

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

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Proyecto de iniciativa relativo a la solicitud presentada por el desarrollador "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", para cumplir mediante compensación económica la superficie correspondiente al 10% de donación municipal por el desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living"; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 09 de junio de 2023.

EL C. MIGUEL ÁNGEL BUJANDA RUÍZ, 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 nueve de junio del año dos mil veintitrés, se encuentra un acuerdo que a la letra dice:-----

----- **ACTA No. 30.- CONSIDERANDOS:**-----

PRIMERO.- Que la empresa "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", es propietaria del predio identificado como fracción "A-5A-2", resultante de la subdivisión de la fracción "A-5A" de la manzana 1 de la Colonia Sonoita (Ex Distrito de Riego 12), Delegación La Mesa, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con clave catastral CF-866-131. Asimismo, mediante oficio SD-456/2021 de fecha 10 de agosto de 2021, la Dirección de Administración Urbana autorizó la subdivisión de la fracción "A-5A-2", en 6 fracciones denominadas "AB-1", "AB-2", "AB-3", "AB-4", "AB-5" y "AB-6".-----

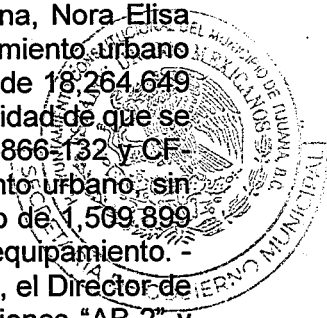
SEGUNDO.- Que en la fracción "AB-1" con superficie de 15,098.93 metros cuadrados, se lleva a cabo el desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living", mismo que le corresponde donar en favor de este H. Ayuntamiento de Tijuana, B.C., el 10% de donación municipal de la superficie vendible, por lo que en la subdivisión autorizada se desprende como donación municipal las fracciones "AB-2" con superficie de 980.550 metros cuadrados, identificado con clave catastral CF-866-132 y "AB-6" con superficie de 529.349 metros cuadrados, identificado con clave catastral CF-866-136, que en conjunto la superficie es de 1,509.899 metros cuadrados, misma que equivale al 10% de donación municipal que le corresponde por el desarrollo municipal.-----

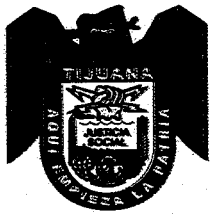
TERCERO.- Que mediante escrito de fecha 09 de diciembre del año 2021, la C. Patricia Valdez Méndez, representante legal de la empresa "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", solicitó el proceso de formalización de área verde y vialidad; así como la sustitución de pago en efectivo por las áreas correspondientes a la donación municipal del desarrollo habitacional multifamiliar denominado "TR3S60 Hipódromo Living", predio identificado con clave catastral CF-866-131, con superficie de 18,264.649 metros cuadrados, ubicado en libramiento Oriente del Fraccionamiento Sonoita, delegación La Mesa de Tijuana, Baja California.-----

CUARTO.- Que a solicitud de la Dirección de Administración Urbana referente al visto bueno para la sustitución de pago en efectivo de las fracciones "AB-2" y "AB-6", se solicitó a la Consejería Jurídica Municipal su opinión para determinar la viabilidad, y mediante oficio CJM/XXIV/DJC/6001/2022 de fecha 26 de septiembre de 2022, concluyó que ante el supuesto de superficies igual o mayores a esa cantidad, será facultad del Ayuntamiento mediante la votación favorable de las dos terceras partes de sus integrantes el autorizar la sustitución de las áreas de donación por pago en efectivo.-----

QUINTO.- Que mediante oficio No. DG-1731-2022, de fecha 09 de diciembre del 2022, la Directora General Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, Nora Elisa Márquez Carvajal, en seguimiento a determinar si no existe déficit de equipamiento urbano sobre la zona que tributa el predio CF-866-131 con una superficie documental de 18,264.649 metros cuadrados, del desarrollo habitacional multifamiliar "TR3S60", con la finalidad de que se realice la sustitución de los predios identificados con las claves catastrales CF-866-132 y CF-866-136; concluyó que el área de estudio cuenta con un déficit de equipamiento urbano, sin embargo, los predios CF-866-132 y CF-866-136 con una superficie en conjunto de 1,509.899 metros cuadrados, no cumple con los requisitos para desarrollar elementos de equipamiento.-----

SEXTO.- Que mediante oficio No. SD-032/2023, de fecha 17 de enero del 2023, el Director de Administración Urbana, Juan Enrique Bautista Corona, y referente a las fracciones "AB-2" y "AB-6" (donación municipal, resultantes de la Subdivisión del predio "A-5A-2", identificado con





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

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Proyecto de iniciativa relativo a la solicitud presentada por el desarrollador "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", para cumplir mediante compensación económica la superficie correspondiente al 10% de donación municipal por el desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living"; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 09 de junio de 2023.

la clave catastral CF-866-131), pertenecientes a la Delegación La Mesa, con una superficie total de 18,264.649 metros cuadrados y una superficie vendible de 15,098.93 metros cuadrados, solicitó al C. Marcelo de Jesús Machain Servin, Oficial Mayor del H. Ayuntamiento de Tijuana, analizar y de ser posible otorgar el visto bueno a la propuesta del desarrollador para realizar el pago en efectivo por las superficies correspondientes al desarrollo urbano en comento, determinando las superficies de donaciones siguientes:-

	SUPERFICIE (M2)	OBSERVACIONES
"AB-2"	980.550 m2	Donación Municipal
"AB-6"	529.349 m2	Donación Municipal
	Sup. Total: 1,509.899 m2	10.00% del área vendible

SÉPTIMO.- Que de conformidad con lo establecido en el avalúo No. 22/BI/CABIMT/28 de fecha 11 de julio del 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 (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 siguiente manera. -----

SUPERFICIE (M2)	VALOR X M2	TOTAL (MXN)	OBSERVACIONES
1,509.899	\$2,400.00	\$3,623,757.60	10.00% de área vendible

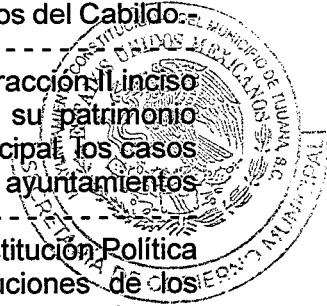
OCTAVO.- Que mediante oficio número T-0374-2023, de fecha 30 de enero de 2023, suscrito por el Tesorero Municipal, Raymundo Vega Andrade, y en relación a la propuesta del desarrollador para realizar el pago en efectivo por la superficie correspondiente a donación municipal equivalente al 10% de la superficie vendible por el valor por metro cuadrado, respecto al desarrollo habitacional multifamiliar "TR3S60", hizo del conocimiento que el recurso etiquetado correspondiente a los \$3,623,757.60 (tres millones seiscientos veintitrés mil setecientos cincuenta y siete pesos 60/100 M.N.), se asignarán a la partida 54101 Vehículos y equipo terrestre, aportación de recursos propios, de la unidad ejecutora 010 Dirección de Servicios Generales adscrita a la Oficialía Mayor. -----

NOVENO.- Que mediante oficio número OM/0906/2023, de fecha 09 de marzo 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 "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", para sustituir mediante compensación económica, las donaciones municipales derivadas de la subdivisión autorizadas e identificadas como fracción "AB-2" con superficie de 980.550 metros cuadrados identificada con clave catastral CF-866-132 y fracción "AB-6" con superficie de 529.349 metros cuadrados, identificada con clave catastral CF-866-136, que en conjunto la superficie es de 1,509.899 metros cuadrados, correspondiente al 10% de donación municipal de la superficie vendible que le corresponde al desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living", a que hace referencia el artículo 58, fracción IV del Reglamento de Acciones de Urbanización, ubicados en la Delegación La Mesa; 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. -----

FUNDAMENTOS LEGALES: -----

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. -----

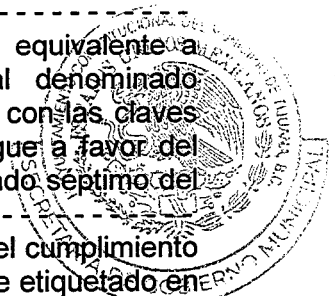
QUINTO.- Que el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, establece en su artículo 58, que "Los fraccionamientos habitacionales, destinarán las siguientes superficies a alojar: IV.- Donación al Municipio. El Urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones...", en tanto que el artículo 68 establece que "Sí la superficie destinada a donación al Municipio, fuese inferior a la requeridas 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". -----

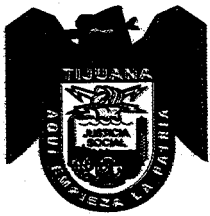
SEXTO.- Que el Artículo 5 y 6, del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, señala que el Ayuntamiento es la máxima autoridad del Municipio y de la administración pública municipal, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, su población y su organización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

PRIMERO.- Se acepta que la donación del 10% de la superficie vendible, equivalente a 1,509.899 metros cuadrados, correspondientes al desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living", ubicado en los predios identificados con las claves catastrales CF-866-132 y CF-866-136, en la Delegación La Mesa, se entregue a favor del Ayuntamiento mediante compensación económica, en términos del considerando séptimo del presente acuerdo. -----

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 en términos del considerando octavo del presente acuerdo. -----





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

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Proyecto de iniciativa relativo a la solicitud presentada por el desarrollador "Unidad Nacional de Obras, S.A. de C.V.", para cumplir mediante compensación económica la superficie correspondiente al 10% de donación municipal por el desarrollo habitacional denominado condominio "TR3S60 Hipódromo Living"; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 09 de junio de 2023.

----- **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 séptimo de la presente iniciativa. Será causa de rescisión 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 nueve de junio del año dos mil veintitres. -----

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

C. MIGUEL ÁNGEL BUJANDA RUIZ

