

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 catorce de septiembre de dos mil diecinueve, se encuentra el **punto de acuerdo 4.26 Dictamen-XXII-CDUOSP-200/2019 relativo a la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Lomas Terrabella", localizado en la Delegación La Presa, de esta ciudad.**-----

ACTA No. 52-----

ANTECEDENTES:-----

1.- En fecha 10 de septiembre de 2017, se recibió en la Dirección de Administración Urbana, por parte del urbanizador, Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., solicitud para la Entrega-Recepción del fraccionamiento Lomas Terrabella.

2.- Por oficio DIR-DAU-332-2019 de fecha 10 de Septiembre de 2019, la Dirección de Administración Urbana, envió 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 Lomas Terrabella, para el seguimiento correspondiente.

3.- Por oficios IN-CAB-1509/19 la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-1022/2019 a la Comisión de Desarrollo urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.

4.- 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, con 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.

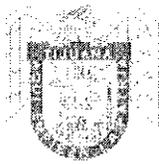
5.- El 11 de septiembre de 2019 la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:-----

PRIMERO.- En el expediente técnico que contiene el trámite de Entrega-Recepción del fraccionamiento Lomas Terrabella, citado en los antecedentes 2 y 3 del presente dictamen, consta la siguiente documentación:

a) Ocurso fecha 10 de septiembre de 2017 suscrito por la Lic. Lluvia Necoechea





Herrera, en su carácter de Jefe Legalización Noroeste del Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., por medio del cual solicita a la Dirección de Administración Urbana, la Entrega-Recepción del fraccionamiento Lomas Terrabella.

b) Oficio número DIR-DAU-333/2019 de fecha 10 Septiembre de 2019, suscrito por la Arq. Magdalena García Tafoya, Directora de Administración Urbana, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en que se realice la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Lomas Terrabella, 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 16 de mayo de 2008.

c) Recibos de pago de derechos de fecha 10 de febrero de 2017 realizados ante Tesorería Municipal, correspondientes a:

	Numero de recibo	Número de certificación	Importe Pagado	Concepto
1	201777701542530	4-1341551	\$5,937.00	<i>Inspección y acta para fraccionamiento finalizado con fin de entrega parcial o total al Municipio.</i>
2	201777701542536	4-1341557	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público...</i>
3	201777701542537	4-1341556	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes ...</i>
4	201777701542538	4-1341555	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito...</i>
5	201777701542539	4-1341554	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento ...</i>
6	201777701542541	4-1341553	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial...</i>
7	201777701542542	4-1341552	\$1,619.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales...</i>

d) Copia del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Lomas Terrabella, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal de la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 29 días del mes de noviembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el día 16 de mayo de 2008, debidamente inscrito en el



Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, en fecha 30 de mayo del mismo año, bajo la partida 56000439 de la Sección Civil.

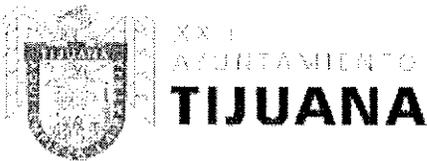
e) Copia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana, bajo la partida 5600440, Sección Civil, en fecha 30 de mayo de 2008, de las Memorias Descriptivas del desarrollo urbano denominado Lomas Terrabella.

f) Póliza de fianza número 1726237 de fecha 25 de julio de 2016 expedida por ACE Fianzas Monterrey, S. A. a fin de garantizar por Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., el cumplimiento de las obligaciones derivadas del oficio FR-1924-16 de fecha 25 de julio de 2016, emitido por la Dirección de Administración Urbana, por un importe de \$22'179,497.78 (veintidós millones ciento setenta y nueve mil cuatrocientos noventa y siete pesos 78/100 moneda nacional) y que corresponde al 100% del presupuesto total presentado, relativo a realizar 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 Lomas Terrabella.

g) Copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa mercantil denominada Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., y como donatario el H. XIX Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, suscrito el día 05 de septiembre de 2008, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 5889574 de la Sección Civil, en fecha 17 de agosto de 2013, mediante el cual se formalizaron las donaciones municipales citadas en el Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Lomas Terrabella, correspondiente a los siguientes inmuebles: Lotes 01 manzana 422 con superficie de 522.911 m², lote 02 y 07 de la manzana 423 con superficies de 1,189.297 y 1,623.541 m² respectivamente, lote 01 manzana 426 con superficie de 1,713.895 m², lote 12 manzana 427 con superficie de 1,162.165 m², lotes 01 y 12 de la manzana 429 con superficies de 1,330.817 y 75.781 m² respectivamente, destinados para área verde. Lote 01 manzana 421 con superficie de 304.763 m², lote 01 manzana 423 con superficie de 164.817 m² y lote 03 manzana 423 con superficie de 1,988.386 m², destinado para uso de equipamiento urbano. Lotes 05 manzana 423 con superficie de 11,474.830 m² y lote 13 manzana 427 con superficie de 8,637.584 m² destinados a uso de donación municipal. Lote 06 manzana 423 con superficie de 50.858 m² y lote 12 manzana 429 con superficie de 48.959 m² destinados a uso de paso de servicio y la superficie de 27,800.212 m² correspondiente a las vías públicas.

h) En lo que respecta a la obligación de donar área escolar a favor del Gobierno del Estado de Baja California, establecida en el Punto Quinto del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Lomas Terrabella, ésta fué cumplida según consta en primer testimonio de la Escritura Pública N° 53323, volumen 2911, de fecha 30 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público número 15 de la ciudad de Tijuana, Baja California, mediante el cual se formaliza la donación del lote 14 de la manzana 427 con superficie de 6,032.826 m² destinado para área escolar, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida 5967338 de la Sección Civil, en fecha 3 de junio de 2015

i) Oficios DIR-DAU-0144/-08, DIR-DAU-0228/08, DIR-DAU-123/2013, DIR-DAU-



024/2014, DIR-DAU-0117/2015, DIR-DAU-137/2016 y DIR-DAU-0270/2016, de fechas 27 de mayo de 2008, 11 de agosto de 2008, 19 de noviembre de 2013, 13 de marzo de 2014, 4 de junio de 2015, 11 de mayo de 2016 y 29 de agosto de 2016 respectivamente, 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 de Desarrollo Urbano denominado Lomas Terrabella.

j) Oficio número OPPZT-1156/2019 de fecha 17 de junio 2019, por el cual la Comisión Federal de Electricidad expresa que la red de electrificación de Fraccionamiento Lomas Terrabella, se encuentran funcionando normalmente, y que fueron entregadas física y documentalmente a esta C.F.E. para su operación y mantenimiento.

k) Acta de Entrega-Recepción de fecha 19 de marzo de 2013, mediante la cual la empresa Consorcio de Ingeniería Industrial, 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 del fraccionamiento Lomas Terrabella, quien será la entidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento.

l) Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del multicitado fraccionamiento.

m) Oficio DPP-212/2019 con fecha de despachado el día 12 de julio de 2019, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual emite opinión técnica favorable respecto de las obras correspondientes a forestación, alumbrado público y señalamiento vial, para efectos de la Entrega-Recepción del fraccionamiento Lomas Terrabella.

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 1879/2019, de fecha 29 de mayo de 2019, suscrito por el Subdirector de Catastro Municipal, en el cual se expresa que una vez realizada la revisión en campo del polígono general del fraccionamiento Lomas Terrabella, 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-334-2019 del día 10 de septiembre 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, en la que hacen constar 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, del desarrollo urbano denominado Lomas Terrabella.

q) Copia de los planos autorizados consistentes en: Polígono envolvente 1/8, Topografía natural 2/8, Ejes y manzanas 3/8, Lotificación 4/8, usos del Suelo 5/8, Topografía de proyecto 6/8, Rasantes y terracerías 7A/8, Rasante y terracerías 7B/8, Puntos geométricos 8/8, Hidrología externa 1/3, Proyecto pluvial 2/3, Detalles 3/3, Integración vial INT-V1, Señalamiento Vial INT-SV2, Red de Media Tensión 1/5, Red



de baja tensión 2/5, Plano de obra civil 3/5, Alumbrado Público 4/5, Diagrama unifilar y detalles 5/5, Red de agua potable 1/2 y Red de alcantarillado sanitario 2/2.

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 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.- 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 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.

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 11 fracciones XXXI y XXXII, 154, 189, 190 y 191 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 el artículo 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California.

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... - - - -

Por lo que el H. Cuerpo Edilicio aprueba por **UNANIMIDAD** el siguiente punto de acuerdo:-----

PRIMERO.- Se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado Lomas Terrabella, localizado en la Delegación La Presa, 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 fraccionamiento Lomas Terrabella, 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 la Sala de Sesiones del H. Cabildo del XXII Ayuntamiento de la Ciudad de Tijuana, Baja California, a la fecha de su presentación.

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

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


LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ



Certificación correspondiente al punto de acuerdo 4.26 Dictamen-XXII-CDUOSP-200/2019 relativo a la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Lomas Terrabella", localizado en la Delegación La Presa, de esta ciudad.