



EL C. MIGUEL ÁNGEL BUJANDA RUÍZ, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley,-----

CERTIFICA:

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

----- **ACTA No. 26.- CONSIDERANDOS:** -----

PRIMERO.- Que la Sociedad Mercantil Inmobiliaria y Desarrolladora ENCASA, S.A.P.I. de C.V., es propietaria de los predios identificados con las claves catastrales ZT-494-674 y ZT-494-734, localizado en la colonia Francisco Zarco de la Delegación San Antonio de los Buenos, en esta ciudad de Tijuana, B.C., con superficies de 13,081.445 M2 y 18,534.093 M2 respectivamente (resultantes de la subdivisión del lote C-1-A-A, que resulta de la fusión de las fracciones C-1-A, C-1-B y C-2-A-A de los lotes 674, 700 y 675 de la manzana 494). -----

SEGUNDO.- Que el predio de la Fracción C-1-A-A-A, catastrado con la clave ZT-494-674, tiene una superficie de 13,081.445 M2, en el que se desarrolla el Condominio denominado Privada Santa Fe 1 y el predio de la Fracción C-1-A-A-B, catastrado con la clave ZT-494-734, tiene una superficie de 18,534.093 en el que desarrolla el Condominio denominado Privada Santa Fe 2. -----

TERCERO.- Que en fecha 06 de junio del 2022, el Arq. Enrique Muñoz Zepeda, representante legal de la Inmobiliaria y Desarrolladora ENCASA, S.A.P.I. de C.V., y en relación al trámite en proceso para la "Declaratoria de conformidad para la constitución al régimen de propiedad en condominio" ante el Departamento de Edificación de la Dirección de Administración Urbana y para dar cumplimiento a la obligación de donar lo que corresponde sobre el equivalente al 10% de la Donación Municipal y el 3% de donación para área verde, solicitó a la Oficialía Mayor de este Ayuntamiento, emitir el presupuesto y/o la notificación de pago, del valor de la superficie de acuerdo a lo que dicte la comisión de avalúos, para dar por cumplida con dicha obligación. -----

CUARTO.- Que mediante oficio No. DIR-DAU-698-2022, de fecha 01 de agosto de 2022, el Director de Administración Urbana, Juan Enrique Bautista Corona, y en relación al desarrollo habitacional denominado Privadas "Santa Fe 1" y "Santa Fe 2", con una superficie total en conjunto de 31,615.538 metros cuadrados y con una superficie vendible de 27,254.774 m2, solicitó a la Oficialía Mayor otorgar el visto bueno a la propuesta del desarrollador para realizar el pago en efectivo por la superficie correspondiente al desarrollo urbano en comento, determinando la superficie de donación siguiente:-----

SUPERFICIE (M2)	OBSERVACIONES
2,725.48	10.0% de área vendible

QUINTO.- Que de conformidad con lo establecido en el avalúo No. 22/BI/CABIMT/30 de fecha 11 de julio de 2022, emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT), donde se especifica que el valor por metro cuadrado es de \$2,400.00 pesos MXN por metro cuadrado (dos mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.), por lo que en referencia a lo anterior, la relación equivalente a la donación municipal correspondiente al 10% de superficie vendible por el valor de metro cuadrado es de la manera siguiente:-----

SUPERFICIE (M2)	VALOR X M2	TOTAL (MXN)	OBSERVACIONES
2,725.48	2,400.00	6,541,152.00	10.00% de área vendible

SEXTO.- Que mediante oficio No. DG-1387-2022, de fecha 14 de octubre del 2022, la Directora General Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, Nora Elisa Martínez Carvajal, en seguimiento a determinar si no existe déficit de equipamiento urbano sobre la zona que tributa el polígono conformado por los predios identificados con las claves catastrales ZT-494-674 y ZT-494-734, concluyó que el área de estudio cuenta con un déficit de equipamiento urbano, sin embargo la superficie para donación municipal propuesta de 2,725.48 m2 de las Privadas "Santa Fe 1" y "Santa Fe 2", ubicado en la calle Paseo Banderas, Colonia Francisco Zarco, Delegación San Antonio de los Buenos, en el predio identificado con las claves catastrales ZT-494-674 y ZT-494-734, no cumple con los requisitos para desarrollar elementos de equipamiento. -----





SÉPTIMO.- Que mediante oficio número T-3751-2022, de fecha 03 de noviembre de 2022, suscrito por el Tesorero Municipal, Raymundo Vega Andrade, y en relación a la propuesta del desarrollador para realizar el pago en efectivo por la superficie correspondiente a donación municipal equivalente al 10% de la superficie vendible por el valor por metro cuadrado, respecto al desarrollo habitacional denominado Privadas "Santa Fe 1" y "Santa Fe 2", hizo del conocimiento que el recurso etiquetado correspondiente a los \$6,541,152.00 (seis millones quinientos cuarenta y un mil ciento cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.), se asignarán a la partida 39401 relativa a las sentencias y resoluciones por autoridad competente, de la Unidad Ejecutora 03-029 Jefatura Administrativa (1.5.3.1.1.2) adscrita a la Tesorería Municipal. -----

OCTAVO.- Que mediante oficio número OM/0027/2023, de fecha 14 de enero del presente año, suscrito por el Oficial Mayor del XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Marcelo de Jesús Machain Servín, remitió el expediente relativo a la solicitud presentada por el desarrollador Inmobiliaria y Desarrolladora ENCASA, S.A.P.I. de C.V., para cumplir mediante compensación económica, con la obligación de la donación municipal equivalente al 10% a que hace referencia el artículo 58 fracción IV del Reglamento de Acciones de Urbanización, para los desarrollos denominados condominios "Privada Santa Fe 1" y "Privada Santa Fe 2"; lo anterior, para que sea sometido a la consideración del H. Cabildo, para en su caso, ser aprobado por la votación favorable de las dos terceras partes de los miembros del Cabildo. -----

FUNDAMENTO LEGAL

PRIMERO.- 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, así como 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. -----

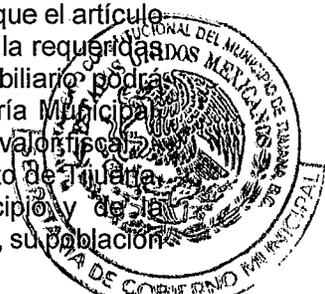
SEGUNDO.- Que de igual forma, el artículo 82 apartado A fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, dispone que son atribuciones de los Ayuntamientos "resolver, mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes, respecto de la afectación, gravamen, enajenación, uso y destino de los bienes inmuebles municipales". -----

TERCERO.- 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, y que los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados para regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales. Asimismo, en su 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. -----

CUARTO.- Que la Ley de Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en su Artículo 7, fracciones IV y XIII, señala que el Presidente Municipal, ejercerá la representación política, legal y social del Municipio conforme lo disponga el reglamento respectivo y contará con las atribuciones de todas aquellas que el Ayuntamiento le confiera en su reglamentación interior o de gobierno, o en los acuerdos específicos que adopte. -----

QUINTO.- Que el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, establece en su artículo 58, que "Los fraccionamientos Habitacionales, destinarán las siguientes superficies a alojar: IV.- Donación al Municipio. El Urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones...", en tanto que el artículo 68 establece que "Si la superficie destinada a donación al Municipio, fuese inferior a la requerida por la normatividad y de difícil aprovechamiento, el urbanizador o promotor inmobiliario podrá proponer a la autoridad correspondiente enterar el valor de las mismas a la Tesorería Municipal conforme al avalúo comercial correspondiente que en ningún caso será menor que el valor fiscal de la superficie". -----

SEXTO.- Que el Artículo 5 y 6, del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, señala que el Ayuntamiento es la máxima autoridad del Municipio y de su administración pública municipal, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, su población





XXIV AYUNTAMIENTO
TIJUANA
2 0 2 1 - 2 0 2 4

Certificación correspondiente al punto 4.3 Acuerdo relativo a cumplir mediante compensación económica, en forma anticipada, con la obligación de la donación, correspondiente a los condominios denominados "Privada Santa fe 1" y "Privada Santa fe 2"; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2023.

y su organización política y administrativa, y que le compete la definición de las políticas generales de la administración municipal, en los términos de las leyes aplicables, y que la ejecución de dichas políticas y el ejercicio de las funciones administrativas del Ayuntamiento se depositan en la Presidenta o el Presidente Municipal y en las autoridades de la administración pública municipal, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes. -----

SÉPTIMO.- Que el Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en su artículo 16, fracción III, indica que para conducir la administración pública, vigilar que se realicen las obras, se presten los servicios públicos municipales y se cumpla con las leyes y Reglamentos en el Municipio, la Presidenta Municipal dictará los acuerdos y emitirá las atribuciones ejecutivas necesarias para la debida atención de los asuntos públicos, el mejor ejercicio de facultades y atribuciones, la organización interna de las diferentes dependencias y el fenómeno de las actividades y programas en beneficio de la comunidad. -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** los siguientes puntos de acuerdo. -----

PRIMERO.- Se acepta que la donación del 10% de la superficie vendible, a que hace referencia el artículo 58, fracción IV del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, equivalente a 2,725.48 metros cuadrados, correspondientes a los desarrollos habitacionales denominados condominios "Privada Santa Fe 1", catastrado con la clave ZT-494-674, y "Privada Santa Fe 2" catastrado con la clave ZT-494-734, se entregue a favor del Ayuntamiento mediante compensación económica y en forma anticipada, en términos del considerando quinto. -----

SEGUNDO.- Se aprueba que el 100% del recurso que se obtenga, derivado del cumplimiento de la donación anticipada descrita en el punto de acuerdo que antecede, quede etiquetado a la partida 39401 sentencias y resoluciones por autoridad competente, aportación de recursos propios, de la unidad ejecutora 03-029 Jefatura Administrativa (1.5.3.1.1.2) adscrita a la Tesorería Municipal. ---

-----**TRANSITORIOS**-----

PRIMERO.- Se concede un plazo de 15 (quince) días hábiles para enterar ante la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para que realice el pago equivalente a las donaciones autorizadas en el punto que antecede, de conformidad al avalúo mencionado en el considerando quinto de la presente iniciativa. -----

Será causa de recisión del presente acuerdo el incumplimiento al párrafo que antecede. -----

SEGUNDO.- Se instruye a la Tesorería Municipal a efecto de llevar a cabo los movimientos financieros y administrativos necesarios para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo. -----

TERCERO.- Se instruye a la Oficialía Mayor, para hacer del conocimiento a las Dependencias que por materia correspondan y a los interesados, del contenido del presente Acuerdo. -----

CUARTO.- En los términos del artículo 41 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California el presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación. ---

QUINTO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o Gaceta Municipal, órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para el 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 treinta de enero del año dos mil veintitres. -----

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



C. MIGUEL ÁNGEL BUJANDA RUÍZ