



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-07/2021, relativo a la solicitud de Fraccionadora, para dar cumplimiento mediante compensación económica a lo establecido en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Desarrollo con pretendida denominación "Parque Industrial el Encanto", perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 08 de enero de 2021.

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 Extraordinaria de Cabildo del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día ocho de enero del año dos mil veintiuno, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 42.-** Antecedentes: -----

1.- Se recibió de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. de C. V., ahora con el régimen de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C.V.), desarrollador del parque industrial "El Encanto", escrito mediante el cual queda de manifiesto su intención y solicita se le autorice a realizar el pago en efectivo, por las donaciones de las superficies de terreno, para cumplir en forma anticipada, con lo ordenado por la Fracción II del artículo 62 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, para así continuar con el trámite respectivo ante la autoridad correspondiente, para tal efecto se proporciona la siguiente información: -----

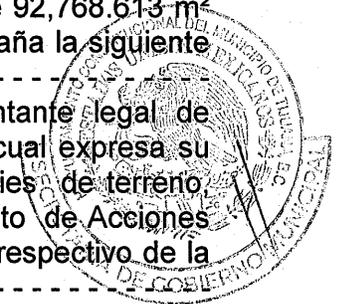
I. En fecha 07 de mayo del año 2018, ante la Dirección de Administración Urbana, el urbanizador Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. de C. V., presentó solicitud de acciones de urbanización para desarrollar bajo la modalidad de fraccionamiento de terreno, un predio con clave catastral FD-651-444 identificado como fracción 4C1-F con una superficie de 84,589.319 m², de la colonia El Florido de esta ciudad de Tijuana, Baja California, acreditando ser propietario de dicho inmueble, mediante la exhibición de la escritura pública numero 35,313 volumen 483 de fecha 2 de diciembre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo la partida 5748154 de la sección civil de fecha 22 de diciembre de 2010. -----

II. En fecha 20 de julio del 2020, el Urbanizador solicitó autorización para desarrollar la acción de urbanización bajo la modalidad de fraccionamiento Parque Industrial "El Encanto", también sobre una superficie que agrega, de 8,194.317 m² colindante al predio anteriormente descrito, y que identifica como lotes 1, 1-A y 1-B de la manzana 04 del Parque Industrial El Florido Sección La Encantada de esta ciudad de Tijuana, Baja California, inscritos a nombre de Efrén Cadena Payan y Máximo Javier Cadena Payan, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partidas de inscripción 6100463, 6100464 y 6100665 respectivamente; mismos que se encuentran en trámite de formalización de propiedad. -----

III. La autorización del Fraccionamiento que se encuentra en trámite es respecto de los predios señalados con anterioridad, sumando una superficie en conjunto de 92,768.613 m² en donde se desarrolla el Parque Industrial "El encanto"; del que se acompaña la siguiente documentación: -----

• Escrito de fecha 14 de diciembre de 2020 suscrito por el representante legal de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. P. I. de C.V., mediante el cual expresa su interés en realizar el pago en efectivo, por las donaciones de las superficies de terreno, para cumplir con lo ordenado por la fracción II del artículo 62 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, y dar continuidad al trámite respectivo de la acción de urbanización del Parque industrial "El Encanto". -----

• Oficio DG-1062-2020 expediente 001034 de fecha 18 de noviembre de 2020, firmado por el Director General Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana del





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-07/2021, relativo a la solicitud de Fraccionadora, para dar cumplimiento mediante compensación económica a lo establecido en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Desarrollo con pretendida denominación "Parque Industrial el Encanto", perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 08 de enero de 2021.

XXIII Ayuntamiento, en el que emite opinión técnica de si existe déficit de equipamiento urbano en la zona en que tributa el desarrollo urbano denominado fraccionamiento Parque Industrial "El Encanto", determinando que es posible el pago anticipado que correspondería a la donación gratuita del Acuerdo de Fraccionamiento que actualmente se encuentra en proceso, para el caso del polígono identificado con clave catastral: FD-651-444 y FD-654-501 con una superficie de 7,477.891 m² ubicado en la Delegación La Presa, Fraccionamiento Industrial El Encanto de Tijuana, Baja California, toda vez que no cumple con los requisitos de equipamientos establecido por la SEDESOL. -----

• Oficio URB-2252-2020 expediente F-1060 de fecha 21 de diciembre de 2020 firmado por la Subdirectora de Control Urbano del XXIII Ayuntamiento, en el que se determina una superficie vendible de 74,734.126 m² correspondiendo el 10.006% de dicha superficie como área de donación municipal a 7,477.897 m². -----

2.- En Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día 23 de diciembre 2020, el H. Cuerpo Edilicio aprobó por unanimidad de votos turnar a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, el Acuerdo presentado relativo a la solicitud de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. de C.V., para cumplir mediante compensación económica, con la obligación de las donaciones, relativo al desarrollo denominado Parque Industrial "El Encanto". -----

3.- Por oficio IN-CAB-2372/2020 de fecha 24 de diciembre de 2020, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el número XXIII-176/2020 a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

4.- En fecha 7 de Enero de 2021 las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, celebraron sesión de trabajo con el objeto de proceder al análisis, estudio y revisión de la documentación recibida y una vez concluido acordaron la presentación de este dictamen bajo los siguientes: -----

Y tomando en consideración que: -----

PRIMERO.- Que en el expediente consta copia del Testimonio de la Escritura Pública número 129871 volumen 3495 de fecha 13 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Lic. Carlos Enríquez de Rivera Castellanos, Titular de la Notaria Pública número 9 del municipio de Mexicali, Baja California, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General de Accionistas de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, Sociedad Anónima de Capital Variable, celebrada el día 4 de marzo de 2019, en la cual, en la Clausula Segunda se establece que, "se aprobó en forma unánime por el voto de los socios presentes, la adopción de la modalidad de la sociedad, como PROMOTORA DE INVERSIÓN, por lo que a partir de la firma de la presente asamblea la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, agregará a su denominación social la expresión: SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE o su abreviatura SAPI, en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores vigentes en el territorio nacional, para quedar como INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE". -----

Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes IFC841022708, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en fecha 5 de julio de 2019, a nombre de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de capital Variable: -----

SEGUNDO.- Que en el expediente consta copia del avalúo número jccr/A202012/31 elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, en fecha 28 de





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-07/2021, relativo a la solicitud de Fraccionadora, para dar cumplimiento mediante compensación económica a lo establecido en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Desarrollo con pretendida denominación "Parque Industrial el Encanto", perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 08 de enero de 2021.

diciembre de 2020, en el cual se hace constar que el valor comercial del predio identificado con clave catastral FD-654-501, del Fideicomiso El Florido, es de \$ 1,446.27 (Un mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos 27/100 moneda nacional), que multiplicado por la superficie de 7,477.897 m². equivalente al 10% del área vendible sujeta a donación municipal para equipamiento, es de \$10'815,058.09 (diez millones ochocientos quince mil cincuenta y ocho pesos 09/100 moneda nacional). -----

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... ". -----

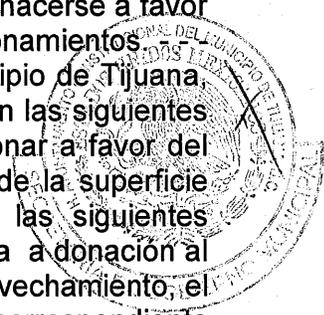
CUARTO.- Que de igual forma, el artículo 82 apartado A fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, dispone que son atribuciones de los Ayuntamientos "resolver, mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes, respecto de la afectación,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

SEXTO.- Que el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fecha 10 de abril de 1971 y cuya última reforma data del 2 de febrero del año 2018, en los artículos 46 y 47, referente a los Fraccionamientos Industriales para la industria ligera e industria pesada, respectivamente, indica que las áreas de donación podrán ser enajenadas a título oneroso y que tendrán preferencia para comprar los terrenos de donación, los propios fraccionadores y el precio de venta será el que resulte de un avalúo. -----

SÉPTIMO.- Mediante Decreto N° 132, expedido por la H. XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado, con fecha 10 de mayo del año de 1992, se otorga competencia y se faculta al Ayuntamiento del municipio de Tijuana, Baja California, en materia de fraccionamientos, para recibir las donaciones según el tipo de fraccionamientos de que se trate, que deberán hacerse a favor del municipio de acuerdo a los artículos... 46, 47 del Reglamento de Fraccionamientos. -----

OCTAVO.- Que el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, en el artículo 62 establece que, "los fraccionamientos Industriales, destinarán las siguientes superficies a alojar: ...II. 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 el artículo 68 se establece que, si 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 -----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-07/2021, relativo a la solicitud de Fraccionadora, para dar cumplimiento mediante compensación económica a lo establecido en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, para el Desarrollo con pretendida denominación "Parque Industrial el Encanto", perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 08 de enero de 2021.

correspondiente que en ningún caso será menor que el valor fiscal. -----

NOVENO.- Que con la aceptación del pago en especie por la donación al municipio correspondiente al 10% de la superficie vendible que el urbanizador debe realizar por la autorización del fraccionamiento industrial en trámite, esto no lo exime de cumplir con el resto de las obligaciones señaladas en el artículo 62 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, como son: área verde, áreas para instalaciones especiales, de la infraestructura de los servicios públicos, vialidades y todas aquellas que se establezcan en el acuerdo de autorización respectivo. -----

DÉCIMO.- Que en la reunión celebrada por la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, el día 7 de enero de 2021, determinaron que el importe del predio materia del presente instrumento sea sobre la base del valor establecido en el avalúo, por la cantidad de \$10'815,058.09 (diez millones ochocientos quince mil cincuenta y ocho pesos 09/100 moneda nacional), debiéndose cubrir la cantidad en una sola exhibición, otorgándose un plazo de hasta 15 (quince) días naturales para enterar ante la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el pago equivalente a las donaciones que se autorizan. Así también, que el recurso proveniente del pago anticipado, se destine exclusivamente en la adquisición de maquinaria, mobiliario y equipo para la Dirección de Bomberos de Tijuana, Baja California, lo anterior atento a los siguientes: -----

En correlación 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, 81, 82 apartado A fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 3 fracción IV y 6 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 46 y 47 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, 62 y 68 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, y demás relativos aplicables. -----

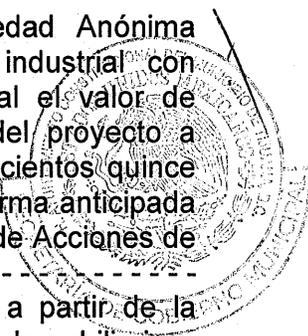
Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I, II y IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 10, 72, 75, 79 fracción V, 84, 103 y 105 al 108 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de los Regidores el Dictaminar sobre todos aquellos asuntos que les sean turnados y del ramo de su competencia. -----

Que en razón de lo anterior, agotados los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé que este tipo de eventos, las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos-----

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

PRIMERO.- Se autoriza a Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Urbanizador del Parque industrial con pretendida denominación "El Encanto" a enterar a la Tesorería Municipal el valor de 7,477.897 m²., que corresponden al 10.006 % de las áreas vendibles del proyecto a desarrollar, que equivale a la cantidad \$10'815,058.09 (diez millones ochocientos quince mil cincuenta y ocho pesos 09/100 moneda nacional), en cumplimiento en forma anticipada de las donaciones a que se refiere el artículo 62 fracción II del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana. -----

SEGUNDO.- Se concede un plazo de hasta 15 (quince) días naturales a partir de la aprobación del presente instrumento por el H. Cabildo para que la moral Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable,





entere ante la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el pago equivalente a las donaciones autorizadas en el punto que antecede, en el supuesto de que el beneficiario de este Acuerdo no le diere cumplimiento en el término previsto, quedará sin efecto la presente resolución. -----

TERCERO.- Se aprueba que el recurso que se obtenga derivado del cumplimiento de la donación anticipada descrita en los numerales que anteceden, sea etiquetado el 85% para la adquisición de maquinaria, mobiliario y equipo para la Dirección de Bomberos de Tijuana, Baja California y el 15% restante para la Secretaría de Educación Pública Municipal, a fin de que sea destinado a la adquisición de equipo de computo para la comunidad estudiantil de la propia Secretaría de Educación Pública 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. -----

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Notifíquese a la Tesorería Municipal, Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Municipio de Tijuana, Baja California, a la Secretaría de Educación Pública Municipal, la Dirección de Administración Urbana, a Oficialía Mayor Municipal y a los interesados de la presente resolución. -----

SEGUNDO.- 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 ocho de enero del año dos mil veintiuno. -----

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

C. CARLOS MURGUÍA MEJÍA

