



EL C. LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a lo dispuesto por el artículo 5 fracción III de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; artículo 17 fracción I del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, -----

C E R T I F I C A

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, se encuentra el **punto de acuerdo 4.6 dictamen XXII-CDUOSP-48/2019 relativo a la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Vista Hermosa", localizado en la Delegación Cerro Colorado de esta ciudad.**-----

ACTA No. 36 -----

ANTECEDENTES:-----

1.- Por oficio DIR-DAU-055-2017 de fecha 01 de febrero de 2019, la Dirección de Administración Urbana, remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el expediente técnico relativo al trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Vista Hermosa", para el seguimiento correspondiente.-----

2.- Por oficio IN-CAB/0029/19 de fecha 01 de Febrero de 2019, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-0819/2019, a la Comisión de Desarrollo urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----

3.- Mediante Decreto N° 132, expedido por la H. XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fecha 10 de mayo del año de 1992, se otorga competencia y se faculta al Ayuntamiento del municipio de Tijuana, Baja California, para recibir directamente del fraccionador los fraccionamientos, cuando se satisfacen los porcentajes de ocupación habitacional y se terminen las obras de urbanización en los términos de los artículos 23, 87 y 116 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.-----

4.- Con fecha 12 de Febrero de 2019 la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:-----

PRIMERO.- En el expediente técnico relativo al trámite de Entrega-Recepción del fraccionamiento Vista Hermosa, citado en los antecedente 2 y 3 del presente dictamen, consta la siguiente documentación:-----

- a. Solicitud oficial en formato de la Dirección de Administración Urbana y copia de la Escritura Pública número 144,633, Volumen 3,971, de fecha 29 de Octubre



de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaria Pública número tres de esta municipalidad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo el Folio Mercantil electrónico No. 3045*2, mediante la cual "Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas", Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga al C. Juan Fernando Ramón Muzquiz Reynoso, poder general para, entre otros, actos de administración y para actos de dominio.

- b. Oficio N° DIR-DAU-056/2019 de fecha 01 de Febrero de 2019, emitido por la Dirección de Administración Urbana, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en que se realice la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Vista Hermosa", ubicado en la Delegación Cerro Colorado, en virtud de que el desarrollador ha cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 03 de Enero de 2003.
- c. Recibos de pago de derechos todos de fecha 21 de Diciembre de 2018, realizados ante Tesorería Municipal correspondientes a:

	Numero de recibo	Número de certificación	Importe Pagado	Concepto
1	201877701822959	172-90689	\$6,339.00	<i>Inspección y acta para fraccionamiento finalizado con fin de entrega parcial o total al Municipio.</i>
2	201877701822960	172-90688	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público...</i>
3	201877701822961	172-90687	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes ...</i>
4	201877701822962	172-90686	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito...</i>
5	201877701822963	172-90685	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento ...</i>
6	201877701822964	172-90684	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial...</i>
7	201877701822965	172-90683	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales...</i>

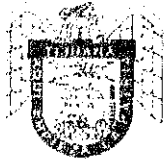


- d. Copia del Acuerdo de Autorización del desarrollo urbano denominado "Vista Hermosa", dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 26 días del mes de Noviembre de 2002, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 3 de Enero de 2003, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, en fecha 26 de Enero de 2005, bajo partida 5404913, Sección Civil, del cual se desprende la formalización de las donaciones municipales y estatales citadas en los puntos cuarto y quinto del mismo Acuerdo, siendo a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California el predio que la Dirección de Administración Urbana autorizo mediante oficio numero SD-0637/02 de fecha de despachado el 11 de octubre de 2001, con superficie de 9,654.67 m² que corresponde a donación municipal y 1,359.95 m² a área verde fracción numero dos; lote 9 manzana 104 con superficie de 1,535.70 m² a área verde, y a favor del Gobierno del Estado de Baja California, para uso escolar, el predio con superficie de 2,895.261 m² ubicado a un costado del lote 7-A de la manzana 26 del fraccionamiento El Lago.
- e. Copia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida 5404914, de la sección civil, en fecha 26 de Enero de 2005, de las Memorias Descriptivas del Desarrollo Urbano denominado Vista Hermosa.
- f. Copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa "Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas", S. A. de C. V., representada para ese acto por el apoderado general Sr. Juan Fernando Ramón Muzquiz Reynoso y como donatario el H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, suscrito el día 2 de Enero de 2018, ratificado ante la Dirección de Catastro Municipal el 6 de Marzo de 2017 e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida número 6103748 de la Sección Civil, en fecha 24 de Abril de 2018, en el cual se formalización de las donaciones municipales citadas en el Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Vista Hermosa, correspondiente a los siguientes bienes inmuebles: predio que la Dirección de Administración Urbana autorizo mediante oficio numero SD-0637/02 de fecha de despachado el 11 de octubre de 2001, con superficie de 9,654.67 m² que corresponde a donación municipal; lote 009 manzana 104 con superficie de 1,535.70 m² y el lote de terreno con una superficie de 1,359.95 m² con una superficie conjunta de 2,895.65 m² destinados para áreas verdes; un talud forestado con una superficie de



3,776.68 m²; lote 22 de la manzana 119 con superficie de 471.93 m² destinado para paso de servicio y la superficie total de 53,850.346 m² para las vías públicas.

- g. Acta de Entrega física, suscrita por la Ing. Lorena Camacho Fonseca, en representación de Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S. A. de C. V., y el C. Carlos Montejo Favela, representando en su carácter de Delegado de la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado en Tijuana, de fecha 4 de Noviembre de 2005, por la cual se lleva a cabo la entrega física de los lotes fracción 6-A de la manzana 26, del fraccionamiento El Lago y el predio rustico mayor con clave catastral AI-026-100 con una superficie en conjunto de 2,895.261 m², estableciéndose que el bien inmueble será utilizado para equipamiento educativo, por lo que Gobierno del Estado recibe el predio indicado en campo, del perímetro y superficie marcados con antelación.
- h. Oficio DIR-0497/06, de fecha 3 de Septiembre de 2018, mediante el cual la Dirección de administración Urbana, otorga Constancia de Cumplimiento de Acuerdo de las obligaciones contraídas por el desarrollador y otorga autorización para enajenar los lotes resultantes del fraccionamiento denominado Vista Hermosa.
- i. Oficio OPPZT-0532/18 de fecha 9 de Marzo de 2018, mediante el cual la Comisión Federal de Electricidad (CFE), extiende constancia de que las instalaciones correspondientes a la red de electrificación del fraccionamiento Vista Hermosa se encuentran en operación y se han recibido a propiedad de la C.F.E. para su operación y mantenimiento.
- j. Acta de Entrega-Recepción signada en fecha 15 de Diciembre de 2003, mediante la cual la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S. A. de C. V., hace entrega a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, de la obra de red de agua potable y alcantarillado sanitario, quien la recibe de conformidad y se hace responsable de su operación, conservación y mantenimiento.
- k. Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del fraccionamiento.
- l. Oficio DIR/100/2019 de fecha 25 de enero de 2019, suscrito por el Arq. Víctor Manuel Valenzuela Olivas, Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual informa que una vez realizado un recorrido al desarrollo habitacional Vista Hermosa, por personal técnico adscrito a la



Dependencia, la infraestructura vial principal se encuentra en buen estado, por lo que la DOIUM no tiene inconveniente en la recepción de la misma.

- m. Oficio DPP-012/2019 de fecha 22 de enero de 2019, suscrito por el Ing. Jaime Brambila Álvarez, Director de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual informa que la Dirección a su cargo no tiene inconveniente con la recepción de las obras de Alumbrado público, señalamiento vial y los polígonos asignados a área verde.
- n. Relación de operaciones de compra-venta del multicitado fraccionamiento, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el Reglamento respectivo.
- o. Oficio 0350/2019, de fecha primero de Febrero de 2019, suscrito por el Jefe del Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro, en el cual se expresa que una vez realizada la revisión en campo del polígono general del fraccionamiento "Vista Hermosa", se entregaron los vértices del polígono, así como los puntos de control, encontrándose correctos de acuerdo a la verificación física y de gabinete, por lo que no se tiene ningún inconveniente en aceptar la entrega del citado fraccionamiento.
- p. Copia de Acta de Entrega-Recepción emitida por oficio DIR-DAU-057-2019 de fecha primero de Febrero de 2019, firmada por la Directora de Administración Urbana, Directora de Catastro Municipal, Subdirector de Control Urbano, Jefe Departamento de Cartografía, Jefe del Departamento de Urbanización y la persona Encargada de la entrega del fraccionamiento, quienes hacen constar que el día 3 de Octubre de 2018, se hizo acto de presencia por parte del Urbanizador, así como por parte del personal de la Dirección de Catastro Municipal, Topógrafo de Catastro, Auxiliar de Topógrafo de Catastro, de la Dirección de Administración Urbana y del Departamento de Urbanización de la Subdirección de Control Urbano, con la finalidad de la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Vista Hermosa" en la que se determina que no existe inconveniente en aceptar la entrega del amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente y demarcación física de cada una de las intersecciones de los ejes viales mediante varillas hincadas sobre el asfalto hidráulico.
- q. Copia de Planos autorizados y planos de modificación de Acuerdo del desarrollo Urbano "Vista Hermosa"



r. Pólizas de fianza números 2172576 y 2172633 de fechas 18 de Enero de 2018, expedidas por Afianzadora SOFIMEX, S. A., para garantizar por la empresa "Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas", S. A. de C. V., la correcta ejecución y conservación del 100% de las obras de urbanización que no se han ejecutado de acuerdo a los proyectos presentados del fraccionamiento Vista Hermosa II y I, respectivamente, ubicados en la delegación municipal Cerro Colorado, de esta ciudad. -----

SEGUNDO.- Que en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se establece:

"Artículo 11.- Son atribuciones del Ayuntamiento:

...

XXXI. Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado acciones de urbanización";

XXXII. Acordar la recepción de las acciones de urbanización;

"Artículo 154.- El acuerdo de incorporación municipal conlleva la obligación de las autoridades de:

I.- Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva;

II.- Prestar los servicios públicos municipales tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, etc.;

III.- Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado".

"Artículo 177.- Para la transmisión de la propiedad, posesión, usufructo o aprovechamiento de lotes resultantes de las acciones de urbanización realizadas, el urbanizador deberá cumplir previamente con los siguientes requisitos:

I.- Que se cuente con las actas o constancias aprobatorias de terminación de las obras de urbanización expedidas por los organismos competentes, así como la constancia de terminación de la acción de urbanización expedida por la Secretaría;

II.- Que se hayan cumplido los requisitos de incorporación o reincorporación urbana y en el caso de fraccionamientos por objetivo social progresivos, que la autoridad competente haya aprobado las obras mínimas conforme lo establece el Reglamento correspondiente; y,



III.- Que se haya cumplido con el requisito de transferir gratuitamente la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades competentes”.

“Artículo 189.- Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, para que en un plazo que no exceda de 60 días naturales, realicen el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como... una constancia de cumplimiento de las acciones de urbanización.

...

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

...”

“Artículo 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el... Acuerdo de Autorización respectivo;

II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y,

III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales”.

“Artículo 191.- En los casos de acciones de urbanización para la expansión urbana recibidos por el Ayuntamiento, se procederá a acordar en sesión de cabildo su incorporación al centro de población, dejando de pertenecer el predio a la reserva urbana, y para los casos de acciones de urbanización para la renovación urbana recibidos por el Ayuntamiento, se procederá a acordar en sesión del cabildo su reincorporación al centro de población.

Dicha incorporación o reincorporación se formalizará mediante Acuerdo del cabildo correspondiente, en donde se recibirá gratuitamente por parte del urbanizador la propiedad correspondiente a las áreas de vialidad, los espacios



para las instalaciones públicas que se requieran y las necesarias para equipamiento, reservando para el Estado las áreas destinadas para educación”.- -

TERCERO.- Que el artículo 2 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, cita que “El municipio, como orden de gobierno local, tiene la finalidad de organizar a la comunidad asentada en su territorio...y prestar los servicios que ésta requiera...”.- - - - -

CUARTO.- Que el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, establece en el “Artículo 23.- De la recepción de los fraccionamientos. Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos..... Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento. Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta”. Asimismo su Artículo 87.- expresa que: De la recepción de las obras. Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.....Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos”. De igual manera el “Artículo 116.- reza: De la recepción final. Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación,.....La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban”.- - - - -

QUINTO.- En concordancia con lo que establece el artículo 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, para que proceda declarar la incorporación urbana, deben reunirse las siguientes condiciones:- - - - -



I. Que la acción de urbanización respectiva haya sido autorizada teniendo como objetivo el fraccionamiento de terrenos;

II. Que la acción autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones del presente Reglamento;

III. Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;

IV. Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización;

V. Que las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, hayan recibido las instalaciones que les correspondan y emitido las constancias de cumplimiento de las normas aplicables en la terminación de las obras y acciones de urbanización;

VI. Que se hayan cubierto por el Urbanizador, todos los derechos y demás gastos que se hubieren generado por conceptos derivados de la autorización y ejecución de la acción de urbanización, a favor del Gobierno del Estado y del Gobierno Municipal o de alguna de sus entidades;

VII. Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento urbano y de otras que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

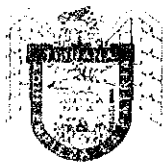
VIII. Que se tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos, y

IX. Que se tengan por presentadas las garantías para vicios ocultos.

Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse los acuerdos de incorporación o reincorporación conforme se vayan concluyendo cada una de aquéllas, si esta opción se determinó en la autorización de la acción de urbanización y en cada una se cumplen los requisitos señalados en este artículo.-----

FUNDAMENTOS LEGALES:-----

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 11 fracciones XXXI, XXXII, 154, 177 y 189 al 191 y demás relativos de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 2 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 23, 87 y 116 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, en el decreto 132 promulgado por la XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial



XXII
AYUNTAMIENTO
TIJUANA

del Estado, el día diez de mayo de mil novecientos noventa y dos y en los artículo 141, 142, 144, 182 y demás relativos del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California.-----

Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I y II de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 72, 75, 79 Fracción V, 84, 103 y 105 al 108 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de los Regidores el dictaminar sobre todos aquellos asuntos que les sean turnados y del ramo de su competencia.-----

Que en razón de lo anterior, agotados todos los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé este tipo de eventos, la y los regidores integrantes la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación, debidamente fundado y motivado...”-----

Por lo anterior el H. Cuerpo Edilicio determina aprobar por **MAYORIA** los siguientes puntos de acuerdo:-----

PRIMERO.- Se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado Vista Hermosa, localizado en la Delegación Cerro Colorado, de esta Ciudad, toda vez que en el contenido del expediente se reúnen los requisitos para la incorporación del mismo, conforme a lo previsto por la ley y la Reglamentación en la materia.-----

SEGUNDO.- Se instruye al Ejecutivo Municipal para que por su conducto se dé cumplimiento al punto de acuerdo inmediato anterior y se tome posesión administrativa de las áreas públicas existentes y que se presten los servicios públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública, bomberos, alumbrado público y demás que sean a su cargo.-----

TERCERO.- Se declara el área desarrollada denominada fraccionamiento Vista Hermosa, como suelo urbanizado.-----

TRANSITORIOS:-----

PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, para conocimiento de los vecinos.-----



XXII
AYUNTAMIENTO
TIJUANA

SEGUNDO.- Notifíquese al interesado, a las dependencias municipales y estatales correspondientes de la presente resolución.- -----

Dado en el Palacio Municipal por el H. Vigésimo Segundo Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, a la fecha de presentación del dictamen.- -----

Para todos los efectos legales correspondientes se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los veinticinco días del mes de febrero de dos mil diecinueve.- -----

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**


LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ

CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.6 DICTAMEN XXII-CDUOSP-48/2019 RELATIVO A LA INCORPORACION MUNICIPAL DEL DESARROLLO URBANO DENOMINADO "VISTA HERMOSA", LOCALIZADO EN LA DELEGACION CERRO COLORADO DE ESTA CIUDAD.