



**COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO**  
**DICTAMEN NÚMERO 49**

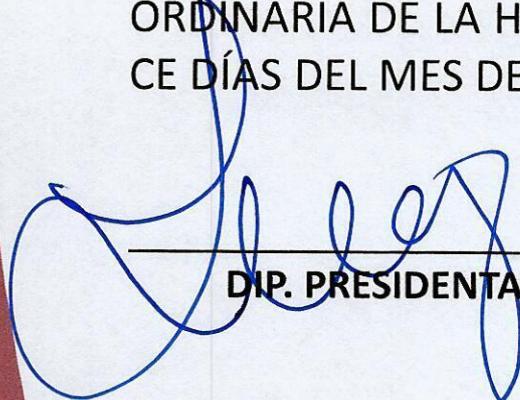
**EN LO GENERAL:** SE APRUEBA EL DECRETO PARA DESINCORPORAR DEL PATRIMONIO DE DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO E INCORPORAR AL PATRIMONIO DE DOMINIO PRIVADO DEL MISMO EL LOTE 14 DE LA MANZANA 427 DEL DESARROLLO URBANO LOMAS TERRABELLA, DELEGACIÓN LA PRESA, CON UNA SUPERFICIE DE 6,032.826 METROS CUADRADOS, CLAVE CATASTRAL MZ-427-014, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

VOTOS A FAVOR: 24 VOTOS EN CONTRA 0 ABSTENCIONES: 0

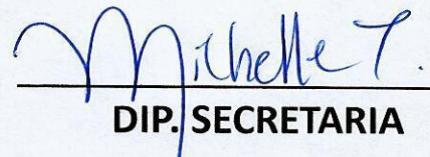
EN LO PARTICULAR: \_\_\_\_\_

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 49 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR EL DIPUTADO JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



DIP. PRESIDENTA



DIP. SECRETARIA



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



APROBADO EN VOTACIÓN  
NOMINAL CON  
24 VOTOS A FAVOR  
0 VOTOS EN CONTRA  
0 ABSTENCIENAS  
Eloy S.S.

## COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

### DICTAMEN No. 49

#### HONORABLE ASAMBLEA

Fue turnada a la Comisión de Hacienda y Presupuesto del Congreso del Estado de Baja California, la **Iniciativa de Decreto** para desincorporar del patrimonio de dominio público del Estado e incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados, con el propósito de destinarse a la operación y funcionamiento de oficinas a favor de la Fiscalía General de la República.

En tal virtud, esta Comisión Dictaminadora, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 39, 55, 56 Fracción II, 65 Fracción II, punto 7 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, procede al estudio, análisis y dictaminación de la Iniciativa en cita, bajo los siguientes

#### ANTECEDENTES:

La C. Mtra. Marina del Pilar Ávila Olmeda, en su carácter de Gobernadora del Estado de Baja California, a través del Oficio No. SGG/OT/638/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, suscrito por el Secretario General de Gobierno del Estado de Baja California, y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 28 y 49, ambos en su Fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en la fracción IV del Artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, presentó ante el Congreso del Estado, la Iniciativa de Decreto descrita con antelación, sustentándose al tenor de la siguiente:

#### “EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La seguridad pública es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuyo artículo 21 establece que la seguridad pública es una función a cargo de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, cuyos fines son salvaguardar la vida, las libertades, la integridad y el patrimonio de las personas, así como contribuir a la generación y preservación del orden público y la paz social. Así también, dispone que la seguridad pública comprende la prevención, investigación y persecución de los delitos, y la sanción de las infracciones administrativas, en los términos de la Ley, en las respectivas competencias que esa Constitución señala.

Acorde con lo expuesto, una parte importante de la seguridad pública lo es la investigación y persecución de los delitos, la cual es realizada a nivel federal, a través del Ministerio Público de la Federación, y que acorde con el artículo 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se organiza en la Fiscalía General de la República, órgano público autónomo, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio.



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 2

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

Por su parte, los artículos 7 y 8 de la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, prevén que conforme a las bases que establece el citado artículo 21, las Instituciones de Seguridad Pública de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, en el ámbito de su competencia y en los términos de esta Ley, deberán coordinarse para, entre otros aspectos, formular políticas integrales, sistemáticas, continuas y evaluables, así como programas y estrategias en materia de seguridad pública; ejecutar, dar seguimiento y evaluar las políticas, estrategias y acciones, a través de las instancias previstas en esta Ley; así como realizar las demás acciones que sean necesarias para incrementar la eficacia en el cumplimiento de los fines de la Seguridad Pública.

A nivel local, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en su artículo 7 establece el derecho de toda persona a la seguridad ciudadana, por lo que para la administración a mi cargo es una obligación hacer efectivo ese derecho realizando las acciones necesarias a fin de brindar certeza a las personas respecto a su integridad física, psicológica, patrimonial y social; que les permita el ejercicio de sus derechos, como la libertad y la convivencia pacífica.

En Baja California, la seguridad pública es una de las principales preocupaciones dado los índices de criminalidad y violencia que enfrenta. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en 2021 Baja California se registró un total de 98,084 delitos, siendo los más comunes los delitos contra el patrimonio, como robos en sus diversas modalidades, que sumaron 44,400 casos, representando el 45% del total de delitos en el Estado. Además, los delitos contra la vida y la integridad corporal, entre los que se incluyen los homicidios dolosos, alcanzaron los 12,561 incidentes, con un promedio alarmante de ocho homicidios diarios en la entidad.

La Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (ENVIPE) 2024 estima que, en el Estado de Baja California, 68.8% de la población de 18 años y más considera la inseguridad como el problema más importante que aqueja hoy en día su entidad federativa.

El Instituto Mexicano de la Competitividad (IMCO) ha señalado que la seguridad es un factor crucial para la competitividad de las entidades federativas, afectando directamente la inversión, el desarrollo económico y la calidad de vida de los ciudadanos. En su índice de Competitividad Estatal, Baja California se encuentra en una situación vulnerable debido a los altos niveles de violencia y criminalidad, lo que impacta negativamente en su competitividad y en la percepción de seguridad por parte de la población y los inversionistas.

A nivel internacional, la agenda 2030 de la ONU para el Desarrollo Sostenible, específicamente el Objetivo 16, busca promover sociedades pacíficas e inclusivas, asegurar el acceso a la justicia para todos y construir instituciones eficaces, responsables e inclusivas a todos los niveles. Sin embargo, la realidad de los conflictos violentos, el crimen organizado y la inseguridad en diversas regiones, incluida Baja California, representa un desafío significativo para alcanzar estos objetivos.

De lo anteriormente expuesto se desprende la relevancia que la seguridad ciudadana debe tener como una de las prioridades a atender por todos los órdenes de gobierno.

En este sentido, el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, prevé como uno de los fines de la Administración Pública actual, contribuir a la seguridad, el bienestar y la paz de la sociedad bajacaliforniana, a través del fortalecimiento de la fuerza de seguridad y el establecimiento de estrategias interinstitucionales, que promuevan la prevención, reacción y disminución de la violencia y de los delitos, con la participación de la ciudadanía; para lo cual se señala como primera estrategia, consolidar la coordinación y colaboración en materia de Seguridad con los tres órdenes de gobierno, para el desarrollo del Modelo de Seguridad Ciudadana.

En tal virtud, para este gobierno es primordial realizar los esfuerzos necesarios en materia seguridad ciudadana a fin de cumplir el compromiso de disminuir la incidencia delictiva, así como promover la cultura de la legalidad, seguridad, y prevención del delito mediante una coordinación eficaz de los tres órdenes de gobierno, además de la profesionalización del personal, la modernización institucional y una adecuada participación de la sociedad civil, lo que posibilitará fortalecer la comunicación con la ciudadanía para evitar un mayor desequilibrio social.

Ante este contexto, resulta fundamental fortalecer la cooperación entre las autoridades de los distintos niveles de gobierno para optimizar los recursos disponibles y mejorar la infraestructura destinada a la seguridad pública. La modernización y expansión de esta infraestructura es esencial para hacer frente a la creciente demanda de seguridad, mejorar la eficacia en la persecución de delitos y restaurar la confianza de la ciudadanía en las instituciones de justicia.

En este orden de ideas, se observa que como parte de las acciones de colaboración con la Federación para mejorar las condiciones de seguridad en el Estado, se encuentra auxiliar en la modernización y expansión de la infraestructura destinada a las instituciones de seguridad y procuración de justicia, como la Fiscalía General de la República (FGR), toda vez que se considera



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 3

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

que el fortalecimiento de sus capacidades contribuirá directamente a mejorar la confianza de la ciudadanía en las instituciones de justicia y en el estado de derecho.

Además, la mejoría en la capacidad de respuesta y en la calidad de las investigaciones por parte de la FGR tendrá un efecto disuasorio sobre la criminalidad, contribuyendo a la reducción de los índices delictivos y promoviendo un entorno más seguro para los habitantes de Baja California.

En este sentido, brindar apoyo a la FGR mediante el otorgamiento de recursos materiales, se alinea con estos mandatos constitucionales, colaborando a que este órgano tenga la suficiencia operativa necesaria para cumplir con sus responsabilidades, facilitando su misión de investigar y perseguir delitos.

En tal virtud, y a efecto de que la FGR extienda sus instalaciones y esto le permita enfrentar el reto que representa la criminalidad en la región, impactando positivamente en la percepción y realidad de la seguridad pública, se estima pertinente la donación de un predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 en el Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, con una Superficie de 6,032.826 metros cuadrados, clave catastral MZ-427-014, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Norte: 65.774 metros con Lote 101 al 174

Sur: 51.842 metros + L. C. 5.447 metros con Av. De las Acacias

Este: 41.00 metros + 37.050 metros + L. C. 4.909 metros + 11.009 metros con Av. De la Campiña.

Oeste: 93.00 metros con Lote 13

Conforme al Avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos, el valor asignado a este inmueble es de \$22,985,067.00 M.N. (veintidós millones novecientos ochenta y cinco mil setenta y siete pesos 00/100 moneda nacional).

El predio descrito fue adquirido por Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, en razón del Acuerdo de autorización del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, para su uso como equipamiento escolar, mediante contrato de donación protocolizado en la Escritura Pública Número 53,323, del volumen 2,911, de fecha 30 de octubre de 2014, pasada ante la Fe del Notario Público Número 15 de la ciudad de Tijuana, Baja California, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, oficina registradora en Tijuana, bajo partida 5967338, sección civil, de fecha 03 de junio de 2015.

No obstante, actualmente el inmueble no se encuentra siendo utilizado para fin público alguno, por lo que fue puesto a consideración de la FGR como opción para sus instalaciones, recibiendo el 15 de enero de 2024 la respuesta afirmativa de dicha Fiscalía respecto a la pertinencia del inmueble para atender a sus necesidades de infraestructura.

Por otro lado, con fecha 21 de marzo del 2024, la Secretaría de Educación emitió dictamen técnico de procedencia para el cambio de destino, determinando que el bien inmueble antes descrito, no es susceptible de aprovecharse para el servicio público educativo.

Asimismo, mediante dictamen emitido el 27 de mayo del 2024, en cumplimiento al artículo 16 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, por parte de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, dicha dependencia no cuenta con proyectos ni solicitudes de proyectos para que el predio descrito sea destinado a algún fin público de carácter estatal; por lo que resulta procedente solicitar su desincorporación del patrimonio del dominio público del Estado y su incorporación al patrimonio del dominio privado del mismo.

Bajo la óptica anterior, se reitera la importancia de la desincorporación del predio mencionado del patrimonio del dominio público del Estado y su incorporación al patrimonio del dominio privado, con el fin de donarlo a la FGR; considerando que esta acción no solo cumple con las disposiciones constitucionales y legales, tanto a nivel federal como estatal, sino que también responde a una necesidad apremiante de fortalecer sus capacidades operativas en Tijuana, lo que tendrá un impacto directo y positivo en la seguridad pública de Baja California.

En tal virtud, con fundamento en los artículos 16 y 36 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, se estima jurídicamente procedente solicitar a esta H. XXV Legislatura, desincorporar del dominio público del Estado el inmueble anteriormente descrito e incorporarlo al patrimonio privado del mismo, así como la autorización para su donación a favor de la Fiscalía General de la República, a efecto de que este último ocupe el bien inmueble para albergar instalaciones de este mismo órgano.

Por lo expuesto, y con fundamento en las disposiciones señaladas, se somete a la consideración de ese H. Congreso del Estado, la siguiente Iniciativa de:



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 4

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

### INICIATIVA DE DECRETO

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Se desincorpora del patrimonio del dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabellla, Delegación La Presa, con una Superficie de 6,032.826 metros cuadrados, clave catastral MZ-427-014, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, con las medidas y colindancias siguientes:

Norte: 65.774 metros con Lote 101 al 174

Sur: 51.842 metros + L. C. 5.447 metros con Av. De las Acacias

Este: 41.00 metros + 37.050 metros + L. C. 4.909 metros + 11.009 metros con Av. De la Campiña.

Oeste: 93.00 metros con Lote 13

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título gratuito el bien inmueble descrito en el artículo anterior, en favor de la Fiscalía General de la República para destinarse a la operación y funcionamiento de sus oficinas.

**ARTÍCULO TERCERO.** - Se autoriza al Ejecutivo Estatal a otorgar y firmar el contrato de donación correspondiente, siendo a cargo de la Fiscalía General de la República todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

**ARTÍCULO CUARTO.** - En caso de que el bien inmueble materia del presente Decreto no sea destinado por la Fiscalía General de la República, para los fines señalados en el Artículo Segundo anterior, en un término máximo de dos años a partir de la fecha en que se formalice la donación, o si se le da un uso distinto sin la autorización escrita de la Persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, la propiedad del mismo se revertirá al patrimonio del Gobierno del Estado de Baja California, junto con sus mejoras, en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables. Estas disposiciones deberán insertarse en el instrumento traslativo de dominio respectivo.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.** - Notifíquese este Decreto para los efectos legales correspondiente a la Oficialía Mayor de Gobierno y a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado."

Una vez señalado lo anterior y analizada la presente Iniciativa por esta Comisión y en cumplimiento de los artículos 65 fracción II, numeral 7, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 122 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, se elabora el presente Dictamen bajo los siguientes

### CONSIDERANDOS:

**PRIMERO.** - Que de conformidad con el artículo 65 fracción II, numeral 7 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, es atribución de la Comisión de Hacienda y Presupuesto del Congreso del Estado de Baja California, conocer, estudiar y dictaminar las Iniciativas de Desincorporación de bienes muebles e inmuebles del dominio público del Estado, para su enajenación, cambio de destino o desafectación cuando están destinados a un servicio público o sean de uso común.

**SEGUNDO.** - Que el Ejecutivo del Estado, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 28 y 49 ambos en su fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, presentó ante el Congreso del Estado, la Iniciativa de Decreto para desincorporar del patrimonio de dominio público del Estado e incorporar al patrimonio



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 5

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

del dominio privado del mismo, el predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California.

**TERCERO.-** Que la Iniciativa de Decreto tiene por objeto desincorporar del patrimonio del dominio público del Estado e incorporar al patrimonio de dominio privado del mismo, el bien inmueble descrito como Lote 14, de la Manzana 427, sito en el Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa del Municipio de Tijuana, Baja California, el cual cuenta con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados y clave catastral MZ-427-014, para ser enajenado a título gratuito a favor de la Fiscalía General de la República para destinarse a la operación y funcionamiento de sus oficinas y así atender sus necesidades de infraestructura, *(modernización y expansión de infraestructura destinada a las instituciones de seguridad y procuración de justicia)*.

**CUARTO. -** Que el predio que se propone desincorporar cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

“Norte: 65.774 metros con Lote 101 al 174  
Sur: 51.842 metros + L. C. 5.447 metros con Av. De las Acacias  
Este: 41.00 metros + 37.050 metros + L. C. 4.909 metros + 11.009 metros con Av. De la Campiña.  
Oeste: 93.00 metros con Lote 13”

**QUINTO. -** Que la Ley General de Bienes en el Artículo 10, fracción IX, establece la facultad del Ejecutivo Estatal, para solicitar a la Legislatura del Estado, la desincorporación del dominio público para transmitir la propiedad o uso de sus bienes, mediante la enajenación, permuta, donación, dación en pago o cualesquiera otras formas reconocidas por el derecho civil para transferir la propiedad, en los casos en que la Ley lo permita y que haya dejado de utilizarse en el fin respectivo.

**SEXTO.-** Que el artículo 16 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, establece que los bienes de dominio público podrán ser enajenados, permutados, donados, trasmítidos en dación en pago, o cualesquiera otras formas reconocidas por el derecho civil para transferir la propiedad, previo Decreto de desincorporación que expida la Legislatura del Estado, cuando por algún motivo dejen de servir para el fin respectivo; para lo cual se deberá presentar la solicitud correspondiente al H. Congreso del Estado, acompañada de la siguiente documentación:



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

## DICTAMEN NÚMERO 49

... 6

- I.- Un Dictamen Técnico que justifique la desincorporación;
- II.- Un plano de localización de los mismos, así como un deslinde en el que se señale la superficie total del inmueble, y sus medidas y colindancias;
- III.- La especificación de que su aprovechamiento es compatible con las correspondientes declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de desarrollo urbano;
- IV.- La especificación del aprovechamiento que se le dará al bien y el uso que se le dará al producto que se obtenga de la enajenación en su caso,
- V.- Avalúo practicado por la Comisión Estatal de Avalúos.

**SÉPTIMO.** - Que a la Iniciativa de Decreto de Desincorporación se anexó copia simple de la documentación relativa a los requerimientos que prevé el artículo 16 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, los cuales se describen en los considerandos siguientes.

**OCTAVO.** - Que respecto a los Dictámenes Técnicos que justifican la desincorporación, se desprende copia simple del Oficio No. 002223 de fecha 27 de mayo de 2024, signado por el **Subsecretario de Reordenación Territorial** del Estado, donde se señala: "...Que no obstante el tiempo transcurrido desde la fecha en la que se formalizó la Transmisión de Propiedad del lote antes descrito a favor del Gobierno del Estado de Baja California, en esta Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, **no se cuenta con proyecto, ni solicitudes de proyecto** para que el predio descrito sea destinado a algún fin público de carácter estatal, por lo que hasta la fecha éste no le es requerido, **encontrándose baldío**. ... En lo que corresponde a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, **es procedente la solicitud de desincorporación** del Patrimonio del Dominio Público e incorporación al Dominio Privado del Gobierno del Estado de Baja California, del predio identificado como Lote número 14, de la manzana 427, del Desarrollo Urbano **LOMAS TERRABELLA**, ubicado en la delegación La Presa, del Municipio de Tijuana, B.C..."

**NOVENO.** - Que también se adjuntó la Copia Simple del Oficio s/n de fecha 21 de marzo de 2024, signado por la **Secretaría de Educación Pública**, donde se señala, su procedencia para el cambio de destino, respecto al predio objeto de la presente iniciativa donde "... se concluye que el predio mencionado anteriormente, **No es susceptible de aprovecharse para el servicio público educativo**, atendiendo a los siguientes argumentos técnicos:

- Aunque la superficie del predio cumple con lo establecido en las normas técnicas para la selección de terrenos educativos (NMX-R-003-SCFI-2011), que señala para el servicio de Educación Preescolar un índice mínimo de área necesaria de 8.3 (m<sup>2</sup>/alumno), y para el servicio de Educación Primaria un índice mínimo de área necesaria de 7.3 (m<sup>2</sup>/alumno), la demanda educativa generada puede ser atendida en las escuelas cercanas.
- Dentro del área de influencia se ubican 3 escuelas públicas de educación preescolar y 2 escuelas públicas de educación primaria, las cuales cuentan con capacidad instalada para atender la demanda educativa generada en el desarrollo.



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 7

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

- *El cálculo de demanda educativa potencial del Desarrollo arroja 262 niños en edad de cursar educación preescolar y 547 niños en edad de cursar educación Primaria, los cuales pueden ser atendidos en las escuelas ubicadas en el área de influencia.*
- *El resultado del Estudio-Cuestionario para la Factibilidad de Nuevas Creaciones de Educación Básica, es No Procedente para el servicio de Educación Preescolar y Educación Primaria, por lo que el predio puede ser destinado a otros fines.*

### DICTAMEN

*Es procedente el cambio de destino del bien inmueble identificado Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa del Municipio de Tijuana, en el Estado de Baja California, con clave catastral MZ-427-014, con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados, ello en atención a las razones expuestas en el presente DICTAMEN TÉCNICO.”*

**DÉCIMO.** - Que, en lo concerniente al requisito de un plano de localización, así como el Deslinde, donde se identifica que el citado predio se desprende copia simple del Acta de Deslinde expedida por la Subdirección de Catastro Municipal de Tijuana, Baja California con fecha de elaboración en el mes de mayo de 2024, y de despacho el 02 de julio de 2024, donde se identifica que el citado predio cuenta con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que el Artículo Segundo de la Iniciativa establece que se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título gratuito el bien inmueble ya descrito (Lote 14, de la Manzana 427, sito en el Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa del Municipio de Tijuana, Baja California, el cual cuenta con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados y clave catastral MZ-427-014) a favor de la Fiscalía General de la República para destinarse a la operación y funcionamiento de sus oficinas. (modernización y expansión de infraestructura destinada a las instituciones de seguridad y procuración de justicia).

**DÉCIMO SEGUNDO.** - Que el inmueble en comento, según el avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos en fecha 10 de junio de 2024, tiene asignado el valor en el mercado de \$22,985,067.00 pesos, conforme al artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, “La vigencia de un avalúo no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su aprobación”; de ahí que se advierte que, el avalúo se encuentra vigente.

**DÉCIMO TERCERO.** - Que a la Iniciativa de Decreto se anexó la constancia documental de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California, donde se advierte que el predio se encuentra a nombre del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, el cual no reporta gravámenes, tal y como a continuación se describe:



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

## DICTAMEN NÚMERO 49

... 8

DESCRIPCIÓN DEL LOTE	FECHA DEL CERTIFICADO	INSCRIPCIÓN BAJO	PARTIDA/ INSCRIPCIÓN	SECCIÓN	FECHA DE INSCRIPCIÓN
Lote 14 de la manzana 427, del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa del Municipio de Tijuana, en el Estado de Baja California,	25-ABRIL-2024	Contrato de Donación	5967338	Civil	03-JUNIO-2015

**DÉCIMO CUARTO.** - Que la Iniciativa de Decreto anexó Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales del Bien Inmueble, sito en el Municipio de Tijuana, B.C. con No. de Oficio 2021205620, certificando bajo la clave MZ427014.

**DÉCIMO QUINTO.** - Que, del contenido del Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales, respecto al bien inmueble objeto de la presente desincorporación, se desprende como Valor Fiscal del Terreno la suma de: \$16,059,366.84; al igual que el Valor Catastral: \$16,059,366.84, mismo que fue emitido con fecha 25 de abril de 2024. Sin embargo, dentro del Avalúo practicado por parte de la Comisión Estatal de Avalúos, mediante la orden de trabajo No. 13576 y expedido con fecha 10 de junio de 2024, dentro de la descripción e identificación del bien y los valores asentados en cada caso, señala como Valor del Mercado del bien inmueble en cita la suma de \$22,985,067.00. Con ello se desprende una diferencia entre el valor catastral y el valor de mercado, por el tiempo transcurrido y los parámetros utilizados, de \$6,925,700.16 pesos M.N.

**DÉCIMO SEXTO.** - Que personal adscrito a la Dirección de Planeación de Auditoría a Obra Pública de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, practicó la inspección correspondiente al inmueble, tal y como se desprende del oficio número DIOT/026/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024, suscrito por el Ing. Mario Franco Erenas, en su calidad de Director de Planeación de Auditoría a Obra Pública, el cual precisa que *“Conforme a la Inspección Física las colindancias del predio corresponden con los datos de los documentos oficiales tomados como referencia; así mismo, en la medición no se obtuvieron diferencias que ameriten resaltarse”*. Desprendiéndose, además, que de dicha inspección y conforme al inciso D) denominado AFECTACIONES, el resultado precisa que: *“Se localizo predio apreciablemente baldío sin afectaciones dentro del predio”* Y como RESULTADO que la topografía del polígono es regular con suelo arcilloso, observándose el terreno con poca vegetación, en el lado sur del predio se encuentra cerco de maya ciclónica limitando el predio.



## DICTAMEN NÚMERO 49

... 9

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

**DÉCIMO SÉPTIMO.** - Que por lo que corresponde a la colindancia NORTE del bien inmueble objeto de la presente Iniciativa, resulta importante determinar que dentro del Artículo primero la señala como "Norte: 65.774 metros con **Lote 101 al 174**"; Sin embargo, del contenido del Reporte de Inspección del predio, se desprende como "Norte-65.774-**PRIVADA LOS NARCISOS**". Lo que resulta correcto de las dos formas preceptuadas, toda vez que, del contenido del **Deslinde** emitido por la Subdirección de Catastro Municipal de Tijuana, y que forma parte de los documentos adjuntos a la presente desincorporación, se desprende que dicha colindancia NORTE, se describe tanto como de la privada de los Narcisos como de los lotes 101 al 174 tal y como a continuación se muestra gráficamente.

PRIVADA DE LOS NARCISOS  
MZ-427-101 AL 174  
(LOTE 8)

**DÉCIMO OCTAVO.** - Que con base a los documentos señalados con anterioridad, esta Comisión estima que la Iniciativa de Decreto cumple con los requisitos previstos en el artículo 16 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, relativo a la documentación y justificación que debe contener una Iniciativa de Decreto de Desincorporación de Bienes de Dominio Público del Estado, por lo tanto resulta oportuna la solicitud de desincorporación contenida en el Artículo Primero de la Iniciativa donde se solicita la desincorporación del patrimonio del dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, con una Superficie de 6,032.826 metros cuadrados, clave catastral MZ-427-014, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, y con las medidas y colindancias que el mismo numeral prevé.

**DÉCIMO NOVENO.** - Que esta Comisión considera viable el Artículo Segundo de la Iniciativa de Decreto, para que el Poder Ejecutivo del Estado, enajene a título gratuito el bien inmueble en favor de la Fiscalía General de la República para destinarse a la operación y funcionamiento de sus oficinas. Y el Artículo Tercero de la Iniciativa de Decreto, al establecer que se autoriza al Ejecutivo Estatal a otorgar y firmar el contrato de donación correspondiente, siendo a cargo de la Fiscalía General de la República todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

**VIGÉSIMO.** - Que esta Comisión considera viable el Artículo Cuarto de la Iniciativa de Decreto, al considerar que en caso de que el bien inmueble materia del presente Decreto no sea destinado por la Fiscalía General de la República, para los fines señalados en el Artículo Segundo de dicha Iniciativa de Decreto, en un término máximo de dos años a partir de la



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

## DICTAMEN NÚMERO 49

... 10

fecha en que se formalice la donación, o si se le da un uso distinto sin la autorización escrita de la Persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, la propiedad del mismo se revertirá al patrimonio del Gobierno del Estado de Baja California, junto con sus mejoras, en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables, debiendo dichas disposiciones insertarse en el instrumento traslativo de dominio respectivo.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** - Que asimismo, esta Comisión considera viables los Artículos Transitorios de la Iniciativa, toda vez que el Artículo Primero establece que el Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California; y en el Artículo Segundo Transitorio se propone notificar el Decreto para los efectos legales correspondientes a la Oficialía Mayor de Gobierno y a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** - Que la Iniciativa de Decreto atiende a lo preceptuado en los artículos 10 fracción IX, 16, 33 fracción IV y 36 de la Ley General de Bienes del Estado del Estado de Baja California.

**VIGÉSIMO TERCERO.** - Que, con el propósito de normar su criterio, la Comisión de Hacienda y Presupuesto, solicitó a la Auditoría Superior del Estado de Baja California, opinión sobre la Iniciativa de Decreto, esta última, de conformidad con el artículo 105 Fracción VIII de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, emitió opinión jurídica mediante oficio número TIT/058/2025 de fecha 22 de enero de 2025.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 65 Fracción II numeral 7, 110, 113, 116, 118 y 122 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, la Comisión que suscribe, somete a la consideración de la Honorable Asamblea de la XXV Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, el siguiente

### R E S O L U T I V O:

**ÚNICO.** - Se aprueba el Decreto para Desincorporar del Patrimonio de Dominio Público del Estado e Incorporar al Patrimonio de Dominio Privado del mismo el Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, con una superficie de 6,032.826 metros cuadrados, clave catastral MZ-427-014, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, para quedar como sigue:



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

## DICTAMEN NÚMERO 49

... 11

### DECRETO

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Se desincorpora del patrimonio del dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Lote 14 de la manzana 427 del Desarrollo Urbano Lomas Terrabella, Delegación La Presa, con una Superficie de 6,032.826 metros cuadrados, clave catastral MZ-427-014, ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, con las medidas y colindancias siguientes:

Norte: 65.774 metros con Lote 101 al 174

Sur: 51.842 metros + L. C. 5.447 metros con Av. De las Acacias

Este: 41.00 metros + 37.050 metros + L. C. 4.909 metros + 11.009 metros con Av. De la Campiña.

Oeste: 93.00 metros con Lote 13

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título gratuito el bien inmueble descrito en el artículo anterior, en favor de la Fiscalía General de la República para destinarse a la operación y funcionamiento de sus oficinas.

**ARTÍCULO TERCERO.** - Se autoriza al Ejecutivo Estatal a otorgar y firmar el contrato de donación correspondiente, siendo a cargo de la Fiscalía General de la República todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

**ARTÍCULO CUARTO.** - En caso de que el bien inmueble materia del presente Decreto no sea destinado por la Fiscalía General de la República, para los fines señalados en el Artículo Segundo anterior, en un término máximo de dos años a partir de la fecha en que se formalice la donación, o si se le da un uso distinto sin la autorización escrita de la Persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, la propiedad del mismo se revertirá al patrimonio del Gobierno del Estado de Baja California, junto con sus mejoras, en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables. Estas disposiciones deberán insertarse en el instrumento traslativo de dominio respectivo.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

**PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.** - Notifíquese este Decreto para los efectos legales correspondiente a la Oficialía Mayor de Gobierno y a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.



**DICTAMEN NÚMERO 49**

**... 12**

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

**D A D O.-** En Sesión Ordinaria, a los 06 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, en las instalaciones de la Auditoría Superior del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California.

**COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO**

DIP. JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ  
PRESIDENTA

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ  
SECRETARIO

DIP. ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ  
VOCAL

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA  
VOCAL

DIP. SANTA ALEJANDRINA CORRAL QUINTERO  
VOCAL

DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA  
VOCAL

DIP. ADRIANA PADILLA MENDOZA  
VOCAL



**DICTAMEN NÚMERO 49**

**... 13**

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

**DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE  
VOCAL**

A blue ink signature in cursive script that reads "Liliana Michel".

**DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA  
VOCAL**

A blue ink signature in cursive script that reads "Michelle Tejeda".

Estas firmas corresponden al Dictamen No. 49 de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Dado en Sesión Ordinaria, a los 06 días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, en la ciudad de Mexicali, Baja California.