

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Organo del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Jaime Bonilla Valdez
Gobernador del Estado

Amador Rodríguez Lozano
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXXVII Mexicali, Baja California, 18 de septiembre de 2020. No. 57

Índice

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

FE DE ERRATAS al Artículo Primero del Decreto mediante el cual se condona a los usuarios domésticos del pago de recargos, multas y demás accesorios causados por falta del entero oportuno por los servicios de agua potable, establecidos en el artículo 10 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California, del ejercicio fiscal correspondiente, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el 04 de septiembre de 2020.... **3**

SECRETARÍA DE HACIENDA

ACUERDO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN de un bien inmueble..... **4**

ACUERDO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN de un bien inmueble..... **7**

ACUERDO ADMINISTRATIVO DE REVOCACIÓN DE ASIGNACIÓN..... **9**

CONVOCATORIA NÚMERO 32065001-042-2020 relativo a Licitación Pública Regional, Suministro de Equipo de Transporte Tipo Pickup para la Fiscalía General del Estado de Baja California..... **11**

CONVOCATORIA NÚMERO 044 relativo a Licitación Pública Regional 32065001-044-2020, Póliza de Mantenimiento de Equipo de Refrigeración para la Fiscalía General del Estado..... **12**

CONVOCATORIA NÚMERO 32065001-045-2020 relativo a Licitación Pública Regional, Suministro de Licenciamientos Informáticos para la Fiscalía General del Estado de Baja California..... **13**

CONVOCATORIA NÚMERO 135 relativo a Licitación Pública Regional OM-CECYTE-135-2020, Suministro de Equipo Informático para CECYTEBC..... **14**

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN Y BIENESTAR SOCIAL

CONVOCATORIA para la inscripción y revalidación al Catálogo Estatal de las Organizaciones de la Sociedad Civil 2021..... **15**

CONVOCATORIA PÚBLICA No. 001 referente a diversas Licitaciones..... **16**

ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS ESTATALES

JUNTA DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

EDICTO POR EL QUE SE CITA A JUNTA DE VECINOS..... **23**



GOBIERNO MUNICIPAL

H. XXIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MEXICALI, B.C.
POLÍTICAS GENERALES PARA LA PROMOCIÓN, CONTRATACIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI..... 25

H. VIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueba implementar la Condonación del 100% de Recargos y Multas por la omisión en el pago oportuno de Impuestos y Derechos para deudores del ejercicio fiscal 2020 y años anteriores, con vigencia al 31 de octubre de 2020..... **46**

ACUERDO DE CABILDO relativo a la autorización para la desincorporación del patrimonio de dominio público al régimen de dominio privado del bien inmueble identificado como Lote 1-A de la Manzana 9, del Fraccionamiento Real de Rosarito II en Playas de Rosarito, así como la autorización de la donación del mismo predio a favor de la Secretaría de la Defensa Nacional, para ser utilizado únicamente para la construcción de 1 (una) compañía de la Guardia Nacional..... **51**

ACUERDO DE CABILDO relativo a la aprobación del Nuevo Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California..... **58**





Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali.

Con fundamento en los artículos 23 tercer párrafo de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 4 fracción II, 27, 29, 30 y 35 fracciones I y XIV del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, y

CONSIDERANDO

Primero.- Que el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, es un organismo público descentralizado de la administración pública municipal, cuya creación fue aprobada mediante Acuerdo de Cabildo del XV Ayuntamiento de Mexicali, en su Sesión Ordinaria de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y ocho, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día dieciocho de diciembre del mismo año.

Segundo.- Que mediante Convenio de Cesión de Derechos a Título Gratuito, celebrado el once de marzo de mil novecientos noventa y ocho, el Gobierno del Estado de Baja California, cedió a favor del Ayuntamiento de Mexicali, los derechos y obligaciones que como Fideicomitente y Fideicomisario le correspondían a aquél, respecto de las reservas territoriales que formaban parte del patrimonio fideicomitado en el Fideicomiso de Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales de Baja California (FIADERT), ubicadas en el Municipio de Mexicali, Baja California.

Tercero.- Que mediante Contrato de Fideicomiso celebrado el dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y ocho entre Banco Mexicano, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, como institución fiduciaria y el Ayuntamiento de Mexicali como fideicomitente y fideicomisario, este último constituyó el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, por sus siglas FIDUM, aportando a este último los bienes que formaron parte del patrimonio del FIADERT; lo anterior de acuerdo con lo pactado en el Convenio celebrado en la misma fecha entre las partes, y en virtud del cual el Ayuntamiento de Mexicali adquirió dichos bienes de la citada Institución Bancaria, en su calidad de fiduciaria..

Cuarto.- Que de acuerdo a la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, se encuentran entre sus fines que:





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI

YO
MXL.

Reciba la superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar el desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y desarrollo urbano, con el objeto de obtener fondos que el Fideicomitente aplique al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo.

Celebre los contratos, convenios y actos jurídicos en general, que resulten conveniente o necesarios para el mejor cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo la constitución de Fideicomisos específicos para la enajenación de fracciones urbanizadas de la Reserva Territorial y el Desarrollo de Programas de Vivienda, con la participación de promotores privados, en los cuales se precisen claramente los términos y condiciones de ambas participaciones. La constitución de los fideicomisos específicos o cualquier otra figura jurídica que implique tales consecuencias, requerirá de la aprobación del comité técnico del presente Fideicomiso.

Participe en la determinación de las áreas que se destinarán para desarrollos de viviendas, industria, comercio, equipamiento urbano, preservación ecológica, vialidades y electrificación y demás usos a los que se destinan los inmuebles fideicomitidos.

Enajene, preferentemente en bloque, las áreas habilitadas con infraestructura primaria, a los diferentes promotores de la vivienda y el desarrollo urbano, así como a personas físicas y morales, públicas o privadas, y excepcionalmente áreas en breña para apoyar programas habitacionales con urbanización progresiva, así como programas de crecimiento urbano.

Una vez concluidas las etapas de habilitación de los inmuebles fideicomitidos y cubiertos los créditos que en su caso se hubieren contratado, adquirir otros terrenos para la constitución y desarrollo de nuevas reservas territoriales.

Quinto.- Que en la Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso, se previó la constitución de un Comité Técnico, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, teniendo dentro de sus facultades la designación del Director del Fideicomiso que tiene la función de Apoderado Fiduciario de la Institución Fiduciaria, para la ejecución de los acuerdos que





apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso, en cumplimiento de los fines del mismo, así como conocer y resolver lo relativo a las políticas generales para la promoción, contratación y venta de los inmuebles fideicomitados, bien sean lotes urbanizados o vivienda, así como la comercialización y administración general, y con sujeción a las disposiciones jurídicas vigentes, establecer las bases para la adquisición de inmuebles que requiera para la prestación de sus servicios.

Sexto.- Que de la revisión del Contrato de Fideicomiso del FIDUM y de sus modificaciones y del análisis de la legislación y reglamentación aplicable al sector paramunicipal del Municipio de Mexicali, se detectaron diversas disposiciones que adelante se describen, que son incompatibles con la naturaleza y fines sustantivos del FIDUM, creado con el propósito de administrar las reservas territoriales y enajenarlas a terceros, para promover su desarrollo urbano, y que a diferencia de otras entidades, no se destinan a la prestación de servicios públicos, sino que en el ejercicio del fin público para el cual se constituyó, son comercializados para financiar obras públicas y mejoras de beneficio para la sociedad, en las localidades en que se ubican las citadas reservas o para adquirir otros terrenos para la constitución y desarrollo de nuevas reservas territoriales:

- a) De acuerdo con el artículo 71 fracción II, del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, es atribución de la Comisión Municipal de Valuación practicar avalúos para determinar el valor de los bienes inmuebles respecto de los cuales el Municipio o las Entidades Paramunicipales, pretendan adquirir o enajenar la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real. Sin embargo, durante la gestión del XVIII Ayuntamiento de Mexicali, el Comité Técnico del FIDUM modificó el inciso I) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, excluyendo a la Comisión Municipal de Valuación y precisando que *"la paramunicipal sujetará las enajenaciones de terrenos fideicomitados a los valores mínimos que para tal efecto determinen la Comisión Estatal de Avalúos, unidad de valuación autorizada por la Sociedad Hipotecaria Federal o los peritos valuadores fiscales auxiliares de la administración pública municipal, conforme a lo que dispone el Reglamento para la Valuación Fiscal Inmobiliaria en el Municipio de Mexicali, Baja California"*; lo anterior no obstante que este último ordenamiento es aplicable exclusivamente tratándose de avalúos cuyo objeto consiste en determinar la base del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio.
- b) El artículo 72, del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, dispone que la enajenación a título gratuito u oneroso de inmuebles o derechos, que afecte el patrimonio de





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI

YO
MXL.

los organismos, solo podrá hacerse previa autorización del Cabildo Municipal. No obstante, de acuerdo con el inciso B) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, es facultad del Comité Técnico del FIDUM conocer y resolver lo relativo a las superficies a enajenarse, y las condiciones en que deberán llevar a cabo tales operaciones.

- c) El artículo 23 fracción II, del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, dispone que para la adquisición del dominio de bienes inmuebles que serán integrados al régimen de bienes propios, el Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios previsto en el reglamento de adquisiciones del Municipio, deberá aprobar el dictamen que efectué la Oficialía Mayor, en el que se justifique la adquisición de la superficie de que se trate, en razón de su ubicación, dimensiones, precio, uso que se pretenda, y demás características aplicables; mismo que a su vez deberá contar con la opinión de la Sindicatura.

La misma norma dispone que en toda adquisición de inmuebles deberá asegurarse al Municipio las mejores condiciones disponibles, efectuándose preferentemente mediante convocatoria pública, excepto cuando por las características específicas requeridas, esto no fuere posible.

- d) En oposición a ello, el inciso I) de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso, faculta al Comité Técnico del FIDUM para autorizar la adquisición de terrenos para la constitución de nuevas reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

Séptimo.- Que conforme al Acuerdo del XV Ayuntamiento por el que se autorizó la creación del FIDUM y al Contrato de Fideicomiso, la creación de la entidad quedó condicionada al cumplimiento de los fines que se encontraban encomendados al FIADERT y a respetar en todos sus términos el convenio de transferencia de los bienes, derechos y obligaciones, celebrado entre el Ayuntamiento y la institución fiduciaria el dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, a través del cual se concedió al Municipio un plazo de cinco años para destinar los bienes transmitidos a los fines señalados y se otorgó a favor del Gobierno del Estado de Baja California el derecho de revertirlos a su favor, si no se destinaran a los fines descritos o si se destinaran a otros distintos.

Octavo.- Que atendiendo a lo señalado en el Considerando que precede y debido a que en términos de los artículos 11 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California y 73 primer párrafo, del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California,





respecto de los bienes que conformen su patrimonio, las entidades paramunicipales deben sujetarse *en lo conducente*, a las normas de adquisición, valuación y disposición de bienes que se prevén en el citado Reglamento de Bienes, quedando a cargo del titular del organismo o de quien se determine en su reglamentación interior, las atribuciones que el citado ordenamiento le confiere a la Oficialía Mayor; se busca armonizar dichas normas, en la medida posible, con el contenido del Contrato de Fideicomiso, en la definición de las políticas para la promoción, contratación y venta de los bienes inmuebles fideicomitidos.

Noveno.- Que los artículos 11 y 29 del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California dispone que los fideicomisos públicos y sus Órganos de Gobierno y Directores Generales, se ajustarán en cuanto a su integración, facultades y funcionamiento, a las disposiciones de dicho reglamento, en cuanto sea aplicable o compatible a su naturaleza, por lo que en el caso particular, obedeciendo a su naturaleza jurídica y a los fines para los que fue creada la entidad, la administración, aprovechamiento y comercialización de los bienes inmuebles que integran el patrimonio fideicomitado, constituye la función sustantiva del FIDUM, y en tal virtud, la venta de los inmuebles fideicomitados y la adquisición de reservas territoriales debe satisfacer en primer término las especificaciones del Contrato de Fideicomiso, aplicándose en lo conducente, las disposiciones del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California y del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California.

Décimo.- Que en el Plan Municipal de Desarrollo 2020-2021, se plasmó como estrategia reincorporar vivienda abandonada y predios intraurbanos mediante acciones de solución integral, estableciendo comunidades sustentables en beneficio de los ciudadanos del municipio; por su parte el FIDUM dentro de sus líneas de acción contempla abatir la Vivienda abandonada para la ocupación y rescate de viviendas en comunidades abandonadas, que propicien la habitabilidad adecuada con servicios y espacios de mejor calidad.

Por lo anteriormente fundado y motivado, y con el fin de transparentar la actuación de la entidad y obtener las mejores condiciones y rendimientos disponibles, el Comité Técnico del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, en apego al Contrato de Fideicomiso y atendiendo en lo conducente las disposiciones municipales que regulan la venta y adquisición de bienes inmuebles, tiene a bien emitir las siguientes:





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali

Contenido

Disposiciones Generales

Objetivo

Clasificación de Inmuebles:

Capítulo Primero

Venta y comercialización de Inmuebles

I. Criterios de Elegibilidad

II. Requisitos:

- 1. Persona física.
- 2. Persona moral.

III. Procedimiento de venta

IV. Promoción

V. Determinación del precio de venta

VI. Licitación Pública

Excepción al proceso de licitación pública

VII. Venta de terreno con uso de suelo distinto al de uso habitacional

VIII. Venta de terreno de uso habitacional

IX. Pena Convencional por Rescisión de Contrato

X. Escrituración de Ventas

Capítulo Segundo

Adquisición de Bienes Inmuebles

Condiciones para la adquisición de inmuebles

Capítulo Tercero

Generalidades

Disposiciones Generales

Objetivo:

Establecer las políticas para llevar a cabo las operaciones de comercialización, regularización y venta de los bienes inmuebles fideicomitidos en el FIDUM, de forma ética, clara y transparente, que permitan continuar con el desarrollo





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



urbano ordenado del Municipio de Mexicali, en beneficio de la sociedad y fijar las condiciones para la adquisición de reservas territoriales.

Clasificación de Inmuebles:

Para los efectos y aplicación de las presentes Políticas, se entenderá por:

1. Terreno en bloque: Toda superficie de terreno mayor a los 10,000.00 metros cuadrados.
2. Terreno en breña: La superficie de terreno que carezca de servicios públicos, es decir terrenos sin urbanizar.

Capítulo Primero Venta y comercialización de Bienes Inmuebles

El FIDUM podrá llevar a cabo la comercialización de cualquier bien inmueble que se encuentre dentro del patrimonio fideicomitado, a favor del sector público o privado, buscando el mayor rendimiento de tipo social y económico para el desarrollo de las reservas territoriales y el cumplimiento de sus fines y de las estrategias y líneas de acción previstas en el Plan Municipal de Desarrollo, de conformidad con lo siguiente:

I. Criterios de Elegibilidad:

1. Ser una persona física o moral que cumpla con los requisitos para adquirir los bienes inmuebles;
2. Presentar la documentación requerida.
3. No encontrarse impedido para adquirir los inmuebles por tratarse de:
 - a) Funcionarios públicos de primer nivel, entendidos éstos como el Presidente Municipal, el Síndico Procurador, los Regidores, los titulares de las dependencias municipales o entidades paramunicipales y los delegados municipales.
 - b) Servidores públicos de la administración municipal o paramunicipal, cuyas funciones se relacionen con la autorización o formalización de las compraventas.
 - c) Cónyuges, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colaterales hasta el cuarto grado y los afines hasta el segundo grado de las personas señaladas en los incisos b) y c) anteriores.
 - d) Personas morales de carácter privado en las que las personas referidas en los incisos a), b) y c) anteriores tengan representación o interés económico.





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



- e) Partidos políticos o asociaciones políticas.

II. Requisitos:

1. Persona física.

- a) Solicitud por escrito en el caso de predio para uso habitacional, en el formato respectivo o mediante escrito libre, en el que se identifique plenamente el inmueble;
- b) Propuesta de compra y/o esquemas por escrito, en el caso de predio de uso distinto al habitacional, en el que se indique la contraprestación y forma de pago;
- c) Identificación oficial vigente;
- d) Comprobante de ingresos, y/o Declaración de no asalariado para predios de uso habitacional;
- e) Comprobante de domicilio;
- f) Clave Única de Registro de Población (CURP);
- g) 4 Referencias (2 familiares y 2 personales, con distinto domicilio y teléfono);
- h) Carta Compromiso de pago del anticipo; y
- i) Certificado de no propiedad en el Municipio de Mexicali, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, en caso de solicitud de adquisición de un bien inmueble de uso habitacional.

2. Persona moral.

- a) Propuesta de compra y/o esquemas por escrito libre, en el que se identifique plenamente el inmueble;
- b) Poder notarial del representante legal (certificado o cotejado).
- c) Identificación oficial vigente del representante legal;
- d) Acta constitutiva, acompañada de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- e) Copia del Registro Federal de Contribuyentes;
- f) Comprobante de domicilio;
- g) Carta Compromiso de pago del anticipo;
- h) Estados de Cuenta Bancarios de los últimos 3 (tres) meses; y
- i) Estados financieros de los últimos 03 (tres) meses.

III. Procedimiento de venta y/o comercialización:

- 1. Promoción y difusión de la reserva territorial disponible;





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



2. Análisis: Recepción de documentos, realización de estudio socioeconómico a las personas físicas, y determinación de la factibilidad financiera de las personas morales y físicas en predios con uso distinto al habitacional;
3. Determinación de la factibilidad de venta, esquemas y notificación al solicitante;
4. Pago de anticipo;
5. Firma de contrato, convenio de colaboración y/o participación y actos jurídicos en general que resulten convenientes o necesarios. (CLAUSULA CUARTA, FINES DEL FIDUM INCISO E, CONTRATO DE CREACIÓN).;
6. Entrega física del inmueble;
7. Cobranza y aplicación de cláusulas de penalizaciones del contrato de compraventa o convenio en su caso; y
8. Titulación o Escrituración.

IV. Promoción:

El FIDUM promoverá la comercialización de los desarrollos urbanos e inmuebles a su cargo, a través de todos los medios de difusión que su disponibilidad presupuestal, operativa o tecnológica le permita, estando facultado su Director para emitir los documentos necesarios para tales efectos tales como cartas de intención, oficios de respuesta con relación a ofertas u información técnica sobre los terrenos, así como planteamientos de esquema legal, operativo, comercial y/o financiero respecto de los valores de predios, forma y plazos de pago, usos de suelo, y en general, toda aquella información relevante para el eficiente cumplimiento de los fines previstos en el contrato constitutivo del FIDUM.

V. Determinación del precio de contraprestación:

A) Para la determinación del precio de contraprestación, en predios con uso distinto al habitacional, se tomarán en cuenta los siguientes importes:

1. Costo histórico: precio de adquisición, adicionadas las inversiones directas al predio.
2. Valor catastral.
3. Valor avalúo.

Una vez considerados los importes señalados, se determinará un precio de contraprestación por metro cuadrado, que no deberá encontrarse por debajo del: costo histórico, es decir, precio de adquisición, adicionadas la inversión realizada o por asignarse antes de la venta (subdivisiones, obras ejecutadas, etc.), ni del valor catastral, de acuerdo al avalúo emitido por instancia





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



acreditada, el cual considerara el valor comercial y la inversión por obras realizadas, salvo en los casos en que hubiere circunstancias que sean favorables para el cumplimiento de los fines del FIDUM, y que serán presentados para su análisis y aprobación al Comité Técnico.

B) Para la determinación de precio de venta en predios de uso habitacional se observará sea mayor o igual a lo siguiente:

1. Precio de adquisición.
2. Costo histórico.
3. Valor avalúo.
4. Valor Catastral.

C) La determinación del precio del valor avalúo referido a los incisos A y B anteriores, podrá ser emitido por la Comisión Municipal de Valuación y/o la Comisión Estatal de Avalúos o por cualquier otro organismo público o privado dedicado al ramo, así como por quien acredite tener licencia como Perito Valuador Fiscal Auxiliar de la Administración Pública Municipal.

D) En el caso de que fuera necesario comercializar varios predios dentro de un mismo Fraccionamiento, bastará que se determine el precio de venta de uno de los predios que lo conforman, para poder validarlo en la totalidad de los predios, siempre y cuando tengan el mismo uso de suelo, superficie y en su caso, ubicación.

VI. Licitación Pública

Quando se trate de terrenos cuya superficie exceda de los 10,000.00 metros cuadrados, la venta y/o comercialización se hará a personas físicas y morales, mediante licitación pública, llevada a cabo con base en los lineamientos que prevé el Reglamento de Bienes del Patrimonio del Municipio de Mexicali, Baja California, y se buscará en todo momento garantizar al FIDUM las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio de venta y/o contraprestación, condiciones de mercado, forma de pago, financiamiento y garantías, conforme a las siguientes reglas:

1. Los bienes se ofertarán mediante convocatoria publicada cuando menos una vez en un diario de amplia circulación en el Estado, así como en el portal de Internet del FIDUM, conforme su disponibilidad tecnológica se lo permita; dando a conocer:





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



- a) Los requisitos para participar en la licitación;
- b) Las fechas, horarios y lugar de presentación de las propuestas, así como la fecha, hora y lugar para su apertura, con la aclaración de que no se recibirán ni abrirán propuestas fuera de los plazos o en lugares distintos a los señalados;
- c) La descripción de los inmuebles, incluyendo los usos autorizados y compatibles;
- d) El precio base por metro cuadrado y su ubicación geográfica;
- e) El proceso de selección, que podrá ser a la mejor postura o mediante el procedimiento de puja;
- f) Las formas de pago aceptadas, precisando los plazos máximos admitidos, las tasas de interés aplicables y las obligaciones de los adquirentes;
- g) El valor total de los inmuebles y la postura legal que se fije en el avalúo, y
- h) La indicación de que las condiciones de la convocatoria y de los contratos de compraventa no podrán ser negociados.

Para la mayor difusión de las convocatorias, se gestionará su difusión en el portal de Internet del Municipio.

2. Los interesados deberán presentar en sobre cerrado su postura de compra, firmada por el oferente o por su representante legal, acompañada de cheque de caja o certificado emitido a favor del FIDUM, por el 10% del importe total de la operación sobre el precio base, para garantizar la seriedad en el cumplimiento de la misma.
3. Los solicitantes deberán acompañar a su oferta copia de identificación oficial, comprobante de domicilio y en su caso, poder notarial con el que se acredite la representación legal.
4. La recepción de las posturas se hará mediante acuse de recibo que contenga el día, lugar y la hora.
5. La apertura de los sobres se hará en presencia de los integrantes del Comité de Adquisiciones y Enajenaciones del FIDUM, que será presidido por el Director de la paramunicipal.
6. Sólo serán consideradas las ofertas que cumplan los requisitos señalados en la convocatoria.





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI

YO
MXL.

7. En el caso de enajenación al mejor postor, la venta se adjudicará a aquél cuya oferta sea mayor en precio y contenga el menor plazo de pago; en caso de empate tendrá preferencia el primero en tiempo.
8. Del proceso de apertura de propuestas se levantará un acta en la que se hará constar el resultado, cuya copia se pondrá a disposición de todos los participantes, fijando a quien se adjudique, la fecha límite para la firma del contrato, y a los demás participantes, el día, lugar y horario en que podrán recoger su depósito en garantía.
9. En el caso del procedimiento de puja, se requerirá la presencia de los oferentes o de sus representantes legales acreditados; el precio base será el de la oferta que sea mayor en precio y menor en plazo de pago, concediéndose hasta tres plazos sucesivos, de cinco minutos cada uno, para hacer pujas en sobre cerrado. Si en cualquiera de los plazos de cinco minutos no hubiere pujas, se adjudicará el inmueble a la postura que sirvió como precio base. Si agotados los tres plazos de cinco minutos, en dos o más posturas se ofrece igual precio y condiciones de pago, el bien se adjudicará al primero en presentar la puja.
10. Si el participante designado se negara o abstuviera por cualquier motivo, de formalizar la operación de compra-venta en la fecha fijada, el depósito en garantía quedará a favor del FIDUM, como pago de daños y perjuicios.
11. Si el participante designado se negara o abstuviera por cualquier motivo, de formalizar la operación de compraventa en la fecha fijada, la asignación se hará al participante inmediato inferior.
12. Al formalizarse la operación de venta con el participante asignado, éste entregará al FIDUM el pago de un anticipo en los términos que se precisan en el numeral 1 de los apartados VII y VIII de este Capítulo, y el saldo restante será cubierto en la forma y plazos señalados en la oferta ganadora.

Una vez llevado a cabo el proceso de licitación pública que se menciona en el presente apartado sin recibirse propuestas viables, el concurso será declarado desierto; de declararse desierto por segunda ocasión, se procederá conforme a





lo previsto en el siguiente apartado titulado **Excepción al proceso de licitación pública**, quedando facultada el Director del FIDUM para gestionar, promover y convocar en forma directa las superficies no adjudicadas en el proceso previo, observando en todo momento las condiciones previstas en el presente instrumento; todo lo anterior, previa aprobación del Comité Técnico del FIDUM.

El instrumento legal por medio del cual se regulará la contratación, será el que se determine por parte del Comité Técnico del FIDUM.

Excepción al proceso de licitación pública

Cuando resulte de beneficio evidente al desarrollo de las reservas territoriales, excepcionalmente el Director del FIDUM, previa autorización del Comité Técnico, podrá enajenar directamente sin necesidad de licitación pública las superficies de terreno disponibles, sujetándose estrictamente a los términos y condiciones previstos en el presente instrumento, los cuales deberán ser incorporados al documento que se utilice para la formalización del acto correspondiente, haciendo constar de forma pormenorizada en qué consisten los beneficios de la operación.

VII. Comercialización de terrenos para uso distinto al habitacional.

Las operaciones reguladas en el presente capítulo deberán sujetarse en todo momento a lo siguiente:

1. Un anticipo como mínimo del 10% del valor de la operación;
2. Un plazo máximo de 5 años para el pago total de la contraprestación;
3. La tasa de interés aplicable al financiamiento de la operación, será la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), y en su caso más los puntos necesarios. En caso de convenios de colaboración se podrá exentar la tasa de interés, siempre y cuando el plazo de la contraprestación no rebase doce meses.
4. El interés moratorio para el caso de incumplimiento deberá ser como mínimo un importe equivalente al interés de financiamiento multiplicado por dos (2), sobre cantidades no pagadas (TIIE+2, en caso de no establecerse financiamiento).





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



Los contratos, convenios de colaboración y/o participación y actos jurídicos en general que se formalicen a plazo, serán pagadas en un máximo de 5 años, y se celebrarán con cláusula de reserva de dominio o bien, los pagos serán garantizados mediante pagarés, fianzas, garantías prendarias, garantías hipotecarias o cualquier otra que respalde las obligaciones, que podrán ser ejecutados por el FIDUM a partir del tercer mes de incumplimiento al pago. En caso de estar al corriente y efectuarse un pago anticipado o un excedente en cualquier monto, éste, se abonará a reducción de capital, disminuyendo el último pago o el plazo, o de ser solicitado por escrito por el comprador se abonará al pago de la siguiente mensualidad.

Una vez realizada la operación de compra-venta o convenio del predio, se concederá al adquirente un plazo improrrogable de 18 meses para la ejecución del desarrollo o el establecimiento y apertura de su comercio, con servicio al público, contados a partir de la firma del contrato o convenio objeto de la operación; para aquellos casos en que no se cumpla con este requisito, se establecerá en el contrato o convenio respectivo que el FIDUM podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato o convenio, sin responsabilidad alguna para éste último; con excepción de las enajenaciones cuyo valor sea liquidado de contado.

El instrumento legal por medio del cual se regulará la contratación con los promotores privados, será el que determine el Director del FIDUM, observando que se cumpla con las condiciones óptimas en la contratación de la operación, de acuerdo a los fines del FIDUM; documento que será hecho del conocimiento del Comité Técnico para todos los efectos legales.

VIII. Venta de predios para uso habitacional.

Se establece que las operaciones reguladas en el presente capítulo deberán denominarse en Unidades de Medida y Actualización (UMAs) sujetándose en todo momento a lo siguiente:

1. Un anticipo como mínimo del 10% del valor de la operación, 5% en caso de ser predio con vivienda;
2. El plazo máximo para liquidar el predio adquirido por el solicitante una vez aportado el anticipo será de 10 años, mediante 120 pagos mensuales, 12 años mediante 144 pagos mensuales en caso de predio con vivienda;
3. La contratación de los predios será mediante Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, la cual quedará completamente liberada una vez que el adquirente cumpla con todos los compromisos que haya formalizado con el FIDUM;





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



4. Una vez realizada la operación de compraventa del predio, se concederá al adquirente un plazo improrrogable de hasta 12 meses para habitarlo, contados a partir de la firma del contrato objeto de la operación; para aquellos casos en que no se cumpla con este requisito, se establecerá en el contrato respectivo que el FIDUM podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, sin responsabilidad alguna para éste último; con excepción de las enajenaciones cuyo valor sea liquidado de contado o se encuentre al corriente en sus pagos.
5. En caso de falta de pago oportuno de una de las mensualidades, el adquirente pagará al FIDUM intereses moratorios a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que dure la mora y será causa de rescisión del Contrato. Podrá ser causa de rescisión del Contrato la falta de pago durante 3 mensualidades o más.
6. En caso de estar al corriente y efectuarse un pago anticipado o un pago excedente en cualquier monto, éste, se abonará a la siguiente mensualidad programada, o de ser solicitado por escrito por el comprador se abonará a reducción del último pago o plazo.

IX. Pena Convencional por Rescisión de Contrato.

En caso de rescisión de contratos de predios para uso habitacional, se descontará el 10% (diez por ciento) del total de los pagos efectuados, por concepto de gastos administrativos, así como 5 (cinco) veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y el importe que corresponda según avalúo de arrendamiento que emita la Comisión Municipal de Valuación, la Comisión Estatal de Avalúos o cualquier otro Organismo Público o Privado dedicado al ramo, por concepto de renta mensual por todo el tiempo que estuvo el predio en posesión del adquirente, adicionalmente de aquellos gastos derivados de impuestos, derechos y obligaciones que se adeuden hasta la fecha de cancelación, mismos que serán descontados de las aportaciones enteradas por el adquirente.

En caso de rescisión de contratos o convenios de predios para uso distinto al habitacional, se aplicarán las penas convencionales establecidas en el contrato, convenio o instrumentos jurídicos.

En caso de construcción existente en el predio la construcción en sí y/o, los costos inherentes a las obras que se hayan realizado por el particular, quedarán a favor del FIDUM, por concepto de daños y perjuicios ocasionados a este último, con motivo de la cancelación de la operación de que se trate.





Cuando la cuenta pendiente de pago de algún deudor del FIDUM registre un atraso en el pago de los abonos mensuales, se cobrarán intereses moratorios conforme a las condiciones fijadas en el contrato o convenio. En caso de predio de uso habitacional con 6 meses o más de atraso, se podrá pactar convenio de pago o reestructuración donde, serán capitalizados, los intereses moratorios, cobrando al menos 5% del monto de la deuda reestructurada por concepto de pago inicial en el adendum, pudiendo extender el plazo hasta por 5 años adicionales al plazo original en cada reestructura cuando así sean autorizados por parte del Director del FIDUM, y en el caso de llevar a cabo una condonación de intereses moratorios, ésta podrá ser autorizada por parte del Director del FIDUM. En el caso de cuentas de uso distinto al habitacional, las reestructuras y condonación de moratorios, las condiciones se plantearán por el Director del FIDUM y únicamente podrán ser autorizadas por parte del Comité Técnico.

X. Escrituración de ventas

Cuando la cuenta del predio contratado se haya liquidado en su totalidad, el contrato de compraventa se elevará a escritura pública o en su caso título de propiedad, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, una vez cumplidas todas las condiciones del mismo para dar mayor sustento jurídico a la propiedad del adquirente.

El costo que resulte del trámite mencionado en el punto anterior correrá por cuenta del adquirente salvo acuerdo plasmado en contrato, convenio u programa federal, estatal, municipal a aplicarse.

El Director del FIDUM, en su carácter de Apoderado Fiduciario Especial, está facultado para comparecer ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como ante cualquier otra autoridad que resulte necesaria para llevar a cabo el trámite de escrituración o titulación de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de enajenación por parte del FIDUM, por lo que en todo momento será responsabilidad del Director del FIDUM, observar que todas las enajenaciones de que sean objeto los bienes fideicomitidos en el FIDUM, se lleven a cabo en estricto apego a los fines previstos en el contrato constitutivo.

Cesión de derechos.

Para llevar a cabo una cesión de derechos, se procederá únicamente con la exhibición de un poder notariado en original o copia certificada, en el que se especifiquen los actos de administración y de dominio, del bien inmueble a titular, otorgado a favor de la persona que se autoriza, misma que deberá



[Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature on the right side and several initials at the bottom.]



identificarse con documentos oficiales; en el entendido de que el FIDUM solo actuará dentro de los límites del poder exhibido.

Para los casos en que el asignatario o posesionario original, haya traspasado el predio bajo un contrato de compraventa o cualquier otro contrato permitido legalmente, tendiente a la cesión de los derechos y obligaciones inherentes al predio a favor de un tercero, el FIDUM procederá a la titulación del predio, en forma excepcional, bajo los siguientes términos:

1. Se procederá a la titulación a nombre del cesionario solicitante, siempre y cuando este último habite el predio y no ejerza actos de posesión por terceras personas.
2. La titulación procederá siempre y cuando no exista adeudo alguno por el lote o predio de que se trate y por las obras relacionadas con los servicios de electricidad y agua u algún otro adeudo relacionado al predio.
3. Se solicitará el título por escrito dirigido al Director del FIDUM, agregando copia del contrato o documento mediante el cual hubiese obtenido la posesión del predio a regularizar.

Para los casos en que exista conflicto legal de carácter administrativo o judicial, respecto a la tenencia de un predio, el FIDUM, previo aviso o notificación por parte de la autoridad que conozca de la situación litigiosa, se someterá a la sentencia o resolución que emane de dichos órganos jurisdiccionales.

Capítulo Segundo Adquisición de Bienes Inmuebles

El FIDUM podrá adquirir de parte de personas físicas o morales, bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Mexicali, que resulten de provecho para sus fines y para el cumplimiento de las estrategias y líneas de acción previstas en el Plan Municipal de Desarrollo, cuando cuente con los recursos debidamente autorizados por el Comité Técnico en la partida correspondiente, en los siguientes casos:

- a) Exista interés del FIDUM para atender necesidades de índole social o comercial en la zona de que se trate.
- b) Excepcionalmente, se acepte la adquisición de bienes inmuebles a título de dación en pago, cuando las disposiciones legales lo permitan;





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



- c) Excepcionalmente, cuando se trate de bienes inmuebles en condiciones favorables de precio, superficie y ubicación, que se encuentren en remate.

I. Condiciones para la adquisición de inmuebles:

1. En la adquisición de los predios, el FIDUM deberá considerar las factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y electrificación, siempre tomando en consideración el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente.
2. El FIDUM no podrá adquirir bienes inmuebles en propiedad o posesión de personas que desempeñen un empleo, cargo o comisión en la entidad o en su órgano de Gobierno, así como de sus cónyuges, concubinas o concubinarios, y de sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civil, o bien, de sociedades de las que dichas personas formen o hayan formado parte, durante un año previo a la fecha de celebración de la compra.

Tampoco podrán adquirirse bienes de aquellas personas que por sí o a través de personas morales de las que formen parte, hubieran intervenido en la elaboración de dictámenes, peritajes o avalúos de los bienes inmuebles materia de compra, y en general, de cualquier otra persona que se encuentre impedida conforme a las leyes o reglamentos aplicables.

3. La adquisición de bienes inmuebles deberá ser aprobada por el Comité Técnico del FIDUM, una vez valorados los siguientes aspectos: *Reforma 23/10/2018*

A) Factibilidad Jurídica: Se refiere a la confirmación de que la adquisición no infringe ninguna disposición legal o administrativa ni transgrede los derechos legítimos de terceros; debidamente sustentada en:

- a) Los documentos que acrediten la personalidad y capacidad jurídica del propietario del bien, del deudor o del ejecutor del remate, para transmitir la propiedad del inmueble.
- b) El certificado de inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado;
- c) El certificado de derechos agrarios y/o certificado parcelario o de derechos comunes y/o certificado de inafectabilidad agrícola del inmueble (en caso que corresponda);
- d) Los antecedentes registrales del predio;





- e) La evaluación y dictamen de la situación jurídica del predio;
- f) La definición de la estructura jurídica para lo operación;
- g) El certificado de libertad de gravámenes hipotecarios;
- h) El certificado de libertad de gravámenes fiscales.

Cuando se trate de bienes en dación en pago o en remate, ya sea ante autoridad administrativa, judicial, institución bancaria o hipotecaria, deberán analizarse los gravámenes de carácter fiscal o hipotecario que afecten al inmueble, para confirmar la prelación en el cobro del adeudo.

B) Factibilidad Técnica: Se refiere a la confirmación de que el bien inmueble es aprovechable para los fines del FIDUM, observando la infraestructura existente según las factibilidades emitidas por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, la Comisión Federal de Electricidad, y la infraestructura necesaria para su desarrollo, sustentada como mínimo en:

- a) El deslinde catastral.
- b) La conveniencia de las características físicas y topográficas, así como de la ubicación del inmueble.
- c) Fotografías del terreno y de su entorno.
- d) Constancias de factibilidad de servicios.
- e) Obras de infraestructura y acometida requeridas.
- f) La identificación de la disponibilidad de los derechos de riego para el predio, cuando corresponda.
- g) Los costos para la infraestructura y la obra de la inversión que requiera el desarrollo.
- h) El uso de suelo autorizado y usos compatibles.
- i) La inspección física, evaluación y dictamen técnico del predio.

C) Factibilidad Financiera: Se refiere a la confirmación de que el FIDUM cuenta con la capacidad presupuestal para adquirir el inmueble, y que existe proporción entre el costo del predio y las características del mismo o el aprovechamiento que representa para la entidad; sustentada en:

- a) El valor comercial del inmueble, asignado por la Comisión Municipal, de Valuación, la Comisión Estatal de Avalúos u otro organismo público o privado autorizado;





FIDUM
GOBIERNO
DE MEXICALI



- b) Las condiciones de pago;
- c) La tasa de interés aplicable, en su caso.
- d) El precio de compra, en moneda nacional.

Una vez realizadas las anteriores factibilidades por parte de las áreas técnica, jurídica y financiera del FIDUM, se someterá la compra a la autorización del Comité Técnico de la entidad. *Reforma 23/10/2018*

Capítulo Tercero Generalidades

Toda operación que se celebre de acuerdo a los términos que se establecen en las presentes Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles, deberá ser informada en las sesiones ordinarias por el Director del FIDUM al Comité Técnico.

Todo lo no previsto en el presente documento, incluyendo aquellas situaciones especiales que se presenten en relación con las enajenaciones y adquisiciones de bienes inmuebles, será resuelto por el Comité Técnico del FIDUM, en sesión debidamente convocada, levantándose el acta correspondiente, que deberá ser firmada por todos los que en ella intervengan, debiendo observarse que la resolución tomada no implique menoscabo alguno en perjuicio del FIDUM.

TRANSITORIOS:

ARTÍCULO PRÍMERO. - La Segunda Modificación realizada a las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), consistentes en las reformas en el Capítulo Primero, Venta de Inmuebles; Punto II, Requisitos; Punto III, Procedimiento de Venta; Punto IV, Promoción; Punto V, Determinación del Precio de Contraprestación; Punto VI, Licitación Pública; Punto VII, Comercialización de terrenos para uso distinto al habitacional; Punto VIII, Venta de Predios para uso habitacional; Punto IX, Pena Convencional por Recisión de Contrato; y Punto X, Escrituración de Ventas, entrarán en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California.

De conformidad con la VIII Sesión Extraordinaria del Comité Técnico del FIDUM, celebrada en fecha 25 de agosto de 2020, las presentes reformas son autorizadas por el Comité Técnico y envidas para su publicación en el Periódico Oficial del





Estado de Baja California, por parte del Secretario del Comité Técnico y Director del FIDUM.

GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ ESCALANTE.

<p><i>ER</i></p> <p>PRESIDENTA DEL COMITÉ TÉCNICO</p> <p>MARINA DEL PILAR ÁVILA OLMEDA PRESIDENTA MUNICIPAL DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.</p>	<p><i>ER</i> <i>Wazriel Realiza</i></p> <p>HÉCTOR ISRAEL CESEÑA MENDOZA SÍNDICO PROCURADOR DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA</p>
<p>VÍCTOR DANIEL AMADOR BARRAGÁN TESORERO MUNICIPAL DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA</p>	<p><i>En representación</i></p> <p>J. NETZAHUALCÓYOTL JÁUREGUI SANTILLÁN SECRETARIO DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.</p>
<p>JANETH RAQUEL TAPIA BARRERA REGIDORA COORDINADORA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO</p>	<p>JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.</p>
<p><i>CEGAR CASTRO PONCE</i></p> <p>GEORGINA ESTELA WILHELMY WOLFOLK DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS DEL 23 AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.</p>	<p>RENE XAVIER ACUÑA USCANGA DIRECTOR DEL CONSEJO DE DESARROLLO ECONÓMICO DE MEXICALI</p>

