



**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 Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día cinco de septiembre de dos mil diecisiete, se encuentra el **punto de acuerdo 4.1 dictamen XXII-DUOSP-017/2017 relativo a la incorporación municipal del fraccionamiento denominado CUMBRES II, localizado en la Delegación Playas de Tijuana.**-----

**ACTA No. 13** -----

**ANTECEDENTES:**-----

- 1.- Por oficio N°. 01358-DG/2005 de fecha 14 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 Cumbres II.-----
- 2.- Por oficio DIR-DAU-087-2017 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 Cumbres II, 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/0487/2017 de fecha 20 de abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-105/2017 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----
- 5.- El día 14 de Agosto 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 Cumbres II, referenciado en los antecedentes 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:

- a) Oficio N° DIR-DAU-088/2017 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 inconveniente para que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado Cumbres II.
- b) Recibo oficial N°. 2005777238656, con certificación 7-134480, 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 Cumbres II.
- c) Copia del antecedente de propiedad del predio, siendo un contrato de mandato a favor de Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate, con la finalidad de que se regularicen a favor de los posesionarios, formalizándose mediante Escritura Pública No. 37468, volumen número 996 de fecha 30 de Abril de 1998, pasada ante la fe del Notario Público No. 8 de la Ciudad de Tijuana Baja California e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida 5136970, sección civil, de fecha 15 de Mayo de 1998.
- d) Copia del Convenio de Colaboración para la regularización de la tenencia de la tierra del asentamiento denominado Cumbres II, celebrado en fecha el 25 de Octubre de 2004, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Comercio de Tijuana, bajo Partida 5400958 de la sección civil, en fecha 20 de Diciembre del mismo año, mediante el cual 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 Asentamiento denominado Cumbres II.
- e) Copia del contrato de donación pura, simple y anticipada, suscrito en fecha 3 de mayo de 2004, celebrado por una parte Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate como Donante y el H. XVII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, como Donatario, del bien inmueble identificado lote 01 de la manzana 29 con superficie de 5,307.235 m<sup>2</sup> del fraccionamiento Cumbres II, mismo que quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida 5385029, Sección Civil en fecha 29 de Julio del mismo año.
- f) Copia del contrato de donación, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana Baja California, bajo partida 5259095, Sección Civil, en fecha 5 de Noviembre del 2001, celebrado por una parte

U

- Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate como Mandataria del C. Ramón Donato de la Herrán Beltrán y como Donataria el Gobierno del Estado de Baja California, respecto del lote 01 manzana 43 del fraccionamiento Cumbres II, con superficie de 10,105.75 m<sup>2</sup> para uso escolar.
- g) Copia del contrato de donación, celebrado en fecha 22 de octubre de 1999, por una parte Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate como mandataria del C. Ramón Donato de la Herrán Beltrán, como donante y por otra parte el Gobierno del Estado de Baja California como donataria, en donde se formaliza la donación del lote 01 de la manzana 47 del fraccionamiento Cumbres II, con superficie de 7,500.235 m<sup>2</sup> para uso escolar, mismo que quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana Baja California, bajo partida 5198108, sección civil, en fecha 30 de Noviembre del mismo año.
  - h) Oficio número OPPZT-479/2017 de fecha 21 de Marzo de 2017, por medio del cual la Comisión Federal de Electricidad extiende para la Colonia Cumbres II, constancia de servicio de energía eléctrica, informando además, que recibió las obras de infraestructura eléctrica para su operación y mantenimiento.
  - i) Copia del oficio con número de folio A201708174 de fecha 29 de Marzo 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 Cumbres II.
  - j) Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
  - k) Oficio No. SPR-180-17 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 Cumbres II, no existe inconveniente para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción del mismo, a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.
  - l) Oficio N° RYM-356-2017 de fecha 7 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde informa que no existe inconveniente por parte de esta Dirección para llevar a cabo el proceso de entrega recepción de la colonia Cumbres II, a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.
  - m) Oficio DPP-141/2017 de fecha 7 de Abril de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, mediante dictamina favorable en que se lleve a cabo la entrega-recepción del desarrollo urbano en mención, en virtud de que se trata de un fraccionamiento progresivo.

- n) 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.
- o) Oficio 629/2006, de fecha 22 de Junio de 2006, 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 Cumbres II, 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.
- p) Acta de Entrega-Recepción con N° de oficio DIR-DAU-089-2017 de fecha 17 de Abril de 2017, mediante el cual la Dirección de Catastro manifiesta que no existe inconveniente en aceptar la entrega del amojonamiento de manzanas y deslinde de lotes del desarrollo urbano denominado Cumbres II.
- q) Copia del plano de lotificación de la Colonia Cumbres II

**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:

C

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

3

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”.

“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.- - - - -

**QUINTO.-** Que la Inmobiliaria del Estado de Baja California paraestatal mandataria que realizó la regularización de la colonia Cumbres II, desde su creación en Acuerdo del Ejecutivo Estatal publicado el diez de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, la estableció como organismo descentralizado Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, expresando dentro del proemio del acuerdo 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.- - - - -

**SEXTO.-** Que conforme a Decreto Numero 128 de fecha 24 de Septiembre de 1965, emitido por el Gobernador del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 10 de Octubre de 1965, se autoriza al Gobierno del Estado para asignar a los Municipios, los bienes del dominio público de uso común, como calles, avenidas, paseos monumentos artísticos o conmemorativos y las construcciones levantadas en lugares públicos para ornato de estos o para comodidad de los transeúntes, comprendidos dentro del Municipio.- - - - -

**FUNDAMENTOS LEGALES DEL DICTAMEN:- - - - -**

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,

C

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 aprueba por UNANIMIDAD, los siguientes puntos de acuerdo:-----**

**PRIMERO.-** Se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado Cumbres II, localizado en la Delegación de 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.-----

Se declara el área desarrollada denominada Cumbres II, como suelo urbanizado.-----

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:-----**

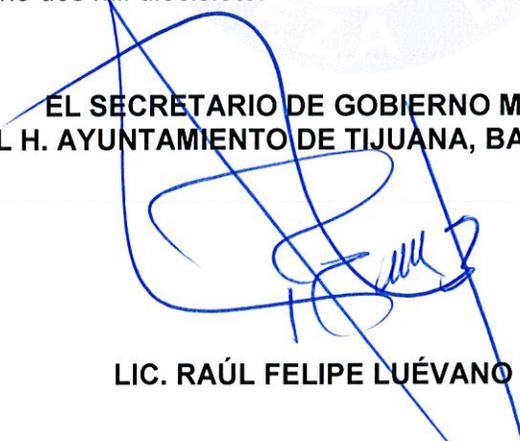
**PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, para conocimiento de los vecinos.-----

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

Dado en 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 septiembre del año dos mil diecisiete.-----

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



**LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ**

