SAPI de CV, manifestando el interés de adquirir a título oneroso el inmueble identificado con lote 4 de la manzana 162 del Fraccionamiento Colinas de la Presa Sección Montebello, el cual cuenta con una superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio con Folio Real 1556074. -----
- 2) Antecedente de Propiedad. Contrato Privado de donación de fecha 05 de octubre del año 2018 e inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, bajo partida 6148908 de la Sección Civil de fecha 21 de marzo del año 2019. -----
- 3) Dictamen técnico de no inconveniente.- Con fundamento en los artículos 16, fracciones VI y XIV, y 40 del Reglamento de la Administración Pública del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, así como en el artículo 10, fracción I, del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la Dirección de Administración Urbana del XXII Ayuntamiento de Tijuana, emitió Dictamen Técnico de No inconveniente para llevar a cabo la Desincorporación del predio propuesto, mediante oficio URB-1236-2021, del Expediente VP-2361, de fecha 15 de junio del 2021, con la finalidad de dar cumplimiento al procedimiento de desincorporación del dominio público, de conformidad con los artículos 13, 15 y 16 fracciones I y II de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California. -----
- 4) Opinión técnica de uso de suelo. - La Dirección de Administración Urbana del XXIII Ayuntamiento, emitió mediante oficio US/314/2021, de fecha 23 de junio de 2021, Opinión Técnica favorable para uso habitacional con una Densidad Multifamiliar Alta del predio identificado con clave catastral PZ-162-004, sujetándola a las condicionantes determinadas en dicho documento. -----
- 5) Avalúo.- La Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana con fecha 19 de mayo de 2022 realizó el Avalúo No. 22/BI/CABIMT/26 para determinar el valor comercial del predio identificado como Lote 4 (cuatro) manzana 162 (ciento sesenta y dos) del Fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello de esta ciudad, con superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004 del Municipio de Tijuana Baja California, arrojando un valor \$20´496,000.00 (Veinte millones cuatrocientos noventa y seis mil pesos 00/100 moneda





nacional). -----

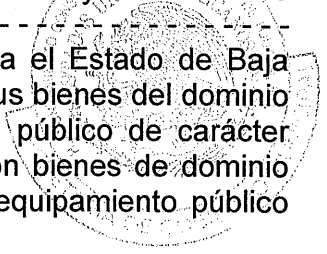
- 6) Acta de deslinde. - La Dirección de Catastro elaboró el cartograma del predio identificado como Lote 4 (cuatro) manzana 162 (ciento sesenta y dos) del Fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello de esta ciudad, con superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004 del Municipio de Tijuana Baja California, documento que se anexa para tal efecto. -----
- 7) Constancia de la CESPT. - La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana CESPT, mediante oficio A202108089 de fecha 08 de marzo de 2021, emitió constancia de no existencia de infraestructura, en el predio con clave catastral PZ-162-004, con superficie de 8,867.193 m2. Ubicado dentro del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello, señalando que no tiene registrada infraestructura a cargo de esa Comisión en el predio mencionado. -----
- 8) Constancia de la CFE. - El Departamento de Planeación – Construcción Zona Tijuana de la División de Distribución Baja California, de la Comisión Federal de electricidad CFE, mediante oficio No. OEZT-1442/2020 de fecha 20 de agosto de 2020, informa a la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana, la no existencia de infraestructura eléctrica propiedad de C.F.E. dentro del predio con clave catastral PZ-162-004. -----
- 9) Poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración para acreditar el carácter con que comparece la Arq. Guillermina Montañó Corona (Escritura 180,409 Volumen 5,797 de fecha 5 de julio del 2019) -----
- 10) Oficio número T-1755-2022 PP-0653-2022 signado por el Tesorero Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el C. Raymundo Vega Andrade, etiquetando el recurso con el objeto de fortalecer a la Tesorería Municipal. -----

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 la 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 del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en los artículos 3 y 6, establecen que los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad y que los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados para regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales, los cuales tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes. -----

QUINTO.- Que el artículo 13 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, señala que el patrimonio de los Municipios lo constituyen 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 -----





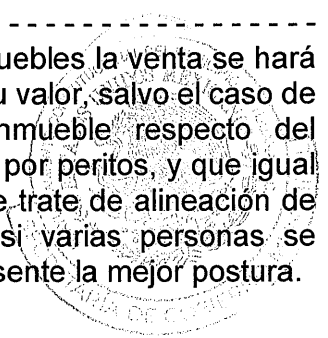
municipal o de uso común, dentro de los centros de población y, b) Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que de hecho utilice para dichos fines. Estableciendo que con excepción del comodato para fines particulares, los Ayuntamientos pueden ejecutar sobre sus bienes propios, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común. Además, 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..."

SEXTO.- Que el artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 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".

SÉPTIMO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California en su artículo 14, 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, y que 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.

OCTAVO.- Que el artículo 15 del Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California, señala que 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. Y que 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.

Asimismo, este mismo artículo indica que 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, y que igual derecho de preferencia tendrán las personas colindantes cuando se trate de alineación de calles, callejones, banquetas y similares. Además, agrega que si varias personas se encuentran en esta situación se le venderá al que de entre ellos presente la mejor postura.





Certificación correspondiente al punto 4.3 Acuerdo relativo a la desincorporación del predio identificado como Lote 4, manzana 162 del Fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello de esta ciudad, con superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004, perteneciente a la Delegación la Presa Este; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2022.

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

PRIMERO.- Se aprueba la desincorporación del régimen del dominio público y se incorpora al régimen del dominio privado del Municipio de Tijuana, Baja California, el predio identificado como Lote 4 (cuatro) manzana 162 (ciento sesenta y dos) del Fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello de esta ciudad, con superficie de 8,867.193 m2 y con clave catastral PZ-162-004, perteneciente a la Delegación la Presa Este, con las medidas y colindancias descritas en el cuadro de construcción del Acta de Deslinde elaborada por la Dirección de Catastro Municipal, referenciada en el Considerando Primero, inciso 6) de la 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 a título oneroso del inmueble descrito en el punto de acuerdo 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 valor que arroje el avalúo del predio, que deberá ser actualizado por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana. -----

TERCERO.- Se aprueba que el recurso producto de la venta del inmueble desincorporado, sea etiquetado para cubrir la partida 39401, Unidad Administrativa 1.5.3.1.1.2 adscrita a la Tesorería Municipal. -----

CUARTO.- Instrúyase a la Tesorería Municipal del H. XXIV 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 Acuerdo y su debida integración y remisión en la cuenta pública. -----

QUINTO.- 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.

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

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

C. JORGE ANTONIO SALAZAR MIRAMONTES

H

