



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, -----

C E R T I F I C A:

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 **4.4, dictamen XXII-DUOSP-12/2017**, relativo a la **incorporación municipal del desarrollo urbano denominado “El Florido IV ”, localizado en la delegación la Presa de esta Ciudad.** -----

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

ANTECEDENTES:------

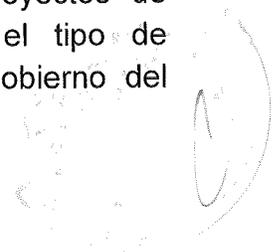
- 1.- Por oficio N°. 01163-DG/2004 de fecha 30 de julio de 2004, suscrito por el Director General de Inmobiliaria Estatal de Tijuana,-Tecate, solicita ante la Dirección de Administración Urbana, la Entrega-recepción del fraccionamiento El Florido IV de la Delegación La Presa.- -----
- 2.- Por oficio DIR-DAU-084-2017 de fecha 17 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 El Florido IV, 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-0489/2017 de fecha 18 de abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-107/2017 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:-----

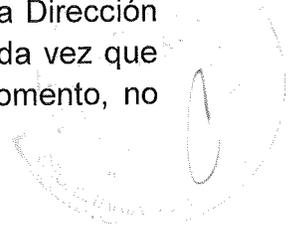
CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- Que en el expediente técnico, relativo al trámite de Entrega-Recepción del desarrollo Urbano denominado El Florido IV, de la Delegación de la Presa , referenciado en el antecedente 2 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:-----

- a) Oficio N° DIR-DAU-085/2017 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 El Florido IV de la delegación de La Presa por haber cumplido con los compromisos adquiridos mediante Contrato de Mandato del 05 de Septiembre 1990.
- b) Recibo 2004777120655 con certificación 4-74876 de pagado ante tesorería municipal, el día 17 de Agosto del 2004, por concepto de inspección, estudio, aprobación y acta de entrega recepción de la Colonia El Florido IV.
- c) Contrato de Mandato celebrado de fecha 05 de Septiembre de 1990 entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Sub-Metrópolis de Tijuana como Mandante y como Mandatario Inmobiliaria del Estado de Baja California, a quien le fue otorgado poder general para pleitos y cobranzas, para actos de Administración y para actos de dominio, con todas las facultades generales y aun aquellas que requieran de clausula especial y expresa con forme a la Ley, en lo que se refiere al predio de terreno aproximadamente 120-14-56.755 hectáreas Lo anterior únicamente en lo que respecta a predio de 120-14-56.755 hectáreas que comprende dos polígonos identificados como porción 01 con superficie de 43-76-56.755 hectáreas y polígono 02 con superficie de 76-38-00.00 hectáreas ambos localizados en el Fraccionamiento El Florido, con la limitación de no hipotecar, u otorgarlo garantía sin previo consentimiento que por escrito otorgue el mandatario. Dentro del mismo el Mandatario se obligaba a realizar los proyectos de fraccionamiento de acuerdo a los requerimientos que para el tipo de Fraccionamientos Populares se encontrara establecido por el Gobierno del Estado.



- d) Copia de Escritura Publica 34,277 del volumen 427 con fecha 24 de Septiembre de 1990 pasada ante la fe del Notario Público Número Dos de la ciudad de Mexicali, mediante la cual fue protocolizado el Contrato de Mandato de fecha 05 de Septiembre de 1990 descrito en el inciso "c)" anterior, instrumento que quedo inscrito en el registro público de la propiedad y comercio bajo partida 5060436 de fecha 01 de Marzo de 1996.
- e) Copia de Acta de fecha 07 de Abril de 1990, mediante el cual Inmobiliaria Estatal Tijuana Tecate hace formal entrega física al Gobierno del Estado de Baja California por conducto de Oficialía Mayor las siguientes superficies del Fraccionamiento El Florido IV Sección, de la manzana 06 el lote 025 con superficie de 4,299,028 m² para área verde; de la manzana 07 el lote 01 con superficie de 3,694.583 m² para área de equipamiento urbano; de la manzana 013-A el lote 01 con superficie de 620.575 m² para área verde; de la manzana 013-B el lote 001, de 167.941 m² para área verde; de la manzana 014, el lote 030 de 11,328.000 m² para área de equipamiento urbano; de la manzana 019 el lote 001 de 5,494.122 m² para equipamiento escolar; de la manzana 022 el lote 001, con superficie de 7,711,109 m² para área de donación; de la manzana 031, el lote 001 con 2,289,885 m² para área verde; de la manzana 046 del lote 01 con superficie de 5,003,874 m² para destino de equipamiento escolar; de la manzana 047 lotes 001, 002 y 003 con superficie total de 11,974,482 m² para destino de área escolar, área verde y equipamiento urbano, así como el área correspondiente a las vías pública con la Superficie de 285,298.020 m²
- f) Copia de oficio número OPPZT-479/2017 de fecha 21 de marzo del 2017, por el cual, la Comisión Federal de Electricidad extiende constancia de servicio de energía eléctrica, informando además, que recibió las obras de infraestructura eléctrica para su operación y mantenimiento.
- g) 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 del fraccionamiento El Florido IV de la Delegación de la Presa.
- h) Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
- i) Oficio N° RYM-355-2017 de fecha 7 de abril del 2017, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde informa que toda vez que conforme al acuerdo de creación y/o convenio de desarrollo en comento, no



existe obligación alguna por parte del desarrollador para la ejecución de obras de carácter vía, atento a lo anterior no existe inconveniente por parte de dicha Dirección para llevar a cabo el proceso de entrega recepción del fraccionamiento El Florido IV a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.

- j) Oficio DPP-140/2017 de fecha 10 de Abril de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual informa que la DSPM, es responsable de la operación y mantenimiento de alumbrado público y el señalamiento vial, así como de la recolección de residuos sólidos urbanos domésticos al interior del fraccionamiento El Florido IV, por lo que "no tiene inconveniente en continuar prestando el 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".
- k) Oficio SPR-179-17 de fecha 16 de Marzo del 2017 emitida por la Directora de Obras e Infraestructura Urbana Municipal quien indica que conforme al acuerdo de creación y/o convenio de desarrollo en momento, no existe obligación alguna por parte del desarrollador para la ejecución de obras de carácter pluvial, que la infraestructura pluvial existente en dicho desarrollo, ha sido ejecutada por el Ayuntamiento de Tijuana y/o por el Gobierno del Estado de B.C. a través de diversos programas de inversión y sociales y que por lo anterior No existe inconveniente para llevar a cabo el proceso de entrega recepción del fraccionamiento progresivo.
- l) 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.
- m) Oficio sin número de fecha 09 de mayo de 2005, 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 El Florido IV, por parte del Departamento de Cartografía, 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.
- n) Copia de Acta de Entrega-Recepción con N° de oficio DIR-DAU086-2017 de fecha 17 de Abril de 2017, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, Subdirector de Control Urbano, Departamento de Urbanización 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 El Florido IV de la Delegación de la Presa.

o) Plano poligonal y manzanas del fraccionamiento El Florido IV.-----

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.

...”.

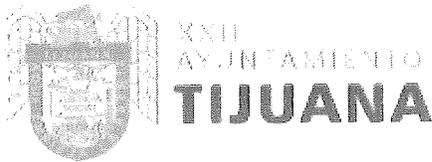
“Artículo 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

- I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el...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 Inmobiliaria del Estado de Baja California entidad paraestatal y Mandataria que realizó la regularización del Fraccionamiento El Florido IV, desde su creación en Acuerdo del Ejecutivo Estatal publicado el diez de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, se constituyó como organismo descentralizado Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, expresando dentro del proemio del Acuerdo antes citado, como motivo de su creación, el ... propósito de



confrontar un problema de evidente malestar social con miras de lograr un resultado práctico y positivo, por el cual es menester implementar un instrumento que haga realidad el desiderátum de que en cada ciudad del Estado se solucione el problema de vivienda De igual manera dicho acuerdo otorga todas las facultades y atribuciones conducentes a realizar los objetivos para las cuales fue creado.-----

CUARTO.- 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...”-----

QUINTO.- 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 73.- 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”.

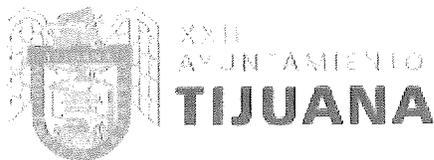
“Artículo 87.- De la recepción de las obras. Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones 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”.- - - - -

FUNDAMENTO LEGAL:- - - - -

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 El Florido IV, localizada en la Delegación de 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.-----

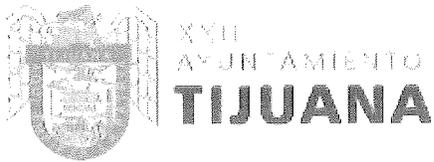
SEGUNDO.- Se instruye al C. Presidente Municipal para que por su conducto se dé cumplimiento al punto de acuerdo inmediato anterior y se tome posesión administrativa de las áreas públicas existentes y que se presten los servicios públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública,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

TERCERO.- Se declara el área desarrollada denominada El Florido IV como suelo urbanizado.-----

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:-----

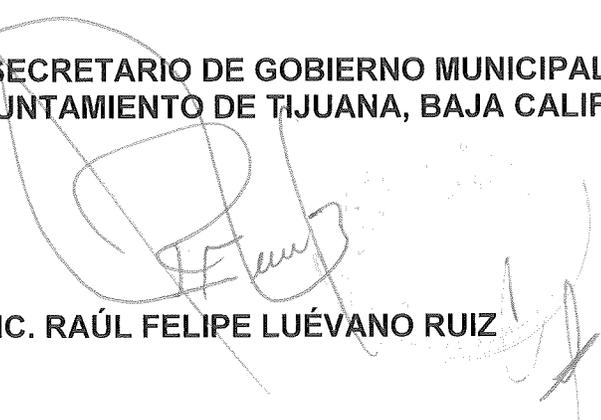
PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, para conocimiento de los vecinos.-----

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



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 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 4.4 RELATIVO AL DICTAMEN XXII-DUOSP-12/2017- SESION 12