



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 seis de marzo de dos mil diecinueve, se encuentra el **punto de acuerdo 4.3 dictamen XXII-CDUOSP-44/2019 relativo a la incorporación municipal de la acción de urbanización denominada Verona Residencial, localizado en la delegación San Antonio de los Buenos de esta ciudad.**-----

ACTA No. 37 -----

ANTECEDENTES:

1.- Por oficio de fecha 17 de julio del 2018, suscrito por el Ing. Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de representante legal de la empresa Ruba Desarrollos, S. A. de C. V., presento ante la Dirección de Administración Urbana, solicitud para el trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Verona Residencial, localizado en la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta ciudad.-----

2.- Por oficio DIR-DAU-522-2018 fechado el 13 de Noviembre de 2018, la Dirección de Administración Urbana, remite a la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la documentación del desarrollo urbano denominado "Verona Residencial", de esta ciudad, con la finalidad continuar con el trámite de Entrega-Recepción.-----

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 fecha 10 de mayo del año de 1992, otorga competencia y 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.- Por oficio IN-CAB-1753/18 de fecha 15 de noviembre del 2018, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-797/2018 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----





5.- El día 6 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.- Que en el expediente técnico, relativo al trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Verona Residencial", de la Delegación San Antonio de los Buenos , referenciado en el antecedente 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:-----

- a) Oficio DIR-DAU-553-2018, suscrito por la Arq. Magdalena Garcia Tafoya, Directora de Administración Urbana, mediante el cual emite dictamen de no inconveniencia para que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado "Verona Residencial" de la Delegación San Antonio de los Buenos, por haber cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo y Modificación Publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 24 de Julio del 2009 y 04 de Septiembre del 2015 respectivamente.
- b) Copia de los siguientes documentos mediante los cuales el solicitante acredita su personalidad:
 - Poder Notarial Número 25,098 volumen 1035 pasado ante la fe del Licenciado Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público Número 28 en ejercicio para el Distrito Bravos, emitido por Ruba Residencial, S.A., de C.V. en favor de los señores Javier Fernando Medina Mata y Carlos Legarreta Pérez, para que los ejerzan en conjunto o separadamente para actos de administración, pleitos, cobranzas y especial para actos de dominio limitado.
 - Escritura Pública Núm. 1418,051, del Volumen 2,787 pasado ante la fe del Licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaria Número 3 de esta Municipalidad, que contiene contrato de Fideicomiso de administración para Desarrollo Inmobiliario, mismo que se identificara con el numero 250104. Contrato que fue celebrado entre Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas Sociedad Anónima en carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "A" y la moral Ruba Residencial, S.A. de C.V. con carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B", así como HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en carácter de Fiduciario. Dentro de la cláusula decima cuarta del Contrato de Fideicomiso 250104 en comento se otorgan poderes de representación a la moral Ruba



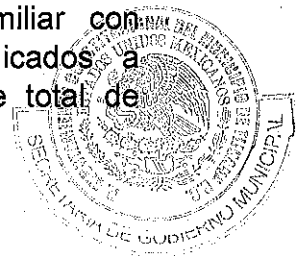


Residencial, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B".

- c) Recibos de pago de derechos todos de fecha 17 de Julio del 2018, realizados ante Tesorería Municipal correspondientes a:

	Numero de recibo	Número de certificación	Importe Pagado	Concepto
1	201877701761754	4-1482507	\$6,339.00	<i>Inspección y acta para fraccionamiento finalizado con fin de entrega parcial o total al Municipio.</i>
2	201877701761755	4-1482508	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público...</i>
3	201877701761756	4-1482509	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes ...</i>
4	201877701761757	4-1482510	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito...</i>
5	201877701761758	4-1482511	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento ...</i>
6	201877701761761	4-1482512	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial...</i>
7	201877701761763	4-1482510	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales...</i>

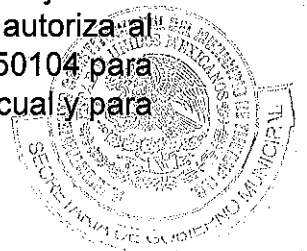
- d) En cuanto a las publicaciones y registros del Acuerdo de Fraccionamiento y su modificación: Obra agregado al expediente técnico copia del periódico oficial del Estado de fecha 24 de Julio del 2009, que contienen la publicación del Acuerdo de Fraccionamiento, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 30 días del mes de Junio de 2009, en el cual entre otras consideraciones y acuerdos autoriza al Fideicomiso de Administración para el Desarrollo Inmobiliario Número 250104, para que por conducto de la empresa "Ruba Residencial, S.A. de C.V., en calidad de urbanizador, realice la acción de urbanización del desarrollo Urbano **Verona Residencial** por etapas con la clasificación de Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar para la construcción de vivienda de interés medio. Conforme a proyecto que contenía: 91 lotes para uso habitacional multifamiliar con superficie total de **363,793.118** metros cuadrados, todos dedicados a construcción de vivienda de interés medio; 7 lotes con superficie total de





20,284.503 metros cuadrados destinados a uso comercial; 3 lotes con superficie total de **14,561.940** metros cuadrados, destinados para uso de Reserva para futuro desarrollo; 2 lotes con superficie total de **27,163.126** metros cuadrados destinados como Zona de Conservación Ecológica para alojar la especie de flora conocida como Ferocactus Viridescens, de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2001; 2 lotes con superficie total de **1,100.828** metros cuadrados, destinado para Área de reserva para vialidad; 6 lotes con superficie total de **9,363.506** metros cuadrados destinados a uso de área verde; Una superficie de **2,191.296** metros cuadrados, ubicada en la vialidad denominada como Bulevar Verona e identificada en el proyecto ejecutivo autorizado mediante el acuerdo de autorización en referencia como área verde en camellón 1 destinada para área verde; 11 lotes con superficie total de **19,758.658** metros cuadrados para uso de Paso de servicios; 12 lotes con superficie total de **47,045.770** metros cuadrados de Talud con infraestructura de servicios; 2 lotes con superficie total de **38,465.108** metros cuadrados destinados para Donación Municipal; 1 lote con superficie de **3,447.197** metros cuadrados, destinado como Donación Municipal anticipada; 3 lotes con superficie de **422.845** metros cuadrados para uso de Equipamiento Urbano de jardinería e imagen urbana; 1 lote con superficie de **11,539.519** metros cuadrados, destinado para uso de área escolar; 1 lote con superficie de **2,016.259** metros cuadrados destinado para Reserva de área escolar; 3 lotes con superficie total de **1,780.793** metros cuadrados, destinados a Equipamiento Urbano (CESPT) para instalaciones de servicios de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana y una superficie de **80,084.482** metros cuadrados destinada al total de la vías públicas. El Acuerdo anterior que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Tijuana, bajo partida 5672738 de fecha 31 de julio del 2009 sección Civil y las memorias descriptivas quedaron inscritas en el mismo registro bajo la partida 5672829 de fecha 31 de Julio del 2009 en su sección civil, según constancias del expediente.

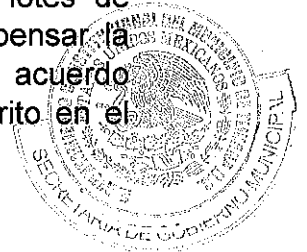
Y la Modificación de acuerdo al Fraccionamiento Verona Residencial, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 17 días del mes de Julio del 2015, publicado en el periódico oficial del Estado el 04 de Septiembre del 2015, Acuerdo Modificatorio que entre otras consideraciones y puntos de acuerdo estableció lo siguiente, "por lo que se modifica el punto PRIMERO del acuerdo original antes mencionado para quedar como sigue: "Se autoriza llevar a cabo la modificación parcial y ampliación de la acción de urbanización autorizada mediante acuerdo dictado por el Ejecutivo Municipal el 30 de Junio del 2009.... Para quedar como sigue: "Se autoriza al Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario número 250104 para que por conducto de la empresa "Ruba Residencial, S.A. de C.V., al cual y para





los efectos del presente se le denominará como "El Urbanizador", realice la acción de urbanización bajo la modalidad de Fraccionamiento del predio descrito conforme al considerando Décimo Noveno del presente, con una superficie total de 689,449.00 metros cuadrados, mismo que se denominara Desarrollo Urbano verona residencial, el cual se desarrollará por etapas de acuerdo al proyecto autorizado, con la clasificación de Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar para la construcción de Vivienda de interés medio, de conformidad con el artículo 160 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, artículo 34 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California en vigor, sujeto a los proyectos que en este mismo acto se firman y en el cual resultan: 95 lotes para uso habitacional multifamiliar con superficie de 418,074.134 metros cuadrados, todos dedicados a la construcción de vivienda de interés medio; 8 lotes con superficie total de 12,912.078 metros cuadrados, destinados para uso comercial, cuya superficie sumada a la de los lotes de uso habitacional multifamiliar antes mencionada, se constituye en una superficie vendible de 430,986.12 metros cuadrados; 7 lotes con superficie total de 10,786.878 metros cuadrados destinados para Área Verde; Una superficie de 2,191.296 metros cuadrados, ubicada en la vialidad denominada como "Bulevar Verona" e identificada en el proyecto ejecutivo autorizado mediante el presente acuerdo como :área verde en camellón 1", destinada para área verde; 18 lotes con superficie total de 63,874.953 metros cuadrados, destinados para talud con infraestructura de servicios; 4 lotes con superficie total de 43,179.635 metros cuadrados destinados para donación municipal; 11 lotes con superficie total de 19,758.658 metros cuadrados, destinados para paso de servicios; 3 lotes con superficie total de 422.845 metros cuadrados, destinado para equipamiento urbano; 2 lotes con superficie total de 1,767.513 metros cuadrados destinados para equipamiento urbano (CESPT) para la instalación de tanques de almacenamiento de agua potable; 2 lotes con superficie total de 27,163.126 metros cuadrados, destinados como zona de conservación ecológica, para alojar la especie de flora conocida como Ferocactus Viridescens, de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2001 y una superficie de 89,317.884 metros cuadrados destinada al total de las vías públicas."

Dentro del acuerdo de modificación en comento, además se determinó que toda vez que el urbanizador ya había formalizado las donaciones al Municipio de Tijuana derivadas del acuerdo de Fraccionamiento Verona Residencial, de fecha 30 de junio del 2009, era necesario establecer los nuevos lotes de donación y superficie de las vías públicas con la finalidad de compensar la superficie faltante debido al incremento de área vendible. El acuerdo modificatorio de fecha 17 de julio de 2015 antes citado, obra inscrito en el





Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo la partida 5985907 de fecha 28 de octubre del 2015 sección civil, y deberá de tenerse como reproducido, como sí a la letra se expresare para todos los efectos legales correspondientes.

e) Donaciones al Ayuntamiento

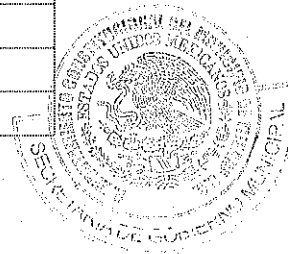
1. La obligación del urbanizador de otorgar en donación al Ayuntamiento de Tijuana diversos bienes inmuebles conforme a lo establecido en el Acuerdo de Fraccionamiento "Verona Residencial" del 30 de Junio del 2009, fue cumplida a través de Contrato de Donación Gratuita Pura y Simple celebrado el 25 de junio del 2010, ratificado ante la Subdirección de Catastro Municipal el 30 de Septiembre del 2010 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 19 de octubre del 2010 bajo la partida 5737529 en la sección civil y con la inscripción de rectificación del 25 de agosto del 2011 bajo la partida 5782627 ante el mismo registro. Bajo el instrumento anterior se transfirieron en favor del Ayuntamiento de Tijuana la propiedad de los siguientes inmuebles:

- Seis (6) Lotes que en conjunto suman 9,363.506 metros cuadrados, destinados para **área verde**, debidamente acondicionados y equipados de acuerdo al proyecto aprobado y que se identifican como:

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	01	003	1,292.104
2	18	006	2,815.809
3	01	007	1,461.120
4	01	010	832.242
5	01	012	1,602.566
6	06	015	1,359.665
		Total	9,363.506

- La superficie de 2,191.296 metros cuadrados ubicada en vialidad denominada como Bulevar Verona identificada como **área verde** en camellón 1 destinada para **área verde**.
- Once (11) lotes, que en su conjunto suman 19,758.658 metros cuadrados destinados para **paso de servicios** y que se identifican como:

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	18	004	45.512
2	20	004	101.738
3	03	005	3,956.238





4	16	006	1,947.524
5	04	008	1,544.498
6	09	008	692.224
7	06	009	3,969.214
8	05	011	779.340
9	04	014	3,558.229
10	21	014	2,571.166
11	01	016	592.975
		Total	19,758.658

- Doce (12) lotes cuyas superficies en conjunta suman 47,045.770 metros cuadrados de **Taludes con Infraestructura de Servicios**, y que se identifican como:

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en M2
1	02	002	3,587.567
2	05	002	1,968.962
3	07	002	838.745
4	02	004	7,648.470
5	16	004	88.088
6	17	004	132.151
7	19	004	205.515
8	05	009	775.818
9	07	009	2,047.275
10	05	014	13,025.852
11	22	014	1,867.050
12	02	016	14,860.277
		Total	47,045.77

- Dos (2) lotes con superficie en conjunto de 38,465.108 metros cuadrados, de Donación Municipal, para el **uso y destino que el Ayuntamiento determine**, debidamente acondicionados y equipados, de acuerdo a los proyectos aprobados y que se identifican como:

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	01	001	24,664.428
2	04	005	13,800.680





		<i>Total</i>	38,465.108
--	--	--------------	------------

- *Un lote con superficie de 3,447.197 metros cuadrados, a título de donación Municipal anticipada, debidamente acondicionado, como se indica:*

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	05	005	3,447.197

- *Tres (3) lotes con superficie en conjunto de 422.845 metros cuadrados, destinados para Equipamiento Urbano de jardinería e imagen urbana, debidamente acondicionados, mismo que se identifican como:*

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	13	002	147.304
2	14	004	133.135
3	15	004	142.406
		<i>Total</i>	422.845

- *Una superficie de 80,084.482 metros cuadrados correspondiente al total de las vías públicas.*

En cuanto a las obligaciones de donación a cargo del Urbanizador en favor del Ayuntamiento establecidas en el Acuerdo Modificatorio del Fraccionamiento "VERONA RESIDENCIAL" del 17 de Julio del 2015, fueron cumplidas a través de Contrato de Donación Gratuita Pura y Simple celebrado el 01 de septiembre del 2017, ratificado ante la Dirección de Catastro Municipal el 31 de Octubre del 2017 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 15 de Diciembre del 2017 bajo partida 6087354 en la sección civil, transfiriéndose en favor del Ayuntamiento de Tijuana la propiedad de los siguientes inmuebles:

- *El lote 17D4 de la manzana 6 con superficie de 1,423.372 metros cuadrados destinados para área verde.*
- *El lote 2 de la manzana 1 con superficie de 1,267.330 metros cuadrados, de Donación Municipal para el uso y destino que el Ayuntamiento determine.*
- *Seis (6) lotes con superficie en conjunto de 16,829.183 metros cuadrados, destinados para área de Talud con Infraestructura de servicios, que se identifican como:*





Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	3	01	4,963.291
2	1 A	05	2,481.432
3	1G	05	3,578.227
4	17D5	06	2,356.183
5	5 A	09	3,147.628
6	7 A	16	302.422
		Total	16,829.183

- Una superficie de 9,233.400 metros cuadrados correspondientes a **vías públicas**.

Obrando en expediente técnico remitido por la Secretaria de Gobierno copias de los documentos que acreditan lo indicado en el presente apartado.

f) Donaciones al Gobierno del Estado de Baja California: Mediante Acuerdo modificatorio del Fraccionamiento Verona Residencial de fecha 17 de Julio del 2015, se estableció como obligación del Urbanizador la donación en favor del Gobierno del Estado de Baja California los siguientes inmuebles:

- El lote 56 de la manzana 108 con superficie de 4,217.47 metros cuadrados del Desarrollo Urbano Parajes del Valle, ubicado en la Delegación de La Presa y ya ocupada por el Gobierno del Estado,
- Se sumándose al inmueble anterior una porción el lote denominado como FRACCION B, identificado con la clave catastral LX-000-046, con una superficie de 21,597 metros cuadrados y localizado en la Delegación San Antonio de los Buenos de esta ciudad,

Los Inmuebles aquí descritos, sustituyen los predios que se habían indicado en el Acuerdo de Fraccionamiento Verona dictado por el ejecutivo Municipal el 30 de Junio del 2009. Obligación que fue debidamente acatada según consta en Contrato de Donación Pura y Simple de estos inmuebles en favor del Gobierno del Estado de Baja California, contenido en escritura pública número 166516 del volumen 5085 del 09 de Noviembre del 2016 pasada ante la fe del Notario Público 3 de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que se encuentra inscrita bajo partida 6042621 de fecha 30 de diciembre del 2016 ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, según las constancias del expediente.



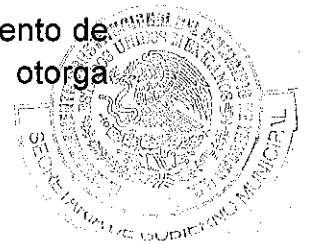


- g) Donaciones a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT): De conformidad con el punto Primero en el apartado de Acuerdo, en la Modificación de Acuerdo Fraccionamiento Verona Residencial de fecha 17 del mes de julio del 2015, publicado en el periódico oficial del estado el 04 de Septiembre del 2015, se estableció la obligación al urbanizador de donar a favor de la Comisión Estatal de Servicios públicos de Tijuana, libre de todo gravamen y con la formalidad del caso, dos (2) inmuebles del Fraccionamiento Verona Residencial, cuyas superficies en conjunto suman 1,767.513 metros cuadrados, destinados para uso de Equipamiento Urbano (CESPT) y que se identifican como sigue:

Número	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	04	015	1,157.091
2	11	016	610.422
		Total	1,767.513

Esta obligación sustituye a las establecidas en el acuerdo de fraccionamiento del 30 de Junio del 2009, en términos de los puntos de acuerdo primero y quinto del Acuerdo Modificatorio del Fraccionamiento Verona Residencial multicitado, obligación que ha quedado cumplida a través del Contrato de Transmisión de propiedad mediante donación a título gratuito, en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo celebrado entre HSBC MEXICO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 250104 con calidad de Donante y/o Transmitente en favor de la Comisión Estatal de Servicios de Tijuana en calidad de Donataria y/o Adquirente, según consta en escritura pública numero 101,418 volumen 5,046 de fecha 27 de julio del 2017 pasada ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Nuñez notario Público Número Ocho de esta ciudad, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo partida 6087971 de fecha 21 de Diciembre del 2017, sección civil.

- h) Copia de los oficios que a continuación se enlistan, mediante los cuales la Dirección de administración Urbana, otorga Constancias de Cumplimiento de Acuerdo de las obligaciones contraídas por el desarrollador y otorga

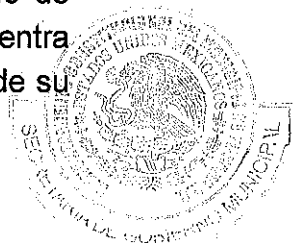




autorización para enajenar los lotes resultantes del fraccionamiento Verona Residencial.

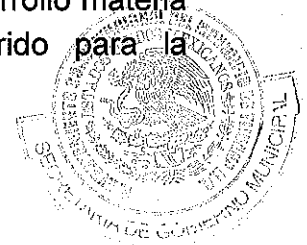
<i>Núm. De oficio</i>	<i>Fecha</i>
DIR-DAU1092-09	7 de Agosto de 2009
DIR-DAU0132-09	31 de Mayo de 2010
DIR-DAU0166-10	14 de Julio de 2010
DIR-DAU0227-10	20 de Septiembre de 2010
DIR-DAU0269-10	24 de Noviembre de 2010
DIR-DAU0127-11	18 de Noviembre de 2011
DIR-012-2012	29 de Marzo de 2012
DIR-101-2012	5 de Octubre de 2012
DIR-012-2013	25 de Febrero de 2013
DIR-062-2013	12 de Junio de 2013
DIR-141-2013	29 de Noviembre de 2013
DIR-DAU-032-2014	25 de Marzo de 2014
DIR-DAU-135-2014	25 de Septiembre de 2014
DIR-DAU-143-2015	22 de Junio de 2015
DIR-DAU-278-2015	17 de Noviembre de 2015
DIR-DAU-032-2016	8 de Febrero de 2016
DIR-DAU-152-2016	23 de Mayo de 2016
DIR-DAU-219-2016	19 de Julio de 2016
DIR-DAU-256-2016	15 de Agosto de 2016
DIR-DAU-029-2017	31 de Enero de 2017
DIR-DAU-182-2017	15 de Mayo de 2017
DIR-DAU-306-2017	13 de Julio de 2017

- i) Oficio número OPPZT-2051/18 de fecha 05 de noviembre del 2018, por el cual, la Comisión Federal de Electricidad expresa que la red de electrificación de Fraccionamiento Verona Residencial, se encuentran en operación y se han recibido a propiedad de Comisión Federal de Electricidad para su operación, mantenimiento y para suministro de los servicios. Llevándose a cabo el trámite de entrega de recepción en su momento.
- j) Copia de Acta de Entrega de Recepción de Obra realizada entre Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana de fecha 16 de Julio del 2018 respecto del proyecto Verona Residencial, que indica: "Una vez verificada la obra mediante el recorrido de inspección por las partes que intervienen se concluye que la obra se encuentra totalmente terminada y funcionando de acuerdo con la finalidad y destino de su



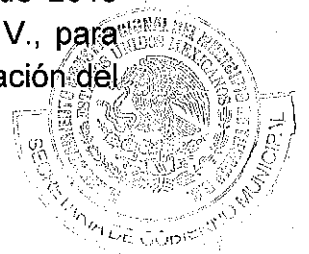
ejecución según las especificaciones del proyecto e inversión ejercida, y en condiciones de ser recibida por la unidad responsable de su operación y mantenimiento.

- k) Oficio A201900611 con fecha de despachado el día 9 de enero de 2019 suscrito por el subdirector de Construcción de la Comisión de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por el cual informa que: "...una vez verificada la obra mediante el recorrido e inspección por las partes que intervienen; se concluye que la obras de cabeza, redes hidráulicas y sanitarias, está totalmente terminadas y funcionando... por lo que manifestamos que no existe inconveniente para que la desarrolladora RUBA DESARROLLOS, S. A. de C. V., tramite la entrega recepción del fraccionamiento, ante el H. Ayuntamiento de Tijuana".
- l) Reporte fotográfico del estado que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
- m) Oficio N° RYM-1626-2018 fechado 21 de Agosto del 2018, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde indica que otorga opinion tecnica favorable, por lo que no existe inconveniente en recibir la infraestructura vial del fraccionamiento.
- n) Oficio SPR-1612-18 fechado 01 de Octubre del 2018 emitida por el Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal Arq. Víctor Manuel Valenzuela Olivas, quien informa que una vez realizado recorrido por personal técnico adscrito a la Dirección, la infraestructura pluvial se encuentra en buen estado y en condiciones aceptables de servicio, por lo que la Dirección emite Dictamen Favorable en dicho rubro.
- o) Oficio DPP-447/2018 fechado el 28 de Septiembre del 2018, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual indica que no tiene inconveniente con la recepción de las obras de alumbrado público, señalamiento vial y ares verdes
- p) Relación de operaciones de compra-venta de los predios del desarrollo materia del presente dictamen, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el reglamento respectivo.





- q) Copia de Oficio 3974/2018 de fecha 16 de Octubre del 2018, suscrito por el Jefe del Departamento de Cartografía de Catastro Municipal, en el cual se expresa que al habersele entregado los vértices del polígono, así como puntos de control, encontrándose correctos de acuerdo a la verificación física y de gabinete, no tienen ningún inconveniente en aceptar la entrega de la Colonia "Verona Residencial".
- r) Copia de Acta de Entrega-Recepción emitida por oficio DIR-DAU-554-2018 del día 13 de Noviembre del 2018, 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 "Verona Residencial" 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 pavimento.
- s) Relación de operaciones de compra-venta del multicitado desarrollo urbano, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el Reglamento respectivo
- t) Copia de Planos autorizados y planos de modificación de Acuerdo del desarrollo Urbano "Verona Residencial".
- u) Pólizas de fianza números 119622, 1058521, 1325877, 1177605, 1479225, 1510872, 1510876, 1683777, 1718578, 1718746 y 1683770 de fechas 4 de Septiembre de 2014, 15 de Noviembre de 2014, 19 de Noviembre de 2014, 14 de Diciembre de 2014, 20 de Enero de 2015, 20 de Marzo de 2015, 20 de Marzo de 2015, 22 de Enero de 2016, 7 de Julio de 2016, 8 de Julio de 2016 y 9 de mayo de 2017, respectivamente, expedidas por ACE fianzas Monterrey y póliza de fianza número 88243927000000000 de fecha 7 de Abril de 2015 expedida por CHUBB de México compañía Afianzadora, S. A. de C. V., para garantizar por Ruba Residencial, S. A., la correcta ejecución y conservación del



100% de las obras de urbanización que no se han ejecutado de acuerdo a los proyectos presentados del desarrollo urbano denominado Rincón Toscano, ubicado en la Delegación Centro, de esta ciudad.-----

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

“ARTÍCULO 6.- Para efectos de esta Ley se entiende por:

I. Acción de Urbanización: La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;

XXI. Suelo urbanizado: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;...”

“ARTICULO 10.- Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:

XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los **Ayuntamientos**, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes;

“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;

“ARTICULO 147.- **Para los efectos de esta Ley se entiende por Acción de Urbanización**, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como: I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y **relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos...**”.

“ARTICULO 152.- Las acciones de urbanización que se pretendan realizar en las áreas urbanas o de reserva territorial, solo podrán autorizarse cuando esté prevista su incorporación o reincorporación municipal”.





"ARTICULO 153.- La incorporación urbana a que se refiere esta Ley, es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Plan y Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes..."

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 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.

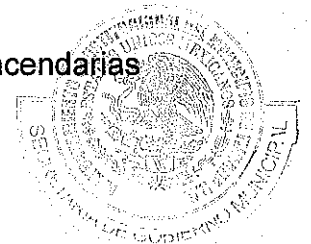
...

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.





ARTICULO 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 en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se establece:-----

“Artículo 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

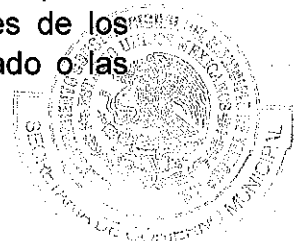
Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos.....

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”.

“Artículo 87.- 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”.





“Artículo 116.- 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”.- - - - -

CUARTO.- El artículo 141 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, establece que “El acuerdo de incorporación o de reincorporación municipal conlleva la obligación de la autoridad de:

I. Recibir las obras de urbanización e instalaciones, para alojar elementos de los servicios públicos tales como: vialidades, servidumbres de paso, áreas verdes, parques y jardines, alumbrado público, señalamiento vial, infraestructura pluvial; y equipamiento y mobiliario urbano; una vez que se cumpla lo estipulado en la autorización respectiva;

II. Prestar los servicios públicos municipales,
y

III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado”.

El artículo 143 del mismo ordenamiento legal dicta que, 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;

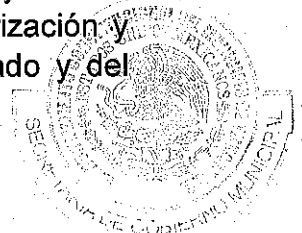
II. Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones del presente Reglamento;

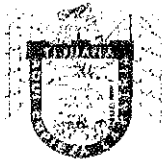
III. Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;

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,-----

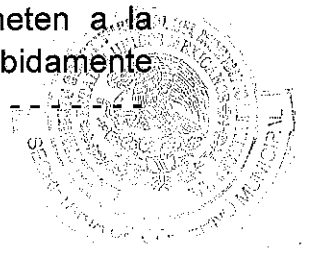
QUINTO.- Que el artículo 2 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, cita que "El municipio, como orden de gobierno local, tiene la finalidad de organizar a la comunidad asentada en su territorio...y prestar los servicios que ésta requiera..."-----

FUNDAMENTOS LEGALES:------

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 6 fracciones I y XXI, 10 fracción XXII, 11 fracciones XXXI y XXXII, 147, 152 al 154 y 189 al 91 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 del Estado, el día diez de mayo de mil novecientos noventa y dos, y en los artículo 141 y 143 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, 105, 106, 107 y 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 los siguientes:-----





XXII
AYUNTAMIENTO
TIJUANA

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

PRIMERO.- Se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Verona Residencial", localizada en la Delegación San Antonio de los Buenos, 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 C. Presidente 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 "Verona Residencial" como suelo urbanizado.-----

TRANSITORIOS:-----

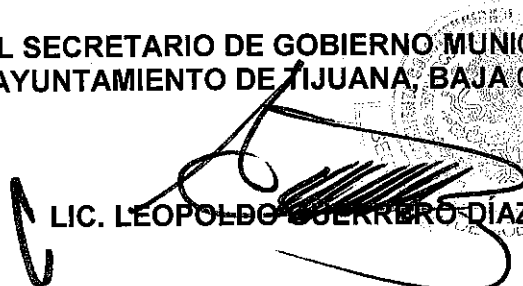
PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, para conocimiento de los vecinos.-----

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 once días del mes de marzo 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 4.3 DICTAMEN XXII-CDUOSP-44/2019 RELATIVO A LA INCORPORACION MUNICIPAL DE LA ACCION DE URBANIZACION DENOMINADA VERONA RESIDENCIAL LOCALIZADO EN LA DELEGACION SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ESTA CIUDAD.