

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO
DICTAMEN NÚMERO 126

EN LO GENERAL: SE APRUEBA EL DECRETO PARA DESINCORPORAR DEL PATRIMONIO DEL DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO Y SE INCORPORA AL PATRIMONIO DEL DOMINIO PRIVADO DEL MISMO, EL PREDIO IDENTIFICADO COMO RESTO DEL PREDIO DEL LOTE 3, MANZANA 7, UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO GRANJAS LOS ARCOS, CON SUPERFICIE 6,313.723 M², Y CLAVE CATASTRAL AO-007-003, EN EL MUNICIPIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, A EFECTO DE QUE REALICE LAS GESTIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS, ENCAMINADAS A PROVEER DE PATRIMONIO A LA CIUDADANÍA QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LA NORMATIVIDAD PROPIA DEL INSTITUTO.

VOTOS A FAVOR: 16 VOTOS EN CONTRA 0 ABSTENCIONES: 1

EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 126 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTÍSEIS.



DIP. PRESIDENTA



DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO
2-9 ENE 2026
DIRECCIÓN DE PROCESOS
PARLAMENTARIOS

APROBADO EN VOTACION NOMINAL CON	
<u>16</u>	VOTOS A FAVOR
<u>0</u>	VOTOS EN CONTRA
<u>1</u>	ABSTENCIONES

COMISION DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN No. 126

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 del dominio público del Estado e incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, del Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m² y clave catastral AO-007-003 en el municipio de Tecate, Baja California, para su posterior enajenación gratuita a favor del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California".

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

PRIMERO.- Mediante oficio número SGG/OT/396/2025 de fecha 05 de noviembre del 2025, el C. Alfredo Álvarez Cárdenas, Secretario General de Gobierno del Estado de Baja California, con fundamento en los Artículos 28 y 49 ambos en su fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 31 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, y 16 de la Ley de General de Bienes del Estado de Baja California remitió a ese H. Poder Legislativo, debidamente signada por la Mtra. Marina del Pilar Ávila Olmeda, Gobernadora Constitucional del Estado de Baja California, al tenor de la siguiente:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, conforme al Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, ha asumido el compromiso de impulsar el progreso integral de la Entidad, mediante políticas públicas que fortalezcan el bienestar de la población y garanticen condiciones de desarrollo ordenado, justo y sostenible.

Con base al mismo Plan, el Eje 7 denominado "Políticas Públicas para Resultados" y específicamente en su sub eje 7.6 "Desarrollo Urbano y Regional" y su componente 7.6.4 "Vivienda para el Bienestar", establecen el compromiso Estatal de consolidar la oferta de



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 2

vivienda social en Baja California, mediante la dotación de suelo urbanizado y seguridad jurídica en el patrimonio, privilegiando a la población de menos ingresos, mujeres jefas de familia, hogares en estado de vulnerabilidad y pobreza.

La política habitacional, bajo esta perspectiva, constituye un eje articulador entre la planeación estatal y las necesidades sociales, siendo la vivienda un instrumento de justicia social que demanda acciones concretas y sostenidas.

Baja California se proyecta como un Estado modelo de progreso social, con políticas orientadas a la inclusión y a la atención de grupos prioritarios; así mismo, busca consolidar una economía dinámica que genere empleo, promueva la (sic) economía circular y mejore los ingresos familiares mediante programas y proyectos desarrollados en coordinación con los Municipios y de la Federación.

Para hacer posible este modelo de desarrollo, es indispensable garantizar que el crecimiento urbano se lleve a cabo bajo un esquema de planeación integral que permita alinear el desarrollo económico con la infraestructura y la vivienda.

Dentro de esta visión, uno de los ejes estratégicos de esta Administración Estatal, es el del crecimiento urbano planificado, es decir, contar con infraestructura suficiente, viviendas dignas y asequibles, logrando una mayor y mejor cobertura en los distintos servicios que los habitantes del Estado requieren. Para lograrlo, resulta necesario orientar los programas institucionales y los recursos públicos hacia acciones que garanticen resultados concretos en beneficio de la sociedad bajacaliforniana.

Un reto prioritario en este marco es el de brindar seguridad jurídica en la tendencia de la tierra; problemática impacta directamente en el derecho a la vivienda y en la calidad de vida de las familias. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), únicamente el 61.3% de las viviendas particulares habitadas en Baja California son propias y cuentan con certeza jurídica, situación que afecta principalmente a los sectores más vulnerables de la población.

Este panorama evidencia la urgencia de generar mecanismos que permitan revertir la desigualdad en el acceso a la vivienda y así poder garantizar a cada familia bajacaliforniana la seguridad jurídica de su patrimonio.

En este contexto, el Estado tiene como objetivo contribuir al ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los asentamientos humanos, privilegiando un uso equilibrado del territorio, la suficiencia de instrumentos de planeación, la dotación de equipamiento y espacios públicos accesible, así como el impulso a la producción de vivienda digna y a la regularización de la tenencia de la tierra.

En razón de lo anterior, se creó el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California (INDIVI), mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 3

Estado de Baja California en fecha 8 de febrero de 2008, teniendo entre sus atribuciones y objetivos los de adquirir, administrar y enajenar inmuebles por cualquier título, así como el aprovechamiento para sus fines de aquellos del dominio privado del Estado que el ejecutivo le asigne en patrimonio; promover, financiar o llevar a cabo programas de construcción de viviendas para venta o arrendamiento; instrumentar y ejecutar todas las acciones necesarias para la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito estatal, sobre asentamiento humanos y desarrollos habitacionales irregulares entre otros.

La vivienda es un elemento fundamental del bienestar social al ser no solo un espacio físico que brinda seguridad y resguardo, sino también un factor determinante en la cohesión familiar, la inclusión comunitaria y el desarrollo integral de las personas. Su acceso en condiciones de dignidad y certeza jurídica, es por tanto, un derecho indispensable para elevar la calidad de vida de la población. Por tal motivo, el INDIVI desempeña un papel estratégico, al diseñar e implementar programas de regularización, producción y acceso a la vivienda.

No obstante, para que el INDIVI cumpla cabalmente con sus atribuciones, resulta necesario que el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado le provea los instrumentos y recursos indispensables que fortalezcan su capacidad de acción.

Actualmente, el INDIVI, enfrenta diversas limitaciones financieras para solventar los costos asociados a los programas de desarrollo habitacional y de regularización. Por tal motivo, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, considera indispensable dotar al INDIVI de aquellos bienes inmuebles que resultan necesarios para atender las demandas de vivienda y fortalecer la seguridad patrimonial de la población en el Estado.

En seguimiento a lo anterior, la Oficialía Mayor de Gobierno llevó a cabo una revisión del acervo inmobiliario estatal, identificando un inmueble que por sus características, superficie y ubicación resulta idóneo para la producción de vivienda en diversas modalidades, con un enfoque de sostenibilidad y orientado a mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, conectividad y acceso a servicios básicos.

Derivado de la evaluación técnica y jurídica, se determinó la necesidad de proceder a la desincorporación del inmueble para destinarlo a un uso social prioritario en congruencia con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027.

El predio que el Poder Ejecutivo del Estado identificó como uno de los predios apropiados para los fines mencionados, dada su dimensión, ubicación y características de suelo al Resto del Predio del lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, del municipio de Tecate, Baja California, el cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

Del lado 1108 al 1106: 67.000 M. con Lote No. 4 y Lote No. 17.

Del lado 1106 al 1101: 94.235 M. con Calle Tamaulipas.

Del lado 1101 al 1102: 67.000 M. con Lote 3 Fracc. A.

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

Dictamen Número 126

... 4

Del lado 1102 al 1108: 94.235 M con Calle Nuevo León.

Conforme al avalúo de fecha 6 de agosto de 2025 emitido por la Comisión Estatal de Avalúos, el valor asignado al inmueble es de \$5,619,213.00 M.N. (Cinco Millones Seiscientos Diecinueve Mil Doscientos Trece Pesos 00/100 Moneda Nacional).

El referido predio fue adquirido por el Gobierno del Estado de Baja California, mediante enajenación a título gratuito, para destinarse como Equipamiento Educativo en virtud de la obligación del fraccionador Víctor Carrillo Ojeda, mediante Acuerdo publicado con fecha de 01 de agosto de 2014 en el Periódico Oficial del Estado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, en la oficina registradora en Tecate, bajo Partida 5048681, Sección Civil, de fecha 10 de febrero de 2015.

Es menester señalar, que mediante oficio BIA/054/15 de fecha 15 de mayo de 2015, girado por el Lic. José Carlos Pérez Perpuly, se solicitó la subdivisión del predio descrito en el párrafo anterior, obteniendo así el inmueble objeto de la presente iniciativa, identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², en el municipio de Tecate, Baja California, subdivisión que fue debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, en la oficina registradora en Tecate, bajo partida número 5049168, de fecha 05 de mayo de 2015.

A través del oficio 025/2022 de fecha 19 de enero de 2022 emitido por la Delegación de la Secretaría de Educación en el municipio de Tecate, Baja California, esa Delegación emitió Opinión Técnica del predio, a través de la cual informan a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado de Baja California que, el inmueble en alusión no resulta procedente para algún servicio educativo, debido a que la demanda educativa generada en el mismo, puede ser atendida en las escuelas ubicadas en el área de afluencia; por lo que no se tiene inconveniente en que el predio sea destinado para otros fines.

Así mismo, de acuerdo al dictamen de fecha 13 de junio de 2025, emitió 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 dicha dependencia no cuenta con proyectos ni solicitudes de proyectos para que el predio sea destinado a algún fin público de carácter estatal, por lo que se considera procedente la solicitud de desincorporación del patrimonio del Dominio Público e incorporación al Dominio Privado del Gobierno del Estado de Baja California, del inmueble identificado como Resto del predio del Lote 3, manzana 7, del Fraccionamiento Granjas Los Arcos, ubicado en el municipio de Tecate, con superficie de 6,313.723 m² y clave catastral AO-007-003, inscrito a nombre del Gobierno del Estado de Baja California, con folio real número 507862, bajo partida 5049168, sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tecate, Baja California.

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 5

En consecuencia, la emisión del presente Decreto de Desincorporación reviste especial relevancia, ya que constituye una acción concreta del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California orientada a transformar la planeación en resultados tangibles destinando un bien inmueble a un fin social prioritario como lo es la Vivienda. Con esta medida fortalece la capacidad operativa del INDIVI, y se optimiza el aprovechamiento eficiente del patrimonio estatal en beneficio de la población que más vulnerable.

De igual manera, atendiendo a que las acciones descritas en esta Iniciativa encuadran en los objetivos, estrategias y prioridades previstas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 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, con su 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, así como la autorización para su donación a favor del INDIVI, a efecto de que este último realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

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 de dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el bien inmueble identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, en el municipio de Tecate, Baja California, el cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:*

Del lado 1108 al 1106: 67.000 M. con Lote No. 4 y Lote No. 17.

Del lado 1106 al 1101: 94.235 M. con Calle Tamaulipas.

Del lado 1101 al 1102: 67.000 M. con Lote 3 Fracc. A.

Del lado 1102 al 1108: 94.235 M con Calle Nuevo León.

ARTÍCULO SEGUNDO.- *Se autoriza al Poder Ejecutivo Estatal a enajenar a título gratuito, el predio descrito en el artículo anterior, a favor de Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, a efecto de (sic) realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.*

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 6

ARTÍCULO TERCERO.- *Se autoriza al Ejecutivo, para otorgar y firmar los instrumentos traslativos de dominio correspondientes, siendo a cargo del adquirente todo y cualesquier gasto que se origine por tal motivo.*

ARTÍCULO CUARTO.- *En caso de que los bienes inmuebles no sean destinados al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California para los fines señalados en el artículo Segundo anterior en un término de cinco años contados 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 Estatal, la propiedad del mismos (sic) se revertirá al patrimonio del Gobierno del Estado de Baja California junto con sus mejoras, en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables. Esta disposición deberá insertarse en los instrumentos traslativos de dominio respectivos.*

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- *Notifíquese este Decreto para los efectos legales correspondientes, a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y a la Secretaría de Hacienda."*

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 fracción II y 49 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, presentó ante la Oficialía de Partes del Congreso del Estado, la Iniciativa de Decreto para desincorporar del patrimonio del dominio público del Estado e incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Resto del predio del



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 7

Lote 3, Manzana 7, del Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m² y clave catastral AO-007-003 en el municipio de Tecate, Baja California, para su posterior enajenación gratuita a favor del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California.

TERCERO.- Que la Iniciativa de Decreto tiene por objeto el desincorporar del patrimonio de dominio público del Estado e incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el bien inmueble identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, en el municipio de Tecate, Baja California, para ser enajenado a título gratuito a favor del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, a efecto de que realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

CUARTO.- Que el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California (INDIVI), mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 8 de febrero de 2008, teniendo entre sus atribuciones y objetivos los de adquirir, administrar y enajenar inmuebles por cualquier título, así como el aprovechamiento para sus fines de aquellos del dominio privado del Estado que el ejecutivo le asigne en patrimonio; promover, financiar o llevar a cabo programas de construcción de viviendas para venta o arrendamiento; instrumentar y ejecutar todas las acciones necesarias para la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito estatal, sobre asentamiento humanos y desarrollos habitacionales irregulares entre otros.

QUINTO.- Que el artículo 10, fracción IX de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, 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.

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, transmitidos 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:

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 8

- 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 los artículos 32 y 33 de la Ley de Bienes en cita, determina que los inmuebles de dominio privado se destinarán preferentemente, al servicio de las distintas dependencias del Gobierno del Estado, o de instituciones públicas o privadas que contribuyan al beneficio colectivo. Los inmuebles de dominio privado que no sean adecuados o aprovechables para ser destinados al servicio de las distintas dependencias del Gobierno del Estado, se podrán enajenar, transmitir en dación en pago, o cualesquiera otras formas reconocidas por el derecho civil para transferir la propiedad, previo Decreto del Congreso del Estado, cuando su enajenación se justifique por razones de interés general o de beneficio colectivo.

OCTAVO.- Que la fracción VIII del Artículo 33 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, donde se establece que los inmuebles de dominio privado, se podrán enajenar cuando se justifique por razones de interés general o de beneficio colectivo previo Decreto del Congreso del Estado. Así mismo, el Artículo 36 de la Ley de Bienes, en sus párrafos segundo y tercero, prevé que el Ejecutivo Estatal cuenta con la facultad para enajenar a título gratuito a favor de instituciones y/o dependencias de la Administración Pública Federal, los bienes de dominio privado que en atención a la naturaleza del servicio prestado así lo requieran, por lo que en el acuerdo respectivo se fijara el plazo dentro del cual deberá ser destinado el bien al objeto previsto, o en su defecto se entenderá que el plazo es de dos años.

NOVENO.- Que el Artículo 36 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, faculta al Ejecutivo del Estado para enajenar a título gratuito a favor de Instituciones y/o dependencias de la Administración Pública Federal, y a las entidades que componen la administración pública paraestatal del Estado los bienes del dominio privado que en atención a la naturaleza del servicio prestado así lo requieran; fijando el plazo dentro del cual deberá ser destinado el bien al objeto previsto. En su defecto, se entenderá que el plazo es de dos años.

DÉCIMO.- Que a la Iniciativa de Decreto de Desincorporación se anexaron copias de la



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

Dictamen Número 126

... 9

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 siguientes considerandos.

DÉCIMO PRIMERO.- Que se anexaron Dictámenes Técnicos que justifican la desincorporación de los diversos bienes inmuebles, siendo expedidos en el año 2025, siendo emitidos por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano, y Reordenación Territorial del Estado, así como de la Secretaría de Educación Delegación Tecate, en los que se es señala que es procedente la desincorporación del patrimonio dominio público e incorporación al dominio privado del Gobierno del Estado de Baja California.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que se proporcionaron copias del Acta de Deslinde que corresponden al predio Lote 3 Manzana 7 del Fraccionamiento Granjas "Los Arcos", con superficie de 6,313.723 metros cuadrados y clave catastral AO-007-003 se anexó copia simple del Acta de Deslinde expedida por el Departamento de Catastro Municipal de Tecate, Baja California con fecha de elaboración en el mes de febrero de 2025.

DÉCIMO TERCERO.- Que 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, señala a la letra que:

"Con base al mismo Plan, el Eje 7 denominado "Políticas Públicas para Resultados" y específicamente en su sub eje 7.6 "Desarrollo Urbano y Regional" y su componente 7.6.4 "Vivienda para el Bienestar", establecen el compromiso Estatal de consolidar la oferta de vivienda social en Baja California, mediante la dotación de suelo urbanizado y seguridad jurídica en el patrimonio, privilegiando a la población de menos ingresos, mujeres jefas de familia, hogares en estado de vulnerabilidad y pobreza.

La política habitacional, bajo esta perspectiva, constituye un eje articulador entre la planeación estatal y las necesidades sociales, siendo la vivienda un instrumento de justicia social que demanda acciones concretas y sostenidas.

Baja California se proyecta como un Estado modelo de progreso social, con políticas orientadas a la inclusión y a la atención de grupos prioritarios; así mismo, busca consolidar una economía dinámica que genere empleo, promueva la (sic) economía circular y mejore los ingresos familiares mediante programas y proyectos desarrollados en coordinación con los Municipios y de la Federación.

Para hacer posible este modelo de desarrollo, es indispensable garantizar que el crecimiento urbano se lleve a cabo bajo un esquema de planeación integral que permita alinear el desarrollo económico con la infraestructura y la vivienda.

Dentro de esta visión, uno de los ejes estratégicos de esta Administración Estatal, es el del crecimiento urbano planificado, es decir, contar con infraestructura suficiente, viviendas dignas y asequibles, logrando una mayor y mejor cobertura en los distintos servicios que los habitantes del Estado

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 10

requieren. Para lograrlo, resulta necesario orientar los programas institucionales y los recursos públicos hacia acciones que garanticen resultados concretos en beneficio de la sociedad bajacaliforniana.

Un reto prioritario en este marco es el de brindar seguridad jurídica en la tendencia de la tierra; problemática impacta directamente en el derecho a la vivienda y en la calidad de vida de las familias. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), únicamente el 61.3% de las viviendas particulares habitadas en Baja California son propias y cuentan con certeza jurídica, situación que afecta principalmente a los sectores más vulnerables de la población.

Este panorama evidencia la urgencia de generar mecanismos que permitan revertir la desigualdad en el acceso a la vivienda y así poder garantizar a cada familia bajacaliforniana la seguridad jurídica de su patrimonio.

En este contexto, el Estado tiene como objetivo contribuir al ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los asentamientos humanos, privilegiando un uso equilibrado del territorio, la suficiencia de instrumentos de planeación, la dotación de equipamiento y espacios públicos accesible, así como el impulso a la producción de vivienda digna y a la regularización de la tenencia de la tierra.

En razón de lo anterior, se creó el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California (INDIVI), mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 8 de febrero de 2008, teniendo entre sus atribuciones y objetivos los de adquirir, administrar y enajenar inmuebles por cualquier título, así como el aprovechamiento para sus fines de aquellos del dominio privado del Estado que el ejecutivo le asigne en patrimonio; promover, financiar o llevar a cabo programas de construcción de viviendas para venta o arrendamiento; instrumentar y ejecutar todas las acciones necesarias para la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito estatal, sobre asentamiento humanos y desarrollos habitacionales irregulares entre otros.

La vivienda es un elemento fundamental del bienestar social al ser no solo un espacio físico que brinda seguridad y resguardo, sino también un factor determinante en la cohesión familiar, la inclusión comunitaria y el desarrollo integral de las personas. Su acceso en condiciones de dignidad y certeza jurídica, es por tanto, un derecho indispensable para elevar la calidad de vida de la población. Por tal motivo, el INDIVI desempeña un papel estratégico, al diseñar e implementar programas de regularización, producción y acceso a la vivienda.

No obstante, para que el INDIVI cumpla cabalmente con sus atribuciones, resulta necesario que el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado le provea los instrumentos y recursos indispensables que fortalezcan su capacidad de acción.

Actualmente, el INDIVI, enfrenta diversas limitaciones financieras para solventar los costos asociados a los programas de desarrollo habitacional y de regularización. Por tal motivo, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, considera indispensable dotar al INDIVI de aquellos bienes inmuebles que resultan necesarios para atender las demandas de vivienda y fortalecer la seguridad patrimonial de la población en el Estado.

En seguimiento a lo anterior, la Oficialía Mayor de Gobierno llevó a cabo una revisión del acervo inmobiliario estatal, identificando un inmueble que por sus características, superficie y ubicación resulta idóneo para la producción de vivienda en diversas modalidades, con un enfoque de sostenibilidad y



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 11

orientado a mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, conectividad y acceso a servicios básicos.

Derivado de la evaluación técnica y jurídica, se determinó la necesidad de proceder a la desincorporación del inmueble para destinarlo a un uso social prioritario en congruencia con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027.

El predio que el Poder Ejecutivo del Estado identificó como uno de los predios apropiados para los fines mencionados, dada su dimensión, ubicación y características de suelo al Resto del Predio del lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, del municipio de Tecate, Baja California."

DÉCIMO CUARTO.- Que la especificación del aprovechamiento que se le dará al bien, con relación a ello, en la exposición de motivos de la Iniciativa, señala el Artículo Segundo de la Iniciativa de Desincorporación se desprende la solicitud de autorización para que el Ejecutivo Estatal enajene a título gratuito, el predio descrito en el artículo anterior, a favor de Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, a efecto de realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

DÉCIMO QUINTO.- Que se anexó copia del avalúo del predio expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, conforme al artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, estableciéndose en forma resumida la descripción de la identificación del bien y el valor asentado, como a continuación se muestra:

ORDEN DE TRABAJO	DESCRIPCIÓN DEL LOTE	MUNICIPIO	CLAVE CATASTRAL	METROS CUADRADOS	VALOR DE MERCADO (M.N.)	EXPEDIDO EN FECHA
13953	Resto del predio del Lote 3, Manzana 7 Fraccionamiento Granjas Los Arcos	Tecate	AO-007-003	6,313.723	\$5,619,213.00	06-agosto-2025

DÉCIMO SEXTO.- 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 en Ensenada, donde se advierte que el predio se encuentra a nombre de Gobierno del Estado de Baja California, el cual no reporta gravámenes, como a continuación se describen:

DESCRIPCIÓN DEL LOTE	FECHA DEL CERTIFICADO	INSCRIPCIÓN BAJO	FOLIO REAL	SECCIÓN	FECHA DE INSCRIPCIÓN
Lote: Resto del predio del Lote 3, Manzana: 7		Subdivisión Partida			



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 12

Fraccionamiento Granjas Los Arcos, Superficie 6,313.723 m2	27-junio-2025	5049168	507862	Civil	05-05-2015
--	---------------	---------	--------	-------	------------

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que personal adscrito a la Dirección de Planeación de Auditoría a Obra Pública que labora en esta Auditoría Superior del Estado de Baja California, practicó la inspección correspondiente al bien inmueble objeto de la presente Iniciativa de desincorporación, tal y como se desprende del oficio número DIOT/061/2025 de fecha 10 de diciembre del 2025, suscrito por el Ing. Mario Franco Erenas, Director de Planeación de Auditoría a Obra Pública de esta Auditoría Superior; indicando que de la inspección física realizada, se expone que se pudo constatar que la ubicación y colindancias del predio antes enumerado, coincidiendo con los documentos oficiales tomados como referencia, así como en la medición correspondiente y de los que no se obtuvieron diferencias que ameriten resaltarse.

DÉCIMO OCTAVO.- Que la Comisión determina que es viable la Iniciativa de Decreto que desincorpora del patrimonio de dominio público del Estado e incorporar al patrimonio del dominio privado del mismo, descrito como Resto del Predio Lote 3, Manzana 7, Fraccionamiento Los Arcos del municipio de Tecate, Baja California, a favor de Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, señalado en el **ARTÍCULO PRIMERO** por cumplir con los requisitos previstos en el Artículo 16 de la Ley General de Bienes, relativo a la documentación y justificación.

DÉCIMO NOVENO.- Que esta Comisión considera viable lo dispuesto en el **ARTÍCULO SEGUNDO** de la Iniciativa, en el cual se autoriza al Poder Ejecutivo Estatal a enajenar a título gratuito, el predio descrito como Resto del Predio Lote 3, Manzana 7, Fraccionamiento Los Arcos del municipio de Tecate, Baja California, a favor de Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, a efecto de realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

VIGÉSIMO.- Que así mismo, dadas las argumentaciones expuestas en sesión por los integrantes de esta Comisión, se estima viable el supuesto de adicionar en el **ARTÍCULO TERCERO** del resolutivo del presente Dictamen, la propuesta de incorporar en el documento traslativo de dominio la leyenda de "Sin intervención Notarial" en atención a lo dispuesto en el párrafo quinto del Artículo 36 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California en correlación con el Artículo 2 de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California; por lo tanto, se propone quedar como sigue: "Se autoriza al Poder Ejecutivo Estatal, para otorgar y firmar los instrumentos traslativos de dominio correspondientes, sin requerirse la intervención notarial, quedando a cargo del adquirente todos los gastos que se generen con

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 13

motivo de dicha operación.”

VIGÉSIMO PRIMERO.- Que esta Comisión considera viable el **ARTÍCULO CUARTO**, que en caso de que el bien inmueble no sea destinado al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, para los fines señalados, en un término máximo de dos años a partir de la fecha en que se formalice la transmisión de bienes, 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 SEGUNDO.- Que así mismo, esta Comisión considera viables los **ARTÍCULOS TRANSITORIOS** de la Iniciativa, también se estima procedentes, 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** se propone notificar el Decreto para los efectos legales correspondientes, a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y a la Secretaría de Hacienda.

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

VIGÉSIMO CUARTO.- 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/051/2025 de fecha 20 de enero de 2026.

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 XXIV Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, el siguiente:

RESOLUTIVO

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 14

ÚNICO.- Se aprueba el Decreto para desincorporar del patrimonio del dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el predio identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, en el municipio de Tecate, Baja California, a efecto de que realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se desincorpora del patrimonio de dominio público del Estado y se incorpora al patrimonio del dominio privado del mismo, el bien inmueble identificado como Resto del predio del Lote 3, Manzana 7, ubicado en el Fraccionamiento Granjas Los Arcos, con superficie de 6,313.723 m², y clave catastral AO-007-003, en el municipio de Tecate, Baja California, el cual cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

Del lado 1108 al 1106: 67.000 M. con Lote No. 4 y Lote No. 17.

Del lado 1106 al 1101: 94.235 M. con Calle Tamaulipas.

Del lado 1101 al 1102: 67.000 M. con Lote 3 Fracc. A.

Del lado 1102 al 1108: 94.235 M con Calle Nuevo León.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se autoriza al Poder Ejecutivo Estatal a enajenar a título gratuito, el predio descrito en el artículo anterior, a favor de Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California, a efecto de que realice las gestiones técnicas y jurídicas, encaminadas a proveer de patrimonio a la ciudadanía que cumplan con los requisitos señalados en la normatividad propia del Instituto.

ARTÍCULO TERCERO.- Se autoriza al Poder Ejecutivo Estatal, para otorgar y firmar los instrumentos traslativos de dominio correspondientes, sin requerirse la intervención notarial, quedando a cargo del adquirente todos los gastos que se generen con motivo de dicha operación.

ARTÍCULO CUARTO.- En caso de que los bienes inmuebles no sean destinados al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado de Baja California para los fines señalados en el artículo Segundo anterior en un término de cinco años contados 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 Estatal, la propiedad del mismo se revertirá

0



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 15

al patrimonio del Gobierno del Estado de Baja California junto con sus mejoras, en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables. Esta disposición deberá insertarse en los instrumentos traslativos de dominio respectivos.

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 Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y a la Secretaría de Hacienda del Estado.

D A D O.- En Sesión virtual, a los veintiséis días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DIP. JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ
PRESIDENTA

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
SECRETARIO

DIP. ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ
VOCAL



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 126

... 16

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. 126 de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Dado en Sesión ordinaria virtual, a los veintiséis días del mes de enero del año dos mil veintiséis.