

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 4.4 dictamen XXII-DUOSP-020/2017 relativo a la incorporación municipal del fraccionamiento denominado SAN MIGUEL segunda etapa, Río Tijuana, localizado en la Delegación la Mesa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.**-----

ACTA No. 13 -----

ANTECEDENTES:-----

- 1.- Por formato oficial, el urbanizador “Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S. A. de C. V.”, identificado como PRODUTSA, el 10 de Abril de 2003, solicita ante la Dirección de Administración Urbana, la Entrega-recepción del fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, de la Delegación la Mesa.-----
- 2.- Por oficio DIR-DAU-063-2017 de fecha 24 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 San Miguel Segunda Etapa Río 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, de fecha 10 de mayo del año de 1992, otorga competencia y 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-0443/2017 de fecha 3 de Abril de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-088/2017 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 San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, de la Delegación La Mesa, referenciado en los antecedentes 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación:

- a) Constancia de fecha de Noviembre del 2000, expedida por el Recaudador de Rentas Municipales, mediante el cual hace del conocimiento que PRODUTSA a cubierto entre otros el pago de derechos por la entrega recepción del fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, esto con el Convenio de Compensación de Adeudos de fecha 20 de septiembre del año 2000 celebrado entre el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S. A. de C. V. y el Fideicomiso Río Tijuana Tercera Etapa.
- b) Copia de Oficio DIR-DAU-064-2017, de fecha 24 de Marzo de 2017, por el cual la Dirección de Administración Urbana, emite dictamen de no inconveniencia para que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, ubicado en la Delegación La Mesa, por haber cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado el día de Junio de 1976.
- c) Copia de escritura pública Núm. 48 del volumen dos del Patrimonio Inmueble Federal de fecha 09 de junio de 1984 pasada ante la fe del Notario número seis del municipio de Tijuana, Baja California y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, Lic. J. Eduardo Illades Moreno, mediante la cual, el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, por conducto de del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, aporta en propiedad con efectos traslativos de dominio y sin reserva ni limitación alguna a favor de la empresa paraestatal Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., entre otros, los terrenos pertenecientes la Segunda Etapa del Desarrollo Urbano Río Tijuana.



- d) Acuerdo de Regularización del desarrollo urbano denominado Río Tijuana Segunda Etapa, con fecha de publicación en el periódico oficial del Estado de Baja California el día 20 de Julio del año 1988, en el cual se encuentra inmersa la Colonia San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana.
- e) Copia de la Escritura Pública número 25200 del volumen 600 de fecha 28 de noviembre de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número ocho Lic. Salvador Lemus Calderón, que contiene contrato de Mandato a título gratuito celebrado por una parte como mandante, Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., y de la otra parte, como mandataria, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Estatal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Tijuana, bajo partida número 108618, tomo 626 sección civil, del 26 de Agosto de 1992. Señalando en la clausula primera que la mandante encomienda a la mandataria quien expresamente en forma gratuita se obliga a su vez a realizar a su nombre y representación única y exclusivamente los actos consistentes en la ejecución de todas las acciones necesarias y convenientes de regularizar los asentamientos humanos que se encuentren establecidos en forma irregular, dentro del polígono del desarrollo Urbano Río Tijuana Segunda Etapa de esta ciudad.
- f) Copia de Contrato de Donación suscrito en fecha 12 de Noviembre de 1999, por una parte, como donante, la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. y por la otra parte, como donatario, el XV Ayuntamiento de Tijuana, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo partida 521811 Sección Civil con fecha 13 de Abril del 2000, por el cual se formaliza la donación del lote 001, 003, y 005 de la manzana 501, y lote 002 manzana 506, todos del fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, con superficies de 7,262.811 m², 1,392.012 m², 5,882.522 m² y 6,132.514 m² respectivamente, destinados para área verde, dando cumplimiento a las donaciones estipuladas en el Acuerdo de regularización descrito en la fracción d) de este considerando.
- g) La formalización de las donaciones de 734,050.077 m² correspondientes al total de las vías públicas de la Segunda Etapa del desarrollo Urbano Río Tijuana, mediante contrato de donación, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida número 5301005 de la Sección Civil en fecha 12 de Noviembre del año 2002.



- h) Copia de Contrato de Donación celebrado el 2 de Enero de 2001, entre la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. como Donante y el Gobierno del Estado de Baja California en calidad de Donatario, ratificado ante la fe del Registrador Publico de la Propiedad y Comercio e inscrito bajo partida 5237418 Sección Civil el 2 de Marzo del mismo año, mediante el cual se formaliza la donación de los lotes localizados en el Fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, identificados como lotes 002 y 004 de la manzana 501, con superficie de 1,854.036 m², 2,284.91 m², respectivamente, lote 001 manzana 506, con superficie de 832.619 m² y lote 8 manzana 505, con superficie de 197.293 m² destinados para Derecho de vía CESPT.
- i) 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.
- j) 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 Ciudad Jardín.
- k) Reporte fotográfico del estado que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento.
- l) Oficio SPR-172-17 de fecha 17 de Marzo del 2017 emitida por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde manifiesta que conforme al acuerdo de regularización del desarrollo en comento, no existe obligación alguna por parte del desarrollador para la ejecución de obras de carácter pluvial, concluyendo que No existe inconveniente para llevar a cabo el proceso de entrega recepción del fraccionamiento progresivo.
- m) Oficio N° RYM-323-2017 de fecha 23 de marzo del 2017, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, donde informa que no existe inconveniente por parte de dicha Dirección para llevar a cabo el proceso de entrega recepción del fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana.
- n) Oficio DPP-061/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual informa que la DSPM y la Delegación Municipal correspondiente, son responsables de la operación y mantenimiento de las áreas verdes, del alumbrado público y el



señalamiento vial, así como de la recolección de residuos sólidos urbanos domésticos al interior de la colonia San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, así también, que desde hace 15 años aproximadamente esta colonia ya formaba parte de los programas de mantenimiento de la misma dirección en las actividades ya mencionadas, por lo que no tiene inconveniente en continuar prestando el mantenimiento a la colonia en comento y dictamina favorable en que se lleve a cabo la entrega-recepción, en virtud de que se trata de un fraccionamiento progresivo.

- o) 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.
- p) Copia de Oficio 604/2006 de fecha 15 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 San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, 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.
- q) Copia de Acta de Entrega-Recepción con oficio DIR-DAU-065-2017 de fecha 24 de Marzo del 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 San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, de la Delegación La Mesa.

r) Plano de usos del suelo y de lotificación del fraccionamiento.-----
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”.

“Artículo 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.

“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”.- -

QUINTO.- Que Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. empresa paraestatal a tenor del acuerdo del Ejecutivo publicado el 20 de Julio de 1988 en el periódico oficial del Estado realizó la regularización de varias colonias y desarrollo de las áreas vacantes en polígonos en la Segunda Etapa de la Zona



Rio de Tijuana, entre los que se encuentra el fraccionamiento San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana.-----

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.-----

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 San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, localizado en la Delegación La Mesa, 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.-----

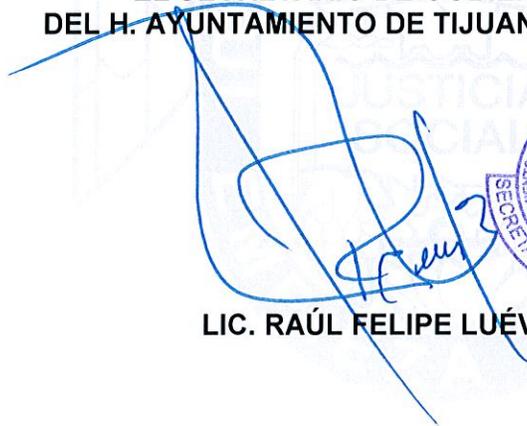
SEGUNDO.- Se instruye al C. Presidente Municipal para que por su conducto se dé cumplimiento al punto de acuerdo inmediato anterior y se tome posesión administrativa de las áreas públicas existentes y que se presten los servicios públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública,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

TERCERO.- Se declara el área desarrollada denominada San Miguel Segunda Etapa Río Tijuana, 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 doce 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

CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN XXII-DUOSP-020/2017, APROBADO EN SESION DE CABILDO DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2017.