

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN, GOBERNADOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN XVI, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 3 PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10, FRACCIÓN XII, DE LA LEY GENERAL DE BIENES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 49 fracción XVI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, corresponde al Ejecutivo a mi cargo formular y expedir los reglamentos para el buen despacho de la administración pública, proveyendo en la esfera administrativa a la exacta observancia de las leyes, mediante la pormenorización y detalle de las previsiones necesarias para su ejecución, con apego a los principios de reserva de ley y subordinación jerárquica.

SEGUNDO.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 52 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, las disposiciones que dicte el Ejecutivo en uso de sus facultades, deben estar autorizadas con la firma del Secretario General de Gobierno.

TERCERO.- Que conforme al eje denominado "Gobierno al Servicio de la Gente" del Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, para contar con un gobierno eficiente y eficaz en el manejo de su administración, transparente en sus acciones y en la recaudación y ejercicio de sus recursos, centrado en el progreso y en la atención integral de las necesidades de los ciudadanos, se requiere de un marco jurídico e institucional actualizado, acorde a las condiciones reales, que brinde certeza, claridad y agilidad a los procedimientos, trámites y servicios y garantice el impacto social de sus acciones, dentro de un marco de legalidad y respecto a las normas.

CUARTO.- Que para el mejor cumplimiento de la acción estatal, es necesario contar con instrumentos que posibiliten un óptimo manejo y control de los bienes y servicios a cargo del Gobierno del Estado, a efecto de brindar seguridad y transparencia en la administración de los mismos.

QUINTO.- Que la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, es el ordenamiento que regula el régimen de dominio de los bienes del Estado, y establece las reglas generales para su adquisición, administración, enajenación y desafectación; siendo necesario regular de manera específica sus disposiciones, a efecto de lograr un ejercicio adecuado de la función pública en dicha materia.

SEXTO.- Que según se desprende de los dictámenes emitidos por la Oficialía Mayor de Gobierno, la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Secretaría de Educación y Bienestar Social, así como por las áreas administrativas de las diversas entidades paraestatales del Estado, dentro del patrimonio inmobiliario del Estado, existen predios que por sus características físicas o ubicación, no reúnen las condiciones óptimas para ser destinados a fines públicos, de ahí que se estima indispensable incorporar nuevos mecanismos y detallar los existentes, a efecto de contar con mayores herramientas que faciliten su enajenación, con el propósito de adquirir mayores recursos para atender las exigencias sociales.

SÉPTIMO.- Que en la búsqueda de un marco normativo en materia de administración de los bienes estatales, que se adapte al dinámico contexto social y económico, así como a los ordenamientos legales vigentes, es necesario precisar las atribuciones y responsabilidades de las unidades administrativas de la Oficialía Mayor de Gobierno y de las entidades paraestatales, que permitan optimizar los procedimientos para la enajenación de bienes inmuebles del dominio privado.

OCTAVO.- Que en virtud de lo anterior, y conforme a lo dispuesto por los artículos 49 fracción XVI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y 10 fracción XII, de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, es indispensable consolidar, perfeccionar y complementar, a través de disposiciones de carácter reglamentario, los procedimientos para la enajenación de inmuebles, así como fomentar la instauración de instrumentos de apoyo que contribuyan a dicho fin.

NOVENO.- Que conforme a los artículos 6 y 37 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, los bienes del dominio privado del Estado se encuentran sometidos en todo lo no previsto por dicha Ley, al Código Civil vigente en el Estado o, en su defecto, a lo que dispongan otras Leyes o Reglamentos Locales, y todas las enajenaciones a título oneroso se harán en la forma ordinaria con sujeción a las reglas de derecho común, en lo que respecta a condiciones esenciales y seguridades.

DÉCIMO.- Que aunado a lo anterior, la complementación de las disposiciones de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, mediante la emisión de un reglamento



en materia de enajenación de inmuebles, contribuye a garantizar la transparencia del quehacer gubernamental, estableciéndose una mejor relación entre el gobierno y la sociedad, al reducir los espacios para la discrecionalidad y permitir la participación informada de la ciudadanía, por lo que se expide el siguiente:

**REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL DOMINIO PRIVADO
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento es de interés general y tiene por objeto regular la enajenación de bienes inmuebles del dominio privado del Estado.

ARTÍCULO 2.- Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I.- Agentes Inmobiliarios Registrados: Las personas físicas o morales que de conformidad con la normatividad estatal aplicable, se encuentren inscritas ante el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, y que coadyuven con la Oficialía o las entidades paraestatales del Estado en la enajenación de bienes inmuebles, en los términos de este Reglamento.

II.- Bienes Inmuebles: Los bienes inmuebles de dominio privado del Estado;

III.- Comisión: La Comisión Estatal de Avalúos;

IV.- Dirección: La Dirección de Bienes Patrimoniales de la Oficialía Mayor de Gobierno;

V.- Entidades: Las entidades paraestatales del Estado de Baja California;

VI.- Ley: La Ley General de Bienes del Estado de Baja California;

VII.- Oficialía: La Oficialía Mayor de Gobierno;

VIII.- SIDUE: La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;

IX.- Secretaría: La Secretaría de Planeación y Finanzas, y

X.- Unidades Administrativas: Las áreas administrativas de las Entidades que tienen a su cargo la administración y control de los Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 3.- Para la promoción y comercialización de Bienes Inmuebles, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Oficialía, y las Entidades, a través de sus Unidades Administrativas, podrán apoyarse en Agentes Inmobiliarios Registrados, atendiendo para su contratación a los procedimientos que en materia de adquisiciones y servicios señale la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 4.- Para la enajenación a título oneroso de Bienes Inmuebles, la Oficialía y las Entidades, por conducto de su titular y previa aprobación de su Órgano de Gobierno, emitirán y publicarán en el Periódico Oficial del Estado los lineamientos de carácter operativo que contribuyan a la formalización, ejecución y cumplimiento de los instrumentos traslativos de dominio.

ARTÍCULO 5.- En la enajenación de Bienes Inmuebles, la Oficialía, a través de la Dirección, y las Unidades Administrativas, tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Integrar un expediente técnico de los Bienes Inmuebles a enajenar;

II.- Verificar que el derecho de propiedad de los Bienes Inmuebles no se encuentre afectado por litigio, ocupación irregular, o cualquier otro acto o hecho que pudiera limitar su disposición;

III.- Realizar las acciones necesarias a efecto de que el destino de los Bienes Inmuebles y el producto de su enajenación, cuando ésta se haga a título oneroso, se apeguen a lo señalado en el decreto desincorporatorio y en la autorización de enajenación respectiva;

IV.- Elaborar y publicar la convocatoria para la licitación o subasta de los Bienes Inmuebles;

V.- Emitir los dictámenes correspondientes a los procedimientos de adjudicación de los Bienes Inmuebles;

VI.- Elaborar o revisar los instrumentos traslativos de dominio de los Bienes Inmuebles;

VII.- Desarrollar los procedimientos de enajenación de los Bienes Inmuebles;

VIII.- Conceder, cuando proceda, el derecho del tanto a quien corresponda;

IX.- Tratándose de enajenaciones a título gratuito, verificar que se cumplan oportunamente las obligaciones derivadas de los instrumentos de traslación respectivos, y

X.- Los demás que establezcan el presente Reglamento y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS MEDIOS DE ENAJENACIÓN

ARTÍCULO 6.- La enajenación de Bienes Inmuebles se realizará a través de:

I.- Licitación pública.

II.- Subasta.

III.- Adjudicación directa.

ARTÍCULO 7.- Para los fines previstos en el artículo anterior, la Oficialía y las Unidades Administrativas tomarán como base el valor determinado por la Comisión para efectos de la desincorporación o autorización de enajenación del bien inmueble de que se trate.

ARTÍCULO 8.- La Oficialía y las Unidades Administrativas podrán solicitar a la Comisión que los Bienes Inmuebles materia de la enajenación sean valuados nuevamente cuando:

I.- El avalúo haya perdido su vigencia en términos de la Ley de Valuación del Estado de Baja California.

II.- Se advierta que existe una clara discrepancia entre el valor determinado en el avalúo y el valor de predios cercanos con uso y características similares.

III.- Hayan sufrido algún deterioro o mejora significativos.

ARTÍCULO 9.- El expediente técnico referido en el artículo 5 fracción I, deberá contener por lo menos:

I.- Los instrumentos que amparen la propiedad de los Bienes Inmuebles;



II.- Los acuerdos de autorización para el desarrollo de los fraccionamientos a que pertenecen los Bienes Inmueble, en el caso de que su propiedad haya sido adquirida con base en éstos.

III.- Avalúo vigente de los Bienes Inmuebles, emitido por la Comisión;

IV.- Certificado de libertad de gravámenes fiscales vigente;

V.- Certificado de inscripción sin gravámenes vigente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado;

VI.- Los Decretos a través de los cuales se desincorporan del dominio público los Bienes Inmuebles y se autoriza su enajenación, y

VII.- Deslinde vigente de los Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO TERCERO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA

ARTÍCULO 10.- La enajenación a título oneroso de bienes inmuebles se llevará a cabo mediante licitación pública, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley, salvo en los casos previstos en las fracciones I y III del artículo 33 del citado ordenamiento.

ARTÍCULO 11.- Previo a la licitación pública, la Oficialía o las Unidades Administrativas concederán el derecho del tanto respecto del predio que pretenda enajenarse, en el orden de prelación siguiente:

I.- A las personas físicas o morales, públicas o privadas que ostenten el derecho legítimo de posesión, uso y disfrute sobre el mismo, derivado de un acto de derecho público emitido por el Ejecutivo del Estado, y

II.- Al propietario del predio dominante, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, tratándose de inmuebles objeto de servidumbre de paso.

ARTÍCULO 12.- La Oficialía y las Unidades Administrativas, en los términos previstos en la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California, notificarán a las personas a que se hace referencia en el artículo anterior, para que en un término máximo de ocho días hábiles, manifiesten por escrito su interés en ejercer su derecho del tanto.



Cuando no sea posible localizar al propietario del predio dominante, se procederá conforme a lo señalado en el referido ordenamiento.

En el caso de Bienes Inmuebles que habiendo constituido vías públicas del Estado que hayan sido retiradas de dicho servicio, o de bordos, zanjas, setos, vallados u otros elementos divisorios que les hayan servido de límite, el aviso a los propietarios de los predios colindantes para que ejerzan el derecho del tanto se hará por los medios señalados en el primer párrafo de este artículo.

ARTÍCULO 13.- Concluido el plazo previsto en el artículo anterior sin que los interesados hubieren manifestado su interés en ejercer el derecho del tanto, se procederá a enajenar el inmueble mediante licitación pública.

ARTÍCULO 14.- La licitación pública iniciará con la publicación de una convocatoria en el Periódico Oficial del Estado, señalando día, hora y lugar para realizar la presentación de propuestas, así como las características del inmueble y su valor.

La fecha para la apertura de propuestas no podrá exceder de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la convocatoria.

ARTÍCULO 15.- La convocatoria deberá contener por lo menos lo siguiente:

I.- La descripción de los Bienes Inmuebles;

II.- El precio base de los Bienes Inmuebles;

III.- El plazo y lugar para la presentación de posturas;

IV.- El día, hora y lugar en que tendrá verificativo la apertura de propuestas, y

V.- La forma y tiempo de pago de los Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 16.- Las posturas deberán cumplir los siguientes requisitos:

I.- Formularse por escrito y presentarse en sobre cerrado.

II.- El precio propuesto deberá ser igual o superior al que se señale en la convocatoria.

III.- Deberá presentarse cheque de caja equivalente al 10 por ciento del importe total de la oferta, y

IV.- Deberá especificar la forma y tiempo de pago del importe de la oferta.

Transcurrido el término para la recepción de posturas, la Dirección o las Unidades Administrativas contarán con un plazo de hasta cinco días hábiles para adjudicar el inmueble de que se trate, o bien para declarar desierta la licitación pública.

ARTÍCULO 17.- La licitación pública se declarará desierta cuando:

I.- No se presente ninguna postura en el tiempo, forma y lugar señalados en la convocatoria, o

II.- Las posturas presentadas no reúnan alguno de los requisitos señalados en la convocatoria o en el presente Reglamento.

En cualquiera de los casos anteriores, la Dirección o las Unidades Administrativas emitirán el dictamen, en el que se determinará si la enajenación se realizará mediante subasta o adjudicación directa.

ARTÍCULO 18.- El dictamen para declarar desierta la licitación debe contener por lo menos:

I.- La descripción de los Bienes Inmuebles objeto de la licitación;

II.- La narración del desarrollo del procedimiento de licitación;

III.- El señalamiento del supuesto del artículo 17, en el que se fundamenta el dictamen;

IV.- La fundamentación y motivación de la determinación del medio por el que se promoverá la venta de los Bienes Inmuebles.

El dictamen deberá suscribirse por las autoridades a que se hace referencia en el numeral 4 del artículo 19 de la Ley.

ARTÍCULO 19.- Se equipara a la licitación desierta el hecho de que habiéndose adjudicado un inmueble al mejor postor, éste se niegue o se abstenga, por cualquier



motivo, de formalizar la compraventa en la fecha fijada, y no existiera un participante inmediato inferior o éste también se negara a formalizar la operación.

En este caso la Dirección o las Unidades Administrativas deberán emitir el dictamen respectivo, que deberá contener, en lo conducente, los requisitos señalados en el artículo 18 de este Reglamento.

CAPÍTULO CUARTO DE LA SUBASTA

ARTÍCULO 20.- La subasta se iniciará con la publicación de una convocatoria en el Periódico Oficial del Estado, señalando día, hora y lugar para su realización, así como las características del inmueble y su valor.

La fecha para la celebración de la subasta no podrá exceder de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la convocatoria.

ARTÍCULO 21.- La convocatoria para subasta deberá contener por lo menos:

I.- La descripción de los Bienes Inmuebles;

II.- El precio base de los Bienes Inmuebles;

III.- El día, hora y lugar en que tendrá verificativo la subasta;

IV.- La descripción del procedimiento a través del cual se desarrollará la subasta, y

V.- La forma y tiempo de pago de los Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 22.- Los interesados formularán sus posturas en el día, hora y lugar de la subasta.

Las posturas tomarán como valor inicial del bien, el asignado por la Comisión y aumentarán de forma progresiva en función de las ofertas de los competidores, hasta llegar a un nivel donde ningún postor mejore la última propuesta..

En caso de que no se presenten propuestas, se procederá a la enajenación del inmueble mediante el procedimiento de adjudicación directa.



CAPÍTULO QUINTO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 23.- Procede la adjudicación directa, cuando:

I.- Lo soliciten por escrito:

1. Las entidades oficiales que tengan a su cargo resolver el problema de habitación popular para atender necesidades colectivas.
2. Personas de derecho privado que requieran disponer indispensablemente del inmueble, por razón de su ubicación u otras características, para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad.
3. Asociaciones o instituciones privadas cuyas actividades sean de interés social y no persigan fines de lucro, para que se destinen a servicios públicos, a fines educativos o de asistencia social.
4. Los Municipios, para que dispongan de ellos con el fin de arbitrarse fondos para aplicarlos al financiamiento, amortización o construcción de obras públicas.
5. Las Instituciones y/o dependencias de la Administración Pública Federal.
6. Las dependencias de la administración pública centralizada del Poder Ejecutivo del Estado y/o las Entidades.

II.- Quienes gocen del derecho de tanto sobre el inmueble, lo hayan ejercido en los términos del presente Reglamento, y

III.- Se trate de bienes cuya venta fue promovida mediante licitación pública o subasta, y no hayan sido adjudicados.

ARTÍCULO 24.- Salvo pacto en contrario, debidamente justificado, los gastos de la enajenación y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, serán por cuenta del adquirente.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS FORMAS DE PAGO

ARTÍCULO 25.- En la enajenación de Bienes Inmuebles a título oneroso, la Oficialía, previa opinión favorable de la Secretaría de Planeación y Finanzas, y las Entidades, determinarán los medios de pago que podrán ser:

I.- En dinero, al contado o en parcialidades.

II.- En especie.

III.- Parte en dinero y parte en especie, o

IV.- La permuta.

Los términos y condiciones para el pago deberán efectuarse de conformidad con los lineamientos que para tal efecto expidan la Oficialía y las Entidades.

ARTÍCULO 26.- Se considerarán como pago en especie la ejecución de obras de infraestructura, con la anuencia de la SIDUE o del Órgano de Gobierno de las Entidades, según corresponda, así como la prestación de servicios.

ARTÍCULO 27.- En los casos de pago en parcialidades o tratándose del pago en especie, el Ejecutivo del Estado y las Entidades se reservarán la propiedad del bien inmueble hasta la conclusión de su pago, o bien hasta en tanto se concluyan las obras o servicios pactados de acuerdo con los plazos, conceptos, cantidades y calidad, en función de las especificaciones acordadas.

La reserva de dominio deberá ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, a costa del adquirente.

La terminación de las obras se acreditará con el acta de entrega - recepción a la autoridad respectiva.

ARTÍCULO 28.- La Oficialía y las Unidades Administrativas serán responsables de atender y vigilar el cumplimiento de las obligaciones de pagos de la cartera de deudores, y en caso de incumplimiento, iniciarán las gestiones en términos de la normatividad aplicable, para el ejercicio de las acciones conducentes.

CAPÍTULO SÉPTIMO DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 29.- Los actos, acuerdos, notificaciones o resoluciones que dicten la Oficialía y las Unidades Administrativas con motivo de la aplicación de este Reglamento, se sujetarán a lo previsto en la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 30.- El incumplimiento de las disposiciones previstas en el presente Reglamento por parte de los funcionarios públicos, será sancionado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, sin perjuicio de las responsabilidades de carácter penal que pudieran surgir.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

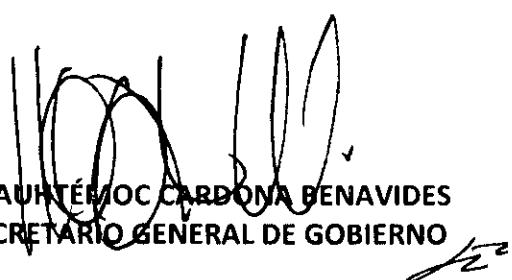
SEGUNDO.- La Oficialía Mayor de Gobierno y las entidades paraestatales del Estado de Baja California, en un término no mayor de 60 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, emitirán los Lineamientos a que se refiere el artículo 4.

De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 49 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprimase y publíquese el presente reglamento para su debido cumplimiento y observancia.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los 28 días del mes de mayo de dos mil doce.



JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN
GOBERNADOR DEL ESTADO



CUAUHTÉMOC CARDONA BENAVIDES
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO