



**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 4.2 dictamen XXII-DUOSP-018/2017 relativo a la incorporación municipal del fraccionamiento denominado LEANDRO VALLE, localizado en la Delegación Sánchez Taboada, de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.**-----

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

#### **ANTECEDENTES:**-----

- 1.- Por oficio N°. 0937-DG/2004 de fecha 23 de Junio de 2004, suscrito por el Director General de Inmobiliaria Estatal de Tijuana,-Tecate, solicita ante la Dirección de Administración Urbana, la Entrega-recepción de la Colonia Leandro Valle.-----
- 2.- Por oficio DIR-DAU-075-2017 de fecha 23 de Marzo 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 Leandro Valle, de la Delegación Sánchez Taboada, 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/0440/2017 de fecha 3 de Abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-085/2017 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 Leandro Valle, referenciado en los antecedente 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:

- a) Oficio N° DIR-DAU-076/2017 de fecha 24 de Marzo 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 Leandro Valle.
- b) Recibo oficial No. 2004777110537, con certificación 6-55384, pagado ante tesorería municipal, el día 5 de Julio de 2004, por concepto de inspección, estudio, aprobación y elaboración de acta de entrega recepción de la Colonia Leandro Valle.
- c) Copia de la Escritura Pública No. 18985 volumen 355 de fecha 29 de Octubre de 1983, pasada ante la fe del Notario Público No. 6 de la ciudad de Tijuana, Baja California, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el 6 de Diciembre de 1983, bajo parida 28701 folios 39 a 45 del libros de copias de documentos y registrado en el libro de registro bajo el mismo número de partida a folio 81 del volumen CXCVII, mediante la cual se formaliza el contrato de compra venta, entre Inmuebles y Fraccionamientos de Tijuana, S. A., e Inmobiliaria del Estado de Baja California, respecto del polígono 7 A con una superficie de cincuenta y tres hectáreas, cuarenta y siete áreas, polígono donde se desarrolló la colonia en comento.
- d) Copia del Convenio de Colaboración para la regularización de la tenencia de la tierra del asentamiento conocido como Leandro Valle, celebrado en fecha el 24 de Marzo de 2004, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Comercio de Tijuana, bajo la Partida número 5363763, Sección Civil, en fecha 6 de Abril de 2004, 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 Leandro Valle, el cual se encuentra sobre la superficie de terreno de 53,000.00 m<sup>2</sup>.
- e) Copia del contrato de donación pura y simple, celebrado por una parte como donante Inmobiliaria del Estado de Baja California, por conducto de Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, y como donatario el H. XVII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, respecto de los lote 006, 007 y 008 de la manzana 005, con superficies de 203.625 m<sup>2</sup>, 202.505 m<sup>2</sup> y 202.075 m<sup>2</sup> respectivamente, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida 5385028, Sección Civil en fecha 13 de Agosto de 2004
- f) Copia del Contrato de Donación celebrado por una parte Inmobiliaria del Estado de Baja California, representada en ese acto por Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate, como donante, y por la otra parte como donataria, el Gobierno del Estado de Baja California, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida 5360490, sección civil, en fecha 15 de Marzo del

C

- 2004, respecto del lote 01 manzana 43 con superficie de 3,560.70 m<sup>2</sup> para uso escolar y la superficie de 38,107.13 m<sup>2</sup> correspondientes a Vías Públicas,
- g) Oficio número OPPZT-479/2017 de fecha 21 de Marzo de 2017 mediante el cual la Comisión Federal de Electricidad, extiende constancia de servicios de energía eléctrica e informa que se recibió las obras de infraestructura eléctrica para la operación y mantenimiento en la Colonia Leandro Valle.
  - h) Copia del oficio con número de folio A201708174 de fecha 30 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 Leandro Valle.
  - i) Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
  - j) Oficio No. SPR-176-17 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 del fraccionamiento Progresivo denominado Leandro Valle, no existe inconveniente para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción del mismo, a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.
  - k) Oficio N° RYM-325-2017 de fecha 23 de Marzo 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 del fraccionamiento Progresivo denominado Leandro Valle, no existe inconveniente por parte de esta Dirección para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.
  - l) Oficio DPP-068/2017 de fecha 20 de Febrero de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, por el cual informa que la Éste Dirección y la delegación Municipal correspondiente, son responsables 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 Leandro Valle , por lo que no tiene inconveniente en continuar prestando el mantenimiento al fraccionamiento y dictamina favorable en que se lleve a cabo la entrega-recepción del desarrollo en mención, en virtud de que se trata de un desarrollo social 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 de fecha 18 de Noviembre 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 Leandro Valle, 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 N° de oficio DIR-DAU-077-2017 de fecha 24 de Marzo 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 Leandro Valle.-----

**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 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 Inmobiliaria del Estado de Baja California, paraestatal mandataria que realizó la regularización de la colonia Leandro Valle, 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.- - - - -

**FUNDAMENTOS LEGALES:- - - - -**

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.- - - - -

C

**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 Leandro Valle, localizado en la Delegación Sánchez Taboada, 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 Leandro Valle, 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**

