

EL C. LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ, 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, -----

CERTIFICA:

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día tres de agosto de dos mil diecisiete se encuentra un punto de acuerdo identificado como **4.3, dictamen XXII-DUOSP-11/2017**, relativo a la **incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Vista Encantada", localizado en la delegación Playas de Tijuana, de esta Ciudad.** -----

ACTA No. 12... -----

ANTECEDENTES:------

1.- Por oficio No. 01358-DG/2005 de fecha 11 de octubre de 2005, suscrito por el Director General de Inmobiliaria Estatal de Tijuana,-Tecate, solicita ante la Dirección de Administración Urbana, la Entrega-recepción del fraccionamiento Vista Encantada.- -----

2.- Por oficio DIR-DAU-093-2017 de fecha 18 de Abril de 2017, 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 Vista Encantada, de La Delegación de Playas de Tijuana, 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, 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.- -----

4.- Por oficio IN-CAB/0486/2017 de fecha 20 de abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-104/2017 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.- -----



5.- El día 15 de Junio de 2017, 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 Vista Encantada, referenciado en el antecedente 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:

- a) Oficio N° DIR-DAU-094/2017 de fecha 18 de abril de 2017, suscrito por la Arq. Hayde Martínez Espinoza, Directora de Administración Urbana, mediante el cual emite dictamen de no inconveniencia para que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado Vista Encantada.
- b) Recibo oficial N°. 2005777238679, con certificación 7-134476, pagado ante tesorería municipal, el día 28 de Octubre de 2005, por concepto de inspección, estudio, aprobación y elaboración de acta de entrega recepción del Fraccionamiento Vista Encantada.
- c) Que la Constructora Frontera, S. A., de conformidad con la Escritura Pública Número 6,909 Vol. 95 de fecha 10 de Octubre de 2003, inscrita bajo Partida 5340592, Sección Civil, de fecha 27 de Octubre de 2003, en la oficina registradora de la Ciudad de Tijuana, Baja California, otorgada ante la Notaria Pública Número 17, del Municipio de Tijuana, Baja California para efecto de regularizar la superficie de 44-06-62 Hectáreas, en donde se otorgó a la Inmobiliaria del Estado de Baja California, Mandato sobre la superficie señalada anteriormente.
- d) Copia del Convenio de Colaboración para la regularización de la tenencia de la tierra del Fraccionamiento denominado Vista Encantada celebrado en fecha el 24 de Marzo de 2004, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Comercio de Tijuana, bajo la Partida número 5363761 Sección Civil, en fecha 6 de Abril de 2004, mediante el cual la Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate da su consentimiento para que la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado sancione y envíe para su inscripción al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el Proyecto Geométrico de regularización del Fraccionamiento Vista Encantada, el cual se encuentra sobre la superficie de terreno de 20-00-00.00 Hectáreas, ubicadas dentro del predio mayor con superficie de 44-06-62.00 Hectáreas.



e) Copia del Contrato de Donación Pura, Simple y Gratuita, inscrito bajo partida 5494751, Sección Civil, en fecha 10 de Octubre del 2006, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana Baja California, celebrado por parte de la Constructora Frontera, S. A. por conducto de su apoderada legal Inmobiliaria del Estado de Baja California, esta a su vez representada por Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate, por conducto de su Director, como el Donante y como Donatario el H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana Baja California, por conducto de su Presidente Municipal, asistido por su Secretario de Gobierno Municipal y el Oficial Mayor del H. XVIII Ayuntamiento. Los bienes inmuebles objeto de la donación son los que a continuación se describen:

- 1.- Lotes número 7 y 8 de la manzana 22, con superficie de 192.67 y 349.20 m², con Uso de Donación Municipal.
- 2.- Lotes número 1 y 20 de la manzana 04 con superficie de 2, 063.72 y 252.08 m², con Uso de Área Verde.
- 3.- Lote número 19 de la manzana 04 con superficie de 41, 351.64 m².
Lote número 06 de la manzana 13 con superficie de 337.36 m².
Lote número 07 de la manzana 13 con superficie de 428.46 m².
Lote número 01 de la manzana 13-A con superficie de 50.58 m².
Lote número 01 de la manzana 15 con superficie de 15, 250.38 m².
Lote número 30 de la manzana 17 con superficie de 10, 560.09 m².
Lote número 01 de la manzana 17-A con superficie de 682.27 m².
Lote número 16 de la manzana 21 con superficie de 807.02 m².
Lote número 09 de la manzana 29 con superficie de 65.18 m².
Lote número 01 de la manzana 29-A con superficie de 286.58 m².
Lote número 19 de la manzana 40 con superficie de 29,866.92 m².
Lote número 29 de la manzana 41 con superficie de 7, 123.67 m².
Todos ellos con Uso de Talud, no Apto para Desarrollo.
- 4.- Lote número 13 de la manzana 18 con superficie de 190.30 metros cuadrados y lote 19 de la manzana 17 con superficie de 184.33 metros cuadrados, para Uso de Paso de Servicio.
- 5.- La superficie de 72, 948.13 m² destinados a Vialidades.



- f) Copia del Contrato de Donación, inscrito bajo partida 5454522, Sección Civil, en fecha 9 de Enero del 2006, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana Baja California, celebrado por la parte Donante, Constructora desarrollo Frontera, S. A. por conducto de su apoderada legal, Inmobiliaria del Estado de Baja California, y esta a su vez, por su apoderada legal, Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate, representada por conducto del Director General, y como Donatario el Gobierno del Estado de Baja California, representado por el Delegado de Oficialía Mayor del Gobierno del Estado de Baja California, en la Ciudad de Tijuana y Playas de Rosarito, en donde se formaliza la Donación del lote 09 de la manzana 11 con superficie de 5, 491.78 metros cuadrados para Uso Escolar.
- g) Oficio número OPPZT-479/2017 de fecha 21 de Marzo de 2017, girado al C. Director General del INDIVI Baja California, por parte del Superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, donde se informa que la Comisión Federal de Electricidad recibió las obras de infraestructura eléctrica para la operación y mantenimiento en la Colonia Vista Encantada.
- h) Copia del oficio con número de folio A201708174 de fecha 6 de abril de 2017, donde la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, informa que actualmente se encarga de la operación y mantenimiento de la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario de la colonia Vista Encantada.
- i) Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
- j) Oficio No. SPR-182-17 de fecha 17 de Marzo del 2017 emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde informa que una vez realizada la inspección a obras de infraestructura pluvial al Fraccionamiento Progresivo denominado Vista Encantada, no existe inconveniente para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción del mismo, a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana, toda vez que en el mandato no existe obligación alguna por parte del desarrollador para la ejecución de obras de carácter pluvial.
- k) Oficio No. RYM-358-2017 de fecha 7 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde informa que una vez realizada la inspección a las obras de Infraestructura Vial al Fraccionamiento Progresivo denominado Vista Encantada, no existe inconveniente para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción a favor del H. Ayuntamiento de



Tijuana, toda vez que en el mandato no existe obligación alguna por parte del desarrollador para la ejecución de obras de carácter vial.

- l) Oficio DPP-139/2017 de fecha 6 de Abril de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales(DSPM), mediante el cual informa que esta dependencia es responsable de la operación y mantenimiento de las áreas verdes, el alumbrado público y el señalamiento vial, así como de la recolección de residuos sólidos urbanos domésticos al interior de la colonia Vista Encantada, por lo que "no tiene inconveniente en continuar prestando los servicios públicos a su cargo, como parte del mantenimiento al desarrollo y dictamina favorable en que se lleve a cabo la entrega-recepción del desarrollo en mención, en virtud de que se trata de un Fraccionamiento Progresivo.
- m) Relación de operaciones de compra-venta de los predios del multicitado desarrollo, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el reglamento respectivo.
- n) Oficio 299/2016, de fecha 27 de Enero de 2017, suscrito por el Jefe del Departamento de Cartografía de Catastro Municipal, en el cual se expresa que una vez realizada la revisión en campo del polígono general de la colonia Vista Encantada, 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 de la colonia citada.
- o) Acta de Entrega-Recepción con No. de oficio DIR-DAU-095-2017 de fecha 17 de Abril de 2017, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana y la Dirección de Catastro manifiestan que no existe inconveniente en aceptar la entrega del amojonamiento de manzanas y deslinde de lotes del desarrollo urbano denominado Vista Encantada.
- p) Planos de Ejes y Manzanas, Usos de Suelo y puntos Geométricos de la Colonia Vista Encantada.- -----

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";



“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 en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano...;



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 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 en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se establece;

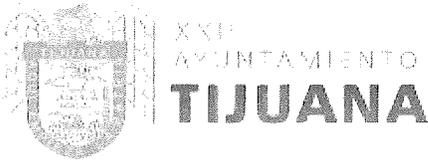
“Artículo 23”.- De la recepción de los fraccionamientos.

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”.





“ARTICULO 38”.- De las Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios.

Se considerarán Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios, aquellos fraccionamientos que con urbanización mínima y precio de venta, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos y carentes de hogar.

La obra de urbanización mínima y el precio de venta se calcularán dentro de la capacidad económica de una familia cuyos ingresos, sean ligeramente superiores o iguales al salario mínimo en vigor y que los plazos sean adecuados al ingreso señalado”.

...”.

“ARTICULO 78.- De las Colonias Populares.

De acuerdo con lo que señala el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se declara de utilidad pública la creación de Colonias Populares y éstas se ajustarán en lo que para el caso establece el presente reglamento”.

“Articulo 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”.

“Articulo 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”.- - - - -

FUNDAMENTOS:- - - - - -

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 11 fracción XXXI 154, 177, 189, 190, 191 y 226 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, 38, 78, 87 y 116 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California y 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.- - - - -

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.- - - - -

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 Vista Encantada, localizado en la Delegación Playas de Tijuana, 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.- - - - -

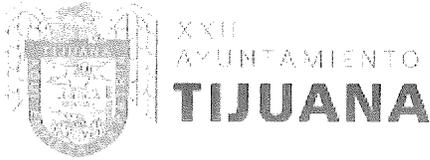
SEGUNDO.- Se instruye al C. Presidente Municipal para que por su conducto se dé cumplimiento al punto de acuerdo inmediato anterior y se tome posesión administrativa de las áreas públicas existentes y que se presten los servicios públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública,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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:- - - - - -

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.-----

CERTIFICACION, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los once días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.-----

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



LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ

CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.3 RELATIVO AL DICTAMEN XXII-DUOSP-11/2017- SESION 12