



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 nueve de diciembre de dos mil diecisiete, se encuentra el **punto de acuerdo 4.30 dictamen XXII-DUOSP-25/2017, relativo a la incorporación municipal del Desarrollo Urbano denominado "Real de San Francisco" de la Delegación Presa Este, de esta ciudad.** -----

ACTA No. 20 -----

ANTECEDENTES:-----

1.- En fecha 17 de Junio de 2008, el Urbanizador "Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V", presentó solicitud ante la Dirección de Administración Urbana para la entrega-recepción del fraccionamiento Real de San Francisco.- -

2.- Por oficio DIR-DAU-487-2017 de fecha 12 de Octubre de 2017, la Dirección de Administración Urbana, remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el expediente técnico relativo al trámite de entrega-recepción del desarrollo urbano Real de San Francisco, para el seguimiento correspondiente.-----

3.- Por oficios IN-CAB-1828/17 de fecha 16 de Octubre de 2017, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-348/2017 a la Comisión de Desarrollo urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----

4.- 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.-----

5.- El 8 de Diciembre 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.- En el expediente técnico que contiene el trámite de entrega-recepción del fraccionamiento Real de San Francisco, citado en el antecedente 2 del presente dictamen, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso, de entrega-recepción, del fraccionamiento en referencia, presentada ante la Dirección de Administración Urbana.
2. Que en fecha 13 de Febrero de 2012 la Dirección de Administración Urbana, recibió ocurso suscrito por la Arq. Angélica Avelar Gutiérrez, representante legal de la Sociedad denominada Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., por medio del cual solicita la entrega-recepción del fraccionamiento "Real de San Francisco".
3. Copia de la Escritura Pública número 34,233 volumen MDCXCVIII, de fecha 16 de Noviembre de 2011, otorgada ante la fe del Lic. José Víctor Reynoso Pablos, Titular de la Notaría Pública número 69 del Estado e México, mediante la cual hace constar que Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. otorga a favor de Angélica Avelar Gutiérrez, poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado.
4. Oficio N° DIR-DAU-488/2017 de fecha 12 de Octubre de 2017, suscrito por la Arq. Haydee Martínez Espinoza, Directora de Administración Urbana, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado Real de San Francisco, en virtud de que el desarrollador ha cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 24 de Febrero de 2004.
5. Copia de las siguientes constancias de pago ante la Tesorería Municipal:
 - 5.1. Recibo oficial número 2008777535279 pagado el 30 de junio de 2008 con certificación 6-252013, por concepto de inspección y acta para fraccionamientos finalizados con el fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio dentro del centro de población.
 - 5.2. Recibo oficial número 2009777631980 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296794, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.



- 5.3. Recibo oficial número 2009777631981 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296795, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.
- 5.4. Recibo oficial número 2009777631982 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296796, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.
- 5.5. Recibo oficial número 2009777631983 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296797, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.
- 5.6. Recibo oficial número 2009777631984 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296798, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.
- 5.7. Recibo oficial número 2009777631993 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296799, por concepto de inspección y acta para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio, dentro del centro de población.
- 5.8. Recibo oficial número 2009777631994 pagado el 19 de junio de 2009 con certificación 6-296800, por concepto de inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento para fraccionamientos finalizados con fin de entrega-recepción parcial o total al Municipio.
6. Copia de la Escritura Pública Número 15882, volumen 362, de fecha 14 de Noviembre de 2001 pasada ante la fe de la Notaría Pública N° 9 de Naucalpan de Juárez, Estado de México, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 5261977 de la Sección Civil, en fecha 30 de noviembre del mismo año, mediante la cual la empresa Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., acredita la propiedad de los predios identificados como fracción A-1, con superficie de 302,184.352 m²; fracción C-1 de 222,650.849 m²; fracción A-2, con una superficie de 13,544.952 m²; fracción C-2 con superficie de 283,367.985 m² y fracción E-2 con una superficie de



127,237.353 m²; sumando una superficie en conjunto de 948,985.492 m², polígono donde se desarrolló el fraccionamiento Real de San Francisco.

7. Copia del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Real de San Francisco, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal de la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 9 días del mes de Febrero de 2004, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el día 27 de Febrero del mismo año, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, en fecha 5 de Marzo de 2004, bajo la partida 5359573 de la Sección Civil. Así como la disposición especial en donde se establece la autorización de parte Ejecutivo Municipal del H. XVII Ayuntamiento de Tijuana para el Fraccionamiento, con carácter de Plan Maestro de Usos y Destinos de Suelo, de los lotes resultantes y que se desarrollara en cuatro Etapas, denominadas I, II, III y IV.
8. Copia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana, bajo la partida 5359574, Sección Civil, en fecha 5 de Marzo de 2004, de las Memorias Descriptivas de las cinco fracciones citadas en el considerando "6" del presente documento y que conforman del desarrollo urbano denominado Fraccionamiento Real de San Francisco.
9. Copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa mercantil denominada Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., y como donatario el H. XVII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, suscrito el día 7 de Abril de 2004, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 5385472 de la Sección Civil, en fecha 17 de Agosto del mismo año, en el cual se formalización de las donaciones municipales citadas en el Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Real de San Francisco, correspondiente a los siguientes inmuebles: Lote 26 de la manzana 603, con superficie de 6,173.287 m²., destinado para uso de área verde; lote 11 de la manzana 601, con superficie de 119.502 m²., lote 18 de la manzana 601 con superficie de 228.585 m²., lote 36 de la manzana 602, con superficie de 62.500 m²., lote 3 de la manzana 610 con superficie de 303.456 m²., con superficie en conjunto de 714.044 m²., destinados a uso de derecho de paso; lote 1 de la manzana 601 con superficie de 349.655 m²., y lote 1 de la manzana 605 con superficie de 523.800 m²., con superficie en conjunto de 873.455 m²., destinados a uso de equipamiento urbano; lote 1 de la manzana 606 con superficie de 13,005.380 m²., lote 2 de la manzana 610 con superficie de 1,807.940 m²., lote 4 de la manzana 610 con superficie de 2,271.425 m²., y lote 6 de la manzana 610 con



superficie de 330.250 m²., sumando una superficie de 17,414.995 m²., destinados a uso de donación municipal, y la superficie de 40,685.245 m²., de vías públicas, correspondiente a la superficie urbanizada de la Etapa I, quedando pendiente de recibirse la superficie de 40,477.244 m²., a la urbanización de las siguientes etapas.

10. Que la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio número FR-1572/06, de fecha 28 de Junio de 2006, el cual quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad bajo partida 5477347 en fecha 27 de Junio del 2006 de la Sección Civil, se autorizó la relotificación de las Etapas II y IV con superficie de 269,874.120 y 322,691.943 m² respectivamente, acción que obliga al Urbanizador a realizar las donaciones respectivas, conforme a lo establecido por los artículos 70, 90, 91, 92 y 94 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.
11. Derivado de lo anterior, en el expediente de entrega recepción del fraccionamiento en referencia, consta copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa mercantil denominada Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., y como donatario el H. XVIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, suscrito el día 28 de Septiembre del 2007, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 5556789 de la Sección Civil, en fecha 18 de Octubre del mismo año, en donde se encuentra establecido la formalización de las donaciones municipales, generadas por la autorización de la relotificación de las Etapas II y IV del Fraccionamiento Real de San Francisco, siendo los siguientes inmuebles: lote 03 manzana 613 con superficie de 10,005.497 m²., para uso de área verde; lote 21 manzana 608 con superficie de 4,834.347 m²., para uso de área verde; lote 68 manzana 617 con superficie de 572.530 m²., con uso de área verde; lote 69 manzana 617 con superficie de 404.616 m²., para uso de área verde; Lote 36 manzana 617 con superficie de 397.859 m²., con uso de Equipamiento Urbano; lote 02 manzana número 619 con superficie de 638.853 m²., para uso de equipamiento urbano; lote 03 manzana 619 con superficie de 61.611 m²., para uso de equipamiento urbano; lote 04 manzana 619 con superficie de 143.619 m²., para uso de equipamiento urbano; lote 70 manzana 617 con superficie de 55.302 m²., para uso de equipamiento urbano; lote 71 manzana 617 con superficie de 71.787 m² para uso de equipamiento urbano; lote 18 manzana 614 con superficie de 117.438 m²., para uso de derecho de paso; lote 18 manzana 622 con superficie de 75.000 m²., para uso de derecho de paso; lote 13 manzana 619 con superficie



de 549.865 m²., para uso de derecho de paso; lote 17 manzana 626 con superficie de 76.902 m²., para uso de derecho de paso; lote 07 manzana 619 con superficie de 79.000 m²., para uso de derecho de paso; lote 15 manzana 616 con superficie de 75.023 m²., para uso de derecho de paso; lote 08 manzana 613 con superficie de 3,820.097 m²., donación municipal; lote 13 manzana 616 con superficie de 7,792.877 m²., donación municipal; lote 03 manzana 624 con superficie de 3,328.673 m²., donación municipal; lote 18 manzana 625 con superficie de 9,657.000m²., donación municipal; lote 01 manzana 610 con superficie de 10,896.385 m²., donación municipal; lote 17 manzana 622 con superficie de 225.000 m²., con uso de talud; lote 04 manzana 624 con superficie de 1,281.563 m²., con uso de talud; lote 06 manzana 624 con superficie de 784.404 m²., con uso de talud; lote 20 manzana 615 con superficie de 968.948 m²., con uso de talud, y lote 72 manzana 617 con superficie de 5, 513.257 m² etiquetado como vía pública.

En el Acuerdo Modificador del fraccionamiento El Refugio Quintas Campestre, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el día 4 de noviembre de 2003, se hizo constar que el Urbanizador, al cumplir con las donaciones señaladas, excedía con la superficie estipulada por la normatividad, por lo que contaba a su favor con un área de 16,995.11 m²., ya que mediante contrato de donación anticipada, de fecha 7 de Abril de 2004, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida 5359574 de fecha 5 de Marzo de 2004, confirma lo anterior, motivo por lo cual dicha donación anticipada, deberá tomarse en cuenta, deduciendo en esa proporción la obligación que tiene el Urbanizador de donar en estas etapas del fraccionamiento Real de San Francisco.

En relación a las vía públicas que la empresa Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., tiene la obligación de donar a favor del H. XVII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, por la urbanización de las Etapas I, II, III y IV del Fraccionamiento Real de San Francisco, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad, el oficio rectificatorio número 2788/07 de fecha 22 de Octubre de 2007, emitido por el Oficial Mayor del H. XVIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, bajo partida 5563610, Sección Civil, el día 12 de Noviembre del 2007, en donde quedo establecido que, "Primero.- Por error involuntario se señalo como parte de donación el inmueble identificado como vialidades públicas de la Etapa I del



fraccionamiento Real de San Francisco, Etapa I, con superficie de 40,685.245 m²., la cual ya fue materia de donación en el contrato inscrito bajo partida 5385472, Sección Civil, y que posteriormente se rectificó bajo partida 5390564 sección Civil.

De lo anterior se deduce que la superficie antes descrita resulta de la superficie de 81,162.469 m² que se encuentra debidamente inscrita bajo partida 5390564 Sección Civil, quedando pendiente una superficie restante de 40,477.224 m² destinada a vías públicas de las siguientes etapas del fraccionamiento denominado Real de San Francisco, la cual se omitió agregar a la donación materia de la presente rectificación, además se hace la aclaración de que dicha superficie será distribuida de la siguiente manera:

La superficie de 19,115.849 m² correspondientes a la superficie de la Etapa II.
La superficie de 5, 261.580 m² correspondientes a la superficie de la Etapa III,
La superficie de 16, 099.795 m² correspondientes a la superficie de la Etapa IV”.

- 12.** *Que en la disposición especial de la inscripción ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Real de San Francisco, cita que “Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., deberá donar a favor del Gobierno del Estado de Baja California, el lote con la superficie que resulte del cálculo de donación, con respecto a la superficie vendible final de todas las etapas del desarrollo urbano real de san francisco, el cual se ubicara en la Etapa II”.*

En lo que respecta a la obligación de donar área escolar, establecida en el Punto Sexto del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Real de San Francisco y en la observación DECIMA QUINTA de la autorización de relotificación de las Etapas II y IV descritos en los CONSIDERANDOS 7 y 10 del presente dictamen, respectivamente, la obligación fue cumplida según consta en la copia del contrato de donación otorgado en escritura pública número 53322 volumen 2911 de fecha 30 de Octubre del 2014, pasada por la fe del Notario Público No. 15 de la Ciudad de Tijuana, Baja California. Mediante el cual, Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V., dona en favor del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, el lote 19 de la Manzana No. 625, con superficie de 12,829.772 m²., con destino para uso de área escolar, instrumento debidamente inscrita bajo Partida 5968097 de fecha 10 de



Junio del 2015, Sección Civil, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California.

13. La donación a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, establecida en el numeral DECIMO TERCERA de la certificación de la relotificación citada en el CONSIDERANDO 10 del presente instrumento, respecto del lote 5 manzana 610; lote 4 manzana 613 y lote 01 manzana 619, con superficies de 600.00; 1,280.00 y 1,204.696 metros cuadrados, respectivamente, los tres del fraccionamiento Real de San Francisco, con destino para uso de Tanque debidamente acondicionados y equipados de acuerdo a los proyectos aprobados y las obras de urbanización necesarias para su buen funcionamiento, el proceso de formalización de la donación se encuentra en trámite ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, quien ha otorgado su anuencia para el trámite y no tiene objeción para la entrega-recepción del mismo ante autoridades estatales y municipales que corresponda, según se desprende de oficio A201731562 de fecha 7 de Diciembre del 2017 emitido por el Titular de la Unidad Jurídica de la Comisión Estatal de Servicios Públicos Municipales.
14. Contrato de Donación, Numero FCTR-CD/01/02, de fecha 13 de Abril del 2002 en el cual la Empresa Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. otorga en donación en forma gratuita y libre de todo gravamen al Fidecomiso Público Corredor Tijuana-Rosarito 2000 para que lleve a cabo la obra pública denominada Corredor Tijuana-Rosarito 2000, en una superficie total de terreno de 24, 480.667 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 2,979.274 y 21,501.393 m²., correspondientes a la afectación 1 de la fracción "C-1" y afectación 2 de la fracción "C-2", certificados por el C. Lic. Licenciado Ricardo Del Monte Nuñez, Notario No. 8 en fecha 14 de Febrero del 2003.
15. Que por oficio SD-969/04, de fecha 10 de Noviembre de 2004, la Dirección de Administración Urbana, autorizó la relotificación del lote 11 de la manzana 605, lotes 7, 17 y 18 d la manzana 607 y lotes 1 y 10 de la manzana 609 del Fraccionamiento Real de San Francisco Etapa I, de la Delegación la Presa Este, de esta ciudad, con superficies de 19,468.601 m², 15,057.015 m², 14,813.388 m², 6,533.951 m² y 13,495.674 m² respectivamente, correspondientes a la Etapa III, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad bajo partida 5397835 en fecha 24 de Noviembre de 2004de la Sección Civil.



Observándose en el plano 05a/13 de Usos de Suelo que las superficies de donación municipal, áreas verdes, vialidades y área escolar, no se vieron afectadas, conforme al cuadro de áreas Plan Maestro.

16. Oficios DIR-0222/04, DIR-0489/04, DIR-0857/04, DIR-0588/04, DIR-0711/05, DIR-1591/06, DIR-1672/06, DIR-1710/06, DIR-0028/07, DIR-0158/07, DIR-DAU-201/07 y DIR-DAU-0275/07, de fechas 24 de Marzo de 2004, 27 de Junio de 2004, 29 de Noviembre de 2004, 18 de Agosto de 2004, 12 de Mayo de 2005, 28 de Junio de 2006, 10 de Octubre de 2006, 24 de Noviembre de 2007, 2 de Marzo de 2007, 14 de Mayo de 2007, 31 de Julio de 2007 y 19 de Octubre de 2007, respectivamente, mediante los cuales la Dirección de administración Urbana, otorga Constancias de Cumplimiento de Acuerdo de las obligaciones contraídas por el desarrollador y otorga autorización para enajenar los lotes resultantes de Desarrollo Urbano denominado "Real de San Francisco".
17. Acta de entrega-recepción fecha 10 de Octubre del 2008, mediante la cual la empresa Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., hace entrega a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, de la obra de red de agua potable y alcantarillado sanitario, para el desarrollo habitacional denominado "Real de San Francisco, Etapas I, II, III y IV., quien será la entidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento.
18. Acta de entrega-recepción de fecha 6 de Abril de 2007, mediante la cual la empresa Consorcio de Ingeniería Industrial, S. A. de C. V., hace entrega a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, del tanque regulador de acero empernado con vidrio fusionado de 1500 metros cúbicos, un sistema de bombeo y telemetría, un tanque de acero elevado de 200 metros cúbicos de capacidad, 519 metros lineales de tubería pvc. 12" en línea de impulsión del tanque 1 al tanque 2 y 581 metros lineales de tubería pvc de 14" en línea de conducción tanque el Florido IV al Tanque de acero empernado de 1500 metros cúbicos, para el desarrollo habitacional denominado "Real de San Francisco, Etapas I, II, III y IV., quien será la entidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento.



19. Oficio PO138/10 de fecha 26 de Enero de 2010, mediante el cual la Comisión Federal de Electricidad, extiende Constancia de que las instalaciones correspondientes a la red de electrificación del Fraccionamiento Real de San Francisco, se encuentran en operación y han sido recibidos a propiedad de la Comisión Federal de Electricidad para su operación, mantenimiento y suministro de los servicios, entregadas por parte de la compañía constructora, para lo cual se llevó, el trámite de entrega-recepción, con la documentación correspondiente, siendo esta la siguiente;
- Plano de obra terminada.
 - Inventario físico valorizado.
 - Copia de las facturas de los materiales y equipo.
 - Copia de aviso de prueba de los materiales y equipo aprobado por LAPEM.
20. Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del fraccionamiento Real de San Francisco.
21. Oficio DIR/1700-A/2017 de fecha 3 de Octubre de 2017, suscrito por la Directora de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual informa la Dirección a su cargo no tiene inconveniente en emitir una opinión técnica favorable para que se continúe con el proceso de entrega recepción del Fraccionamiento real de San Francisco, localizada en la delegación Presa Este.
22. Oficio DPP/359/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, suscrito por el Director de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual informa que la Dirección a su cargo NO tiene Inconveniente para que el desarrollo denominado Real de san Francisco continúe con el proceso de entrega recepción, debido a su antigüedad, además de las siguientes razones;
- Alumbrado Público.- Debido a la antigüedad del desarrollo, el alumbrado público se encuentra dañado o en mal estado, sin embargo cuando la obra fue ejecutada cumplía con todos los requerimientos para el diseño del alumbrado público.
 - Señalamiento Vial.- Debido a la antigüedad del desarrollo el señalamiento horizontal y vertical se encuentra dañado o en mal estado, sin embargo cuando la obra fue ejecutada cumplía con todos los requerimientos para el diseño de señalamiento vial.



- **Forestación.-** Se realizó la visita en campo y se verifico que: el lote 26 de la manzana 603 conclave catastral; EV-603-026, se encuentra actualmente habilitado como área verde, el predio está a nombre del Ayuntamiento de Tijuana; el lote 3 de la manzana 613 de clave catastral; EV-6013-003, se encuentra actualmente habilitado como área verde, el predio está a nombre del Ayuntamiento de Tijuana, el lote 61 de la manzana 608 con clave catastral, EV-608-021, se encuentra actualmente habilitado como área verde, en su interior hay 2 edificaciones con uso distinto al de área verde y el predio está a nombre del Ayuntamiento de Tijuana.
- Debido a la antigüedad del desarrollo, las áreas verdes se han ido deteriorando, sin embargo cuando la obra fue ejecutada cumplía con todos los requerimientos para el diseño de áreas verdes.

Derivado de lo anterior la Dirección de Servicios Públicos Municipales, emite una opinion tecnica favorable, respecto a las obras descritas.

- 23.** Relación de operaciones de compra-venta del multicitado fraccionamiento, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el Reglamento respectivo.
- 24.** Oficio 82/2010, de fecha 20 de Enero del 2010, suscrito por el Subdirector de Catastro Municipal, en el cual se expresa que una vez realizada la revisión en campo del polígono general del fraccionamiento "Real de San Francisco", 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 del citado fraccionamiento.
- 25.** Acta de entrega-recepción, con N° de oficio DIR-DAU-489-2017 de fecha 12 de Octubre de 2017, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana, la Dirección de Catastro Municipal y un representante del desarrollador manifiestan que no existe inconveniente en aceptar la entrega del amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente y demarcación física de cada una de las intersecciones de los ejes viales mediante varillas hincadas sobre el concreto asfáltico del desarrollo urbano, Real de San Francisco".



26. Copia de los planos autorizados consistentes en:

I. Copia de Planos Autorizados consistentes en:

- Poligonal de proyecto 01a/13.
- Poligonales de Etapas 01b/13.
- Topografía Natural 02/13.
- Manzana 03/13.
- Lotificación 04a/13.
- Lotificación 04b/13.
- Usos del Suelo 05a/13.
- Usos del Suelo 05b/13.
- Ejes de Vialidad 06/13.
- Puntos Geométricos 07/13.
- Rasantes 08a/13.
- Rasantes 08b/13.
- Plataformas 09/13.
- Topografía de Proyecto 10a/13.
- Topografía de Proyecto 10b/13.
- Señalización 11a/13.
- Señalización 11b/13.
- Señalización 11c/13.
- Muros de Contención 12a/13.
- Muros de Contención 12b/13.
- Muros de Contención 12c/13.
- Jardín Vecinal Lote 26 13a/13.
- Jardín Vecinal Lote 26 Sistema de Riego 13b/13.
- Jardín Vecinal Lote 26 Instalación Eléctrica 13c/13.
- Arquitectónico y Estructural Modulo de Servicio y Vigilancia 13d/13.
- Módulo de Servicio y Vigilancia Instalación Hidráulica y Sanitaria 13e/13.
- Modulo Sanitario y Vigilancia Instalación Eléctrica 13f/13.

II. Copia de Planos Autorizados de Relotificación consistentes en:

- Poligonales de Etapas antecedentes Plan Maestro 01/13.
- Lotificación Antecedentes 02/13.



- Manzanas 03/13.
- Ejes de Vialidad 04/13.
- Lotificación 05/13.
- Usos de Suelo II y IV Etapa 06/13.
- Usos de Suelo Plan Maestro 07/13.
- Topografía de Proyecto 09/13.
- Rasantes 10A/13.
- Rasantes 10B/13.
- Plataformas 12/13.
- Puntos Geométricos 13/13.
- Ecurrimientos Pluviales Planta General 1/6.
- Topografía natural y Rasantes de Proyecto 2/6.
- Áreas y escurrimientos Pluviales Etapa I 3/6.

III. Copia de Planos Autorizados de Pluviales consistentes en:

- Ecurrimientos Pluviales Planta General 1/6.
- Topografía Natural y Rasantes de Proyecto 2/6.
- Áreas y Ecurrimientos Pluviales Eatap I 3/6.
- Estructuras Pluviales 4/6.
- Perfiles 5/6.
- Detalles Constructivos 6/6.

IV. Copia de Planos Autorizados de Integración Vial consistentes en:

- Integración Vial Geometría 1/6.
- Integración Vial Rasantes 2/6.
- Red Pluvial 3/6.
- Integración Vial Señalamiento 04-a/06.
- Señalamiento Detalles 04b/06.
- Integración Vial Geométrica Retorno 05/06.
- Integración Vial Señalamiento Retorno 06/06.

V. Copia de Planos Autorizados de Comisión Federal de Electricidad consistentes en:

- Red de Media Tensión 1/5.
- Red de Baja Tensión 2/5.



- Plano de Obra Civil y Detalles 3/5.
- Alumbrado Público 4/5.
- Detalles de Estructura y Diagrama Unifilar 5/5.

VI. Copia de Planos Autorizados de Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana consistentes en:

- Red de Agua Potable 01/01.
- Red de Alcantarillado Sanitario 1/1.
- Red de Agua Potable 1-2.
- Detalles Red de A. Potable 2-2.
- Red Alcantarillado Sanitario 1-2.
- Plano de Detalles 2-2.
- Tanque Elevado de Acero de 200 m³ Plano Funcional 1-1.
- Tanque Elevado de Acero de 200 m³ Cimentación 1-1.
- Tanque de Vidrio Fusionado al Acero Empernado de 1,500 m³ (Modificación) Plano Funcional 1-1.
- Tanque de Vidrio Fusionado al Acero Empernado de 1,500 m³ Plano de Detalles 2-2.
- Tanque Elevado de Acero de 200 m³ Planos de Taller Detalles S01 1/2.
- Tanque Elevado de Acero de 200 m³ Planos de Taller Detalles S02 2/2.
- Modificación de la Línea de Conducción y Sistema de Alimentación Provisional 1/1.
- Tanque de Regulación Capacidad 1,500 m³ 1/1.
- Subestación Eléctrica 112.5 KVA. 1/1.
- Hidroneumático 1/1.
- Estación de Bombeo 1/1.
- Sistema de Telemetría 1/1.

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;

XXXII. Acordar la recepción de las 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 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 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”.

“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”.- -----

CUARTO.- En concordancia con lo que establece el artículo 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, para que proceda declarar la incorporación urbana, deben reunirse las siguientes condiciones: :

- I. Que la acción de urbanización respectiva haya sido autorizada teniendo como objetivo el fraccionamiento de terrenos;
- II. Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones del presente Reglamento;
- III. Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;
- IV. Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización;
- V. Que las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, hayan recibido las instalaciones que les correspondan y emitido las constancias de cumplimiento de las normas aplicables en la terminación de las obras y acciones de urbanización;
- VI. Que se hayan cubierto por el Urbanizador, todos los derechos y demás gastos que se hubieren generado por conceptos derivados de la autorización y ejecución de la acción de urbanización, a favor del Gobierno del Estado y del Gobierno Municipal o de alguna de sus entidades;
- VII. Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento urbano y de otras que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- VIII. Que se 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, y
- IX. Que se tengan por presentadas las garantías para vicios ocultos.

Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse los acuerdos de incorporación o reincorporación conforme se vayan concluyendo cada una de aquéllas, si esta opción se determinó en la autorización de la acción



de urbanización y en cada una se cumplen los requisitos señalados en este artículo.-

QUINTO.- 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...”.-

FUNDAMENTOS LEGALES:-

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 11 fracciones XXXI y XXXII, 154, 189, 190 y 191 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, 87 y 116 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, 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, y en el artículo 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California.-

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.-

Que en razón de lo anterior, agotados todos los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé este tipo de eventos, la y los Regidores integrantes la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación, debidamente fundado y motivado los siguientes:-

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 Real de san Francisco, localizado en la Delegación Presa Este, 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 fraccionamiento Real de San Francisco, 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.-

Para todos los efectos legales correspondientes se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los trece días del mes de diciembre de 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 4.30 DICTAMEN XXII-DUOSP-25/2017, RELATIVO A LA INCORPORACION MUNICIPAL DEL DESARROLLO URBANO REAL DE SAN FRANCISCO, DELEGACION PRESA ESTE.