

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NÚMERO 95

EN LO GENERAL SE APRUEBA EL DECRETO DE DESINCORPORACIÓN DEL
PREDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

VOTOS A FAVOR: 19 VOTOS EN CONTRA 1 ABSTENCIONES: 0

EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR,
SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 95 DE LA COMISIÓN DE
HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA DUNNIA MONTSE-
RRAT MURILLO LÓPEZ.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN DE CLAUSURA
DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE
NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.



DIP. PRESIDENTE



DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



APROBADO EN VOTACION	
NOMINAL CON	
19	VOTOS A FAVOR
1	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN No. 95

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 un Predio identificado como Lote Fracción B resultante de la subdivisión del Lote 2, Manzana 128 del Desarrollo urbano residencial San Marino segunda etapa, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, para su enajenación a título oneroso bajo cualquiera de las formas reconocidas por el derecho civil.

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/220/2025 de fecha 16 de julio de 2025, 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 el artículo 16 de la Ley General de Bienes 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 Organización Mundial de la Salud en su publicación de Indicadores de Salud para Ciudades Sustentables, establece un estándar de 9 a 10 metros cuadrados de áreas verdes por habitante, sin embargo, una de las ciudades con mayor número de habitantes en nuestro Estado, como lo es Tijuana se encuentra muy por debajo de esta recomendación, con aproximadamente 4.5 metros cuadrados de área verde por habitante, estimándose que tiene un déficit del 90% en áreas verdes, lo que significa que la ciudad necesita aumentar significativamente la cantidad de espacios verdes disponibles para sus habitantes.

Aunado a ello una de las problemáticas mundiales mencionadas en la Convención de Desarrollo Sostenible, conocida como Río+20, celebrada en Río de Janeiro, Brasil, en junio de 2012, es la de mantener la vida de ecosistemas terrestres, proyectando para su atención el gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras, así como detener la pérdida de biodiversidad.

A nivel internacional se ha reconocido la importancia fundamental de las áreas verdes urbanas para la salud y el bienestar de las personas, las cuales incluyen parques, jardines, bosques urbanos y otros espacios naturales en entornos urbanos, que ofrecen una amplia gama de beneficios que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos; ya que son esenciales



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 2

para crear ciudades saludables, sostenibles y habitables, siendo una recomendación constante que las ciudades implementen políticas y estrategias para aumentar la cantidad y la calidad de las áreas verdes urbanas.

Actualmente Tijuana cuenta con un total de 4 millones 370 mil 460 metros cuadrados de área verde, entre los que se encuentran parques recreativos de diversos tamaños y tipos de servicios, camellones, gasas y taludes ajardinados, lo que representa 2.33 metros cuadrados de área verde por habitante, a dicho índice de áreas verdes, habría de ser sumado el resultado de las áreas verdes privadas y las extensiones de áreas verdes en escuelas públicas y espacios deportivos, tanto públicos como privados, como el campus de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC), Unidad Deportiva Tijuana, campos de golf, entre otros; con ello, la ciudad alcanza únicamente 4.5 metros por habitante, como se mencionó anteriormente.

No obstante, este Municipio se encuentra bajo constante crecimiento, con una mayor densidad y cantidad de construcciones por lo que se ha privilegiado otro tipo de servicios que han dejado en segundo plano el desarrollo y protección de áreas verdes y bosques, siendo necesario la inclusión de espacios verdes dentro de la mancha urbana, los cuales traigan consigo una serie de beneficios en la calidad de vida de las personas.

Según el censo presentado por la Dirección de Servicios Públicos Municipales de Tijuana, actualmente hay 209 parques en toda la ciudad, incluyendo los parques más grandes: Morelos y de La Amistad, que cuentan con una superficie de 593 mil 058 metros cuadrados y 238 mil 506 metros cuadrados respectivamente, con diversas especies de flora y fauna, conformando una superficie de 1 millón 833 mil 633 metros cuadrados, lo que propicia el sano esparcimiento y recreación de la población tijuanaense.

Para esta Administración Pública ha sido prioridad procurar la creación y recuperación de espacios verdes en Baja California, con el propósito de contar con más áreas verdes para que todas las personas puedan disfrutar de tiempo de calidad junto a sus seres queridos, jugar, practicar deportes y mantenerse activas, aspectos que conllevan a una buena salud, bienestar y una mejor condición de vida; es por ello que a través del Programa Respira se inició con el proyecto del ecoparque "ESPERANTO", el cual tiene el objetivo (sic) convertirse en un pulmón para la ciudad de Tijuana, 7 veces más grande que el Parque Morelos, donde se brinda a la población y turistas, un espacio de esparcimiento y recreación, que fomente la reconstrucción del tejido social-familiar, y la cercanía con la naturaleza, promoviendo con esto la educación ecológica.

De acuerdo con la estrategia nacional para la implementación de la Agenda 2030, asumimos el compromiso de garantizar el derecho a un medio ambiente sano, para todas y todos los bajacalifornianos; bajo este contexto como parte de las políticas públicas implementadas en la administración a mi cargo, y enmarcadas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, se prevé el desarrollo urbano y regional, el cual tiene como objeto garantizar el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte.

Para ello se cuenta con el componente 7.6.5. denominado Baja California Conecta que, prevé mejorar los tiempos de traslado de los bajacalifornianos a través de la integración modal, reordenamiento de redes de movilidad, y la habilitación de infraestructura, tecnología y sistemas de gestión logística; y como parte de los proyectos del componente, se desprende el Programa Respira, el cual tiene como uno de sus objetivos multiplicar las áreas verdes en el Estado, beneficiando a 3 millones 720 mil 200 personas, con espacios de recreación e infraestructura de clase mundial, dándole la oportunidad a Baja California de tener parques mas grandes y atractivos en el noroeste de México.

Así, el Programa Estatal de Protección al Ambiente 2022-2027 propone acciones de vigilancia, de regulación y de fomento, que harán posible garantizar la inclusión de todos los sectores para revalorizar, proteger y preservar el patrimonio natural, todo bajo una cultura medio ambiental.

En este sentido y con el objetivo de rejuvenecer los espacios verdes del área metropolitana, mejorar la calidad del aire en la ciudad de Tijuana, con la reforestación de más de 15,000 árboles, y al mismo tiempo las familias tengan un lugar de relajación para convivir y estar en contacto con la naturaleza, se ha construido el ecoparque más grande en la historia de Baja California, denominado "ESPERANTO", en un predio con una superficie de 130 hectáreas, trayendo consigo el incremento de áreas verdes, además de impulsar la actividad turística, comercial en la zona y en el resto de la ciudad.

En virtud de lo anterior, el Gobierno del Estado celebró un Convenio con CONAGUA en 2022, para que el Ejecutivo del Estatal sea el responsable de la custodia, conservación y mantenimiento de la Zona Federal adyacente a la Presa Abelardo L. Rodríguez, respecto a la superficie de 737,760.545 metros cuadrados donde actualmente se encuentra construido el ecoparque "ESPERANTO", y en el cual se ha invertido recurso estatal, con el ánimo de brindarle a la población bajacaliforniana áreas verdes dignas en donde acudir con su familia de manera recreativa, además de impulsar el deporte en la población.

6



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 3

Asimismo, se han hecho grandes esfuerzos no sólo con recursos públicos, sino también se ha concientizado al sector empresarial en este rubro, es por ello que celebramos un Convenio con el Consejo de Desarrollo Económico de Tijuana, A.C. (CDT) a fin de obtener su apoyo para el resguardo y mantenimiento del Parque Ecológico Esperanto; aunado a las gestiones de donaciones económicas y en especie con empresas, para darle mantenimiento al parque, ampliar su superficie y mejorar su infraestructura y equipamiento.

No obstante, las acciones ejecutadas en coordinación con el sector empresarial, resulta oportuno para esta administración buscar otros esquemas que permitan fortalecer el ecoparque "ESPERANTO", de ahí que una alternativa sea la enajenación de inmuebles cuyos ingresos se destinen en forma específica a dicho proyecto.

En este sentido, la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado realizó una revisión del acervo inmobiliario propiedad del Ejecutivo Estatal, estableciendo que cuenta con un bien inmueble que, por sus características, superficie y ubicación, cumple con los requisitos de factibilidad para su enajenación, por cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil para transferir la propiedad, y continuar con finanzas públicas sostenibles, ejerciendo los recursos en programas y proyectos que lleven beneficios a la comunidad.

Cabe destacar que el bien inmueble identificado como factible de ser enajenado y que requiere ser desincorporado del patrimonio de dominio público e incorporarlo al patrimonio del dominio privado, es el identificado como Lote Fracción B resultante de la subdivisión del Lote 2, Manzana 128, ubicado en el Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, con una superficie de 5,000.000 metros cuadrados, clave catastral KD-128-032, ubicado en el municipio de Tijuana, Baja California, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 44.11 metros con lote 1;
Al sur: En línea curva 23.07 metros, 30.39 metros con calle Arezzo;
Al este: En 122.45 metros con Fracción A;
Al oeste: En 110.68 metros con calle Arezzo.

Conforme al avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos, el valor asignado al inmueble es de \$18'450,000.00 M.N. (dieciocho millones cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100, Moneda Nacional).

El predio descrito fue adquirido por Gobierno del Estado, en cumplimiento del Acuerdo de Fraccionamiento por el cual se autoriza el desarrollo urbano denominado Residencial San Marino, inscrito bajo partida 6073474, Sección Civil, de fecha 28 de Agosto de 2017, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, Baja California, en virtud de lo ordenado en el Acuerdo Quinto de la autorización del Fraccionamiento Residencial San Marino de fecha 27 de junio de 2006, publicado en el Periodo Oficial del Estado de Baja California, de fecha 21 de julio del año 2006.

Mediante oficio número SD-265/2023 y SD-266/2023 de fecha 29 de mayo de 2023, girado por Dirección de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Tijuana, B. C., se autorizó la subdivisión del bien inmueble identificado como lote 2 (Donación al Gobierno del Estado), manzana 128, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, con superficie de 14,577.56 metros cuadrados, quedando como resultante dos inmuebles, entre ellos el Lote Fracción B, resultante de la subdivisión del lote 2 (Donación al Gobierno del Estado), manzana 128, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino 2da Etapa, con una superficie de 5,000.00 metros cuadrados; misma subdivisión que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, oficina registradora de la ciudad de Tijuana, B.C., bajo partida 6330384, Sección Civil, de fecha 26 de julio de 2023.

A través de dictamen de fecha 28 de febrero del 2024, emitido por la Secretaría de Educación, informa a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado de Baja California, que no se ha considerado el establecimiento de un nuevo plantel educativo en la localidad donde se ubica el predio materia de la presente iniciativa, toda vez que la población escolar está siendo atendida satisfactoriamente, determinado que el bien inmueble antes descrito, no es susceptible de aprovecharse para el servicio público educativo.

Así mismo de acuerdo al dictamen de fecha 16 de febrero de 2024, emitido en términos del artículo 16 fracción I de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, por parte de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, se consideró factible desincorporar del patrimonio del dominio público del Estado para incorporar al dominio privado del mismo el multicitado predio, en virtud de las consideraciones emitidas por la Secretaría de Educación y que dicha dependencia no cuenta con proyectos ni solicitudes de proyectos para que el predio descrito sea destinado a algún fin público de carácter estatal.

De igual manera, atendiendo a que las acciones descritas en esta Iniciativa encuadran en los objetivos, estrategias y

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 4

prioridades previstas en el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, se estima que la presente petición resulta congruente con lo dispuesto en los artículos 9 párrafo segundo y 11 de la Ley de Planeación para el Estado de Baja California.

En tal virtud, se estima jurídicamente procedente solicitar a esta Honorable XXV Legislatura, desincorporar del dominio público del Estado el inmueble anteriormente descrito.

Por lo antes expuesto, y con fundamento en las disposiciones señaladas, se somete a la consideración de ese Honorable Congreso del Estado, la siguiente 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 Fracción B, resultante de la subdivisión del lote 2 (Donación al Gobierno del Estado) manzana 128, con una superficie de 5,000.00 metros cuadrados, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, clave catastral KD-128-032, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 44.11 metros con lote 1;
Al sur: En Línea Curva 23.07 metros, 30.39 metros con calle Arezzo;
Al este: En 122.45 metros con fracción A;
Al oeste: En 110.68 metros con calle Arezzo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título oneroso bajo cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil, el predio descrito en el artículo Primero a favor de las personas que reúnan las condiciones necesarias para su adquisición, destinando los recursos o bienes que se obtengan al funcionamiento, mejoramiento y ampliación de los espacios e infraestructura del ecoparque "ESPERANTO".

ARTÍCULO TERCERO.- Se autoriza al Ejecutivo Estatal para otorgar y firmar el instrumento traslativo de dominio correspondiente, siendo a cargo de este todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Notifíquese este Decreto para los efectos legales correspondientes, a la Secretaría General de Gobierno, a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y a la Secretaría de Hacienda de Baja California."

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

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 5

destinados a un servicio público o sean de uso común.

SEGUNDO.- Que la Persona Titular del Poder 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 que tiene por objeto desincorporar del patrimonio de dominio público del Estado e incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, un Predio identificado como Lote Fracción B resultante de la subdivisión del Lote 2, Manzana 128 del Desarrollo urbano residencial San Marino segunda etapa, ubicado en el municipio de Tijuana, Baja California, con una superficie de 5,000 M2 y con clave catastral KD-128-032, para su enajenación a título oneroso bajo cualquiera de las formas reconocidas por el derecho civil, y que el producto (recursos o bienes) que se obtenga sea destinando a favor del funcionamiento, mejoramiento y ampliación de los espacios e infraestructura del ecoparque "ESPERANTO"; autorizando al Ejecutivo Estatal para otorgar y firmar el instrumento traslativo de dominio correspondiente, siendo a cargo este, todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

TERCERO.- Que el Artículo 10, en sus fracciones I y IX, se señala que la persona Titular del Poder Ejecutivo Estatal se encuentra facultada por la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, a efecto de vigilar, administrar y controlar el correcto uso y aprovechamiento de los bienes del Estado, así como 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.

CUARTO.- 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, transmitidos en dación en pago, o cualesquier otra forma reconocida 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:

- 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

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 6

*producto que se obtenga de la enajenación en su caso,
V.- Avalúo practicado por la Comisión Estatal de Avalúos.*

Por ello, la Iniciativa 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.

QUINTO.- Que con relación al Dictamen Técnico que justifica la desincorporación, se desprende en copia simple el Oficio, número 0123/2024, de fecha 28 de febrero de 2024, emitido por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, cuyo contenido señala que es procedente la solicitud de desincorporación del bien inmueble objeto de la presente Iniciativa, en virtud de que no se ocupara el predio, *“sustentado en el Estudio de Factibilidad, el cual su resultado es **No procedente para el servicio de Preescolar y/o Primaria**, debido a que la demanda educativa generada en el mismo puede ser atendida en las escuelas particulares ubicadas en el área de influencia, concluyendo que **no se tiene inconveniente en que el predio pueda ser destinado para otros fines**.”* Lo anterior, aunado al contenido del Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Educación-Instituto de Servicios Educativos y Pedagógicos del Estado de Baja California, de fecha 20 de febrero de 2024, donde también se concluye que, el predio en cuestión *“No es susceptible de aprovecharse para el servicio público educativo”*.

SEXTO. - Que, con relación al plano de localización, así como del deslinde en el que se señala la superficie del inmueble, al igual que sus medidas y colindancias, es importante señalar que se adjunta en copia simple, Acta del Deslinde, expedida por la Dirección de Catastro en Tijuana, Baja California, de fecha 19 de diciembre de 2024, y con sello de despachado el día 17 de enero de 2025, en el cual se aprecia el pie de plano y la descripción de manera general del predio a desincorporar.

SÉPTIMO. - Que con relación a 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, la Exposición de motivos señala que:

“...resulta oportuno para esta administración buscar otros esquemas que permitan fortalecer el ecoparque “ESPERANTO”, de ahí que una alternativa sea la enajenación de inmuebles cuyos ingresos se destinen en forma específica a dicho proyecto....En este sentido, la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado realizó una revisión del acervo inmobiliario propiedad del Ejecutivo Estatal, estableciendo que cuenta con un bien inmueble que, por sus características, superficie y ubicación, cumple con los requisitos de factibilidad para su enajenación, por cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil para transferir la propiedad, y continuar con finanzas públicas sostenibles, ejerciendo los recursos en programas y proyectos que lleven beneficios a la comunidad.”

0



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 7

OCTAVO.- Que respecto a la especificación del aprovechamiento que se le dará al bien y el uso que se le dará al producto que se obtenga de su enajenación en su caso, del Artículo Segundo de la Iniciativa de Desincorporación se desprende la solicitud de autorización al Poder Ejecutivo Estatal para enajenar a título oneroso bajo cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil, el bien inmueble descrito como (*Lote Fracción B, resultante de la subdivisión del lote 2 (Donación al Gobierno del Estado) manzana 128, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, con una superficie de 5,000.00 metros cuadrados, y clave catastral KD-128-032*), a favor de las personas que reúnan las condiciones necesarias para su adquisición, destinando los recursos o bienes que se obtengan al funcionamiento, mejoramiento y ampliación de los espacios e infraestructura del ecoparque “ESPERANTO”.

NOVENO. - Que el inmueble objeto de la presente Iniciativa de Decreto, de conformidad con el Avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos en fecha 09 de julio de 2025, se desprende que dicho predio tiene asignado el valor en el mercado de \$22,050,000.00 pesos M.N., de esta manera, y conforme al Artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, es importante precisar que “La vigencia de un avalúo no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su aprobación”.

DÉCIMO. – Que, a la Iniciativa de Decreto, se adjuntó copia simple del Certificado de Inscripción tramitado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana, de fecha 10 de septiembre de 2024, donde se advierte que el predio se encuentra a nombre de Gobierno del Estado, bajo partida de inscripción número 6330384, de la sección Civil, de fecha 26 de julio de 2023 determinando una Subdivisión de Propiedad, de cuyo contenido se desprende que no reporta gravámenes. Asimismo, se desprende Copia Simple del **Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales** del Bien Inmueble referido y sito en el Municipio de Tijuana, B.C. con No. de Oficio 2021229590, certificando bajo la clave KD128032 que: “se encuentra inscrito a nombre del Gobierno del Estado de Baja California un predio con los siguientes datos: **Superficie:** 5000 mts²; **Tipo de Predio:** URBANO LOTE BALDÍO MAYOR DE 500 M²; **Tasa:** 7.99; **Valor Fiscal del Terreno:** \$2,120,000.00; **Valor Fiscal Conts.:** \$0.00; **Valor Catastral:** \$2,120,000.00”. Sin omitir precisar que también prevé que: “Salvo error u omisión, se encuentra libre de gravamen por concepto de impuesto predial hasta el 6to. Bimestre de 2024.”

DÉCIMO PRIMERO. - Que el Ejecutivo del Estado, adjuntó en copia simple Hoja de Inscripción expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida 6073474, Sección Civil, de fecha 29 de agosto de 2017. En cuyo contenido se certifica la inscripción de un acto denominado Contrato de Donación; señalando que fue mediante Oficio No. OMG/DBIA/755/17-2504 de fecha 25 de agosto de 2017 girado por el entonces delegado de Oficialía Mayor de Gobierno del Estado en Tijuana, expedido en la

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 8

ciudad de Tijuana B.C, y determinando como Donatario a Gobierno del Estado de Baja California, y Donante a Fraccionadora San Marino S. de R.L. de C.V., y el valor del Avalúo se estableció de \$4,668,339.00 M.N. Precisando además como disposición especial lo siguiente: *“Conforme al acuerdo de fecha 21 de julio de 2006, en su acuerdo número quinto dice: Fraccionadora San Marino. S. de R.L. de C.V. en este transmita (sic) la **propiedad a favor de Gobierno del Estado de Baja California, en Donación pura y Simple del Lote 02 de la Manzana 128 del Fraccionamiento residencial San Marino 2da. Etapa con superficie de 14,577.56 M2 para destinarse a equipamiento escolar.**”*

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 objeto de la Iniciativa de Decreto, tal y como se desprende del oficio número DIOT/115/2025 de fecha 31 de julio de 2025, suscrito por el Director de Planeación de Auditoría a Obra Pública, el cual señala como información lo siguiente: Se verificó la ubicación consignada en el Deslinde Catastral y en el croquis de localización anexado al Avalúo del predio, realizado por la Comisión Estatal de Avalúos, estableciéndose en ambos documentos que el predio corresponde con los datos de los documentos oficiales tomados como referencia.

DÉCIMO TERCERO. - Que se realizó el Reporte de la Inspección Física al predio objeto de la presente Iniciativa, a fin de verificar su ubicación, medidas y colindancias consignadas en el deslinde catastral y en el croquis de localización anexado al Avalúo del predio realizado por la Comisión Estatal de Avalúos, como afectaciones en sus asentamientos, desprendiéndose de manera general de dicho reporte lo siguiente:

INMUEBLE IDENTIFICADO COMO:	MEDIDAS Y COLINDANCIAS	ASENTAMIENTOS RESULTADO	AFECTACIONES RESULTADO	ASPECTOS GENERALES RESULTADO
Lote Fracción B, resultante de la subdivisión del Lote 2, Manzana 128, ubicado en el Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, en el Municipio de Tijuana, Baja California.	Al norte: En 44.11 metros con lote 1; Al sur: En Línea Curva 23.07 metros, 30.39 metros con calle Arezzo; Al este: En 122.45 metros con Fracción A; Al oeste: En 110.68 metros con calle Arezzo.	Se aprecia que el terreno baldío se ubica en zona residencial con una superficie de 5,000 m2.	Se localizó predio en el que se aprecia sin afectaciones , sólo que existe acumulamiento material por movimiento de tierra sobre el terreno.	El predio se encuentra abierto sin ningún tipo de delimitación el polígono es regular, ligeramente plano, urbanizado con uso de suelo de equipamiento urbano y la vialidad que corresponde a la calle Arezzo es de terracería.

DÉCIMO CUARTO.- Que con base en los documentos señalados con anterioridad, esta Comisión estima que se cumplen 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 del Bien de Dominio Público del Estado, por lo tanto resulta oportuna la solicitud de desincorporación contenida en los

8



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 9

ARTÍCULOS PRIMERO Y SEGUNDO de dicha propuesta donde 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 Fracción B, resultante de la subdivisión del Lote 2, (Donación al Gobierno del Estado) manzana 128, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, de la ciudad de Tijuana, Baja California, con las medidas y colindancias que el mismo numeral prevé; y se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título oneroso, bajo cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil, a favor de las personas que reúnan las condiciones necesarias para su adquisición, destinando los recursos o bienes que se obtengan al funcionamiento, mejoramiento y ampliación de los espacios e infraestructura del ecoparque "ESPERANTO". Además, y con relación al ARTÍCULO TERCERO, su contenido se estima adecuado al establecer que se autoriza al Ejecutivo Estatal para otorgar y firmar el instrumento traslativo de dominio correspondiente, siendo a cargo de este todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

DÉCIMO QUINTO.- Que 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 Secretaría General de Gobierno, a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y a la Secretaría de Hacienda de Baja California.

DÉCIMO SEXTO. - 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, emitiéndose ésta mediante oficio número TIT/959/2025 de fecha 20 de agosto de 2025.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión que suscribe somete a la consideración de la Honorable Asamblea de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, el siguiente punto

RESOLUTIVO:

ÚNICO. - Se aprueba el Decreto de Desincorporación del predio ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, para quedar como sigue:

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95

... 10

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 Fracción B, resultante de la subdivisión del lote 2 (Donación al Gobierno del Estado) manzana 128, con una superficie de 5,000.00 metros cuadrados, del Desarrollo Urbano Residencial San Marino Segunda Etapa, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, clave catastral KD-128-032, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 44.11 metros con lote 1;
Al sur: En Línea Curva 23.07 metros, 30.39 metros con calle Arezzo;
Al este: En 122.45 metros con fracción A;
Al oeste: En 110.68 metros con calle Arezzo.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Se autoriza al Ejecutivo Estatal para enajenar a título oneroso bajo cualesquiera de las formas reconocidas por el derecho civil, el predio descrito en el artículo Primero a favor de las personas que reúnan las condiciones necesarias para su adquisición, destinando los recursos o bienes que se obtengan al funcionamiento, mejoramiento y ampliación de los espacios e infraestructura del ecoparque "ESPERANTO".

ARTÍCULO TERCERO. - Se autoriza al Ejecutivo Estatal para otorgar y firmar el instrumento traslativo de dominio correspondiente, siendo a cargo de este todo y cualquier gasto que se origine por tal motivo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. - Notifíquese este Decreto para los efectos legales correspondientes, a la Secretaría General de Gobierno, a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y a la Secretaría de Hacienda de Baja California.

D A D O.- En Sesión Ordinaria Virtual del Comisión de Hacienda y Presupuesto del Congreso del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO


DIP. JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ
PRESIDENTA


DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
SECRETARIO



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 95


... 11

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

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
VOCAL

DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
VOCAL

Estas firmas corresponden al **Dictamen No. 95** de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Dado en Sesión Ordinaria Virtual en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

6