

**EL C. LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ**, 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 seis de marzo de dos mil diecinueve, se encuentra el **punto de acuerdo 4.4 dictamen XXII-CDUOSP-45/2019 relativo a la incorporación municipal de la acción de urbanización denominada sección Rincón Toscano del fraccionamiento Cumbres de Juárez, localizado en la delegación centro de esta ciudad.**-----

**ACTA No. 37** -----

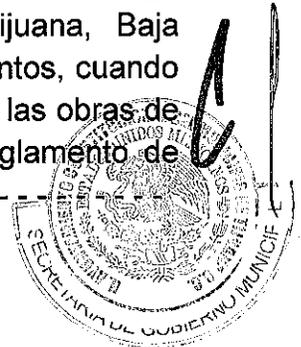
**ANTECEDENTES:**-----

**1.-** En fecha 12 de Junio de 2017, el Urbanizador Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., presentó solicitud ante la Dirección de Administración Urbana para la Entrega-Recepción de la acción de urbanización denominada Sección Rincón Toscano del fraccionamiento Cumbres de Juárez.-----

**2.-** Por oficio DIR-DAU-547/2018 de fecha 07 de Noviembre de 2018, 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 denominado "Cumbres de Juárez, Sección Rincón Toscano", para el seguimiento correspondiente.-----

**3.-** Por oficio IN-CAB-1698/18 de fecha 12 de Noviembre de 2018, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXII-0792/2018, 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 de Baja California, en 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.- Con fecha 26 de Febrero de 2019, 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 del trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Cumbres de Juárez, Sección Rincón Toscano", citado en los antecedentes 2 y 3 del presente dictamen, consta la siguiente documentación:-----

a. Ocurso de fecha 12 de Junio de 2017, signado por el C. José Raúl Navarro Pelayo, en su carácter de representante legal de Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., por el cual solicita la Entrega-Recepción del desarrollo Cumbres de Juárez Sección Toscano.

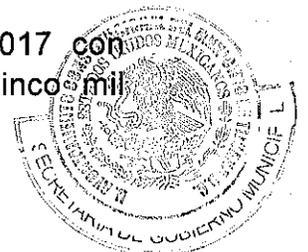
b. Copia de las Escrituras Pública número 128,464 Volumen 3,234, de fecha 10 de Noviembre de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaria Pública número tres de esta municipalidad, documento mediante el cual la empresa Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., otorga al Sr. José Raúl Navarro Pelayo, poder general para, entre otros, actos de administración y para actos de dominio.

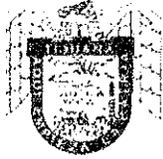
c. Copia de las Escrituras Pública número 137,231 Volumen 3,622, de fecha 7 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaria Pública número tres de esta municipalidad, documento mediante el cual la empresa Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., otorga al Sr. José Raúl Navarro Pelayo, poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración.

d. Oficio N° DIR-DAU-548/2018 de fecha 07 de Noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Administración Urbana, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en que se realice la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Cumbres de Juárez, Sección "Rincón Toscano", en virtud de que el desarrollador ha cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 11 de Marzo de 1994 y Relotificación de fecha 15 de Junio de 2006.

e. Copia de las siguientes constancias de pago ante la Tesorería Municipal:

- Recibo número 2017777015691062 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142561, por un importe de \$5,937.00 M.N. (Cinco mil

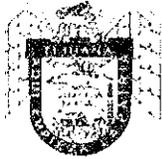




novecientos treinta y siete pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de inspección y acta para fraccionamientos finalizados con fin de Entrega-Recepción parcial o total al Municipio, dentro del centro de población;

- Recibo número 2017777015691083 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142562, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público para de fraccionamientos finalizados con fin de Entrega-Recepción parcial o total al Municipio las primeras 2 revisiones;
- Recibo número 2017777015691083 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142563, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de área verde para fraccionamientos finalizados con fin de Entrega-Recepción parcial o total al Municipio las primeras 2 revisiones;
- Recibo número 2017777015691085 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142564, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), 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 las primeras 2 revisiones;
- Recibo número 2017777015691088 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142565, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), 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 las primeras 2 revisiones;
- Recibo número 2017777015691090 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142566, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), 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 las primeras 2 revisiones;





- Recibo número 2017777015691105 de fecha 12 de Junio de 2017 con certificación 158-142567, por un importe de \$1,619.00 M.N. (Un mil seiscientos diecinueve pesos 00/100 moneda nacional), 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 las primeras 2 revisiones.
  
- f. Póliza de fianza número 667678 de fecha 26 de Mayo de 2006 expedida por Fianzas Monterrey, S. A., para garantizar por Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., la correcta ejecución y conservación del 100% de las obras de urbanización que no se han ejecutado de acuerdo a los proyectos presentados del desarrollo urbano denominado Rincón Toscano, ubicado en la Delegación Centro, de esta ciudad.
  
- g. Copia del Acuerdo de autorización del fraccionamiento Cumbres de Juárez, dictado en la residencia del Poder ejecutivo del Estado en la ciudad de Mexicali Tijuana, Baja California, a los 30 días del mes de Octubre de 1989, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 31 de octubre del año de 1989, así como copia del acuerdo modificadorio, dictado en la residencia del Poder ejecutivo del Estado en la ciudad de Mexicali Tijuana, Baja California, al los un días del mes de Marzo de 1994, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 11 de Marzo de 1994, en donde se establece un área de reserva no lotificada con superficie de 51,546.376 m<sup>2</sup> esta última materia del presente dictamen.
  
- h. Copia del acta N° 75 levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 5 de Marzo de 2004, certificada en misma fecha por el Secretario de Gobierno del XVII Ayuntamiento del Municipio de Tijuana Baja California, en la cual consta que el H. Cuerpo edilicio aprueba por unanimidad de votos del dictamen N°. XVII DUCE-OSP-66/04, por el que se autoriza de la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Cumbres de Juárez.
  
- i. Copia del Oficio FR-1446/06 de fecha 15 de Junio de 2006, por el cual la Dirección de Administración Urbana autorizó y certificó la relotificación del predio conocido como Área de Reserva C, identificado como lote 29 de la manzana 7 (actualmente catastrada como manzana 707) del fraccionamiento Cumbres de Juárez, ubicada en la Delegación Centro de esta ciudad, identificado con la clave catastral JU-707-029, del cual consta inscripción ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo la partida número 5200066





Sección Civil, a nombre de Fraccionadora Arnaiz S. A. de C. V., con un superficie de 51,290.867 m<sup>2</sup>, que se denominara como sección Rincón Toscano, se re lotifica en 57 fracciones y 1 fracción de vialidad.

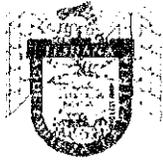
j. Copia de las memorias Técnico-Descriptivas y del Oficio de Relotificación inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida número 5476391, de la Sección Civil, en fecha 21 de Junio de 2006, a nombre de Fraccionadora Arnaiz S. A. de C. V.

k. Copia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida 5476391, de la sección civil , en fecha 27 de Junio de 2006, de las Memorias Descriptivas de Cumbres de Juárez Sección Rincón Toscano.

l. Copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa "Fraccionadora Arnaiz" S, A, de C, V., y como donatario el H. XVIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, suscrito el día 31 de Agosto de 2007, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 5563007 de la Sección Civil, en fecha 09 de Noviembre de 2007, en el cual se formalización de las donaciones municipales citadas la Autorización de Relotificación citada en la fracción J de este mismo considerando, correspondiente a los siguientes bienes inmuebles: lote 001 manzana 731, con superficie de 765.555 m<sup>2</sup>., destinado para uso de área verde; lotes 009 manzana 731, con superficie de 214,946 m<sup>2</sup>., destinado para paso de servicio; lote 024 manzana 731 009 , con superficie de 1,755.946 para uso de donación municipal y la superficie de 7,346.722 m<sup>2</sup>., correspondiente al total de las vías públicas.

m. En la Observación Décima Tercera de la Autorización de Relotificación citada en la fracción J de este mismo considerando, establece que mediante oficio N° 4210, de fecha 7 de Abril de 2006, emitido por la Oficialía Mayor del Estado, se autoriza que la superficie correspondiente a la donación de área escolar a favor del Gobierno del Estado de Baja California, resultante del Desarrollo Urbano denominado sección Rincón Toscano, del fraccionamiento Cumbres de Juárez, se contemple como parte de la donación anticipada enuncia en el Convenio celebrado entre el C. Ramón Raymundo Arnaiz Rosas y el Gobierno del Estado en fecha 23 de mayo de 2003, mediante el cual el particular entrego a favor del Estado la superficie de 22,441.98 m<sup>2</sup> para destinarse al plantel COBACH Siglo XXII, ubicado en la Delegación de San Antonio de los Buenos de esta ciudad.





n. En el expediente de Entrega-Recepción de la Sección Rincón Toscano del fraccionamiento Cumbres de Juárez, objeto del presente dictamen, obra copia del convenio citado en la fracción que antecede.

o. Oficio suscrito por el C. P. José Raúl Navarro Pelayo, en su carácter de representante legal de la moral Fraccionadora Arnaiz, S. A. de C. V., recibido por Oficialía Mayor del Gobierno del Estado en Tijuana, en fecha 29 de Enero de 2019, mediante el cual solicita autorización para que en cumplimiento a la observación Decimo Segunda del oficio de Relotificación FR-1446/06, referenciado en el Considerando Primero fracción i) de éste instrumento, se formalice la donación del lote 29 de la manzana 731 (identificado catastralmente como manzana 707) del fraccionamiento Cumbres Sección Rincón Toscano, destinado para área verde, con una superficie de 270.396 m<sup>2</sup> identificado catastralmente bajo número JU-707-029, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Tijuana bajo partida número 5476391 Sección Civil. comprometiéndose a que una vez que se acepte por parte del Gobierno del Estado de Baja California la petición contenida en el presente, en un plazo de 3 meses se estará formalizando la donación citada.

p. Copia del oficio 000241 suscrito por el Lic. Manuel González Reyes, Delegado de Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, en Tijuana, por el cual expresa que "se realizará un análisis e integración del expediente ya descrito con antelación, para la recepción del inmueble que se señala en la relotificación del fraccionamiento Rincón Toscano.

q. Oficios DIR-1677/06 y DIR-DAU-230-2017, de fechas 16 de octubre de 2006 y 6 de Junio de 2017, 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 la sección Rincón Toscano del fraccionamiento Cumbres de Juárez.

r. Oficio OPPZT-0933 de fecha 6 de Junio de 2017, suscrita por el Ing. Luis E. Torres Inzunza, Superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, en el que se hace constar que las instalaciones correspondientes a la red de electrificación de la sección Rincón Toscano del fraccionamiento Cumbres de Juárez, se encuentran en operación y se han recibido a propiedad de ésta comisión para su operación, mantenimiento y para suministro de los servicios. Llevándose a cabo el trámite de entrega de recepción en su momento.





s. Acta de Entrega–Recepción signada en fecha 20 de enero de 2006, mediante la cual la empresa Fraccionadora Arnaiz, 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 del desarrollo habitacional “Rincón Toscano” quien la recibe de conformidad y se hace responsable de su operación, conservación y mantenimiento.

t. Reporte fotográfico del estado actual que guardan las obras de urbanización del fraccionamiento.

u. Oficio SPR-1065/2018 de fecha 30 de Mayo de 2013, suscrito por la Directora de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual otorga Opinión Técnica favorable para que se lleve a cabo la recepción de la infraestructura vial del desarrollo urbano materia del presente dictamen.

v. Oficio DPP/1705-18 de fecha 17 de Octubre de 2018, suscrito por el Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual informa que la infraestructura pluvial se encuentra en buen estado y en condiciones aceptables de servicio, por lo emite dictamen favorable para su recepción.

w. Oficio DPP/367/2017 de fecha 31 de julio de 2018, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual informa que el desarrollador cumplió con el proyecto aprobado, se encuentra en buen estado y no hay inconveniente para la recepción de las obras de áreas verdes, alumbrado público y señalamiento vial.

x. Copia del estudio de Mecánica de Suelos y Geotecnia del Desarrollo Urbano en referencia.

y. Relación de operaciones de compra-venta del multicitado desarrollo urbano, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el Reglamento respectivo.

z. Oficio 907/2008, de fecha 7 de Mayo de 2008, suscrito por la el Subdirector de Catastro Municipal, en el cual se expresa que una vez realizada la revisión en campo del polígono general del fraccionamiento “Rincón Toscano”, 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.





aa. Copia de Acta de Entrega-Recepción emitida por oficio DIR-DAU-549-2018 de fecha 07 de Noviembre del 2018, firmada por la Directora de Administración Urbana, Subdirector de Control Urbano, Directora de Catastro Municipal, Jefe Departamento de Cartografía, Jefe del Departamento de Urbanización y la persona Encargada de la entrega del fraccionamiento, quienes hacen constar que el día 16 de Abril del 2008, se hizo acto de presencia por parte del Urbanizador, así como por parte del personal de la Dirección de Catastro Municipal, Topógrafo de Catastro, Auxiliar de Topógrafo de Catastro, de la Dirección de Administración Urbana y del Departamento de Urbanización de la Subdirección de Control Urbano, con la finalidad de la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Cumbres de Juárez, Sección Rincón Toscano" en la que se determina 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 pavimento.

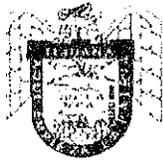
bb. Copia de los planos autorizados consistentes en: Polígono general 1/11; Topografía Natural 2/11; Manzanas 3/11; Lotificación 4/11; Usos de Suelo 5/11; Topografía de Proyecto 6/11; Rasantes y Terracerías 7/11; Puntos Geométricos 8/11; Señalamientos viales 9/11; Irrigación áreas verdes 10/11 y Áreas verdes 11/11. Copia de autorización del proyecto, pluvial Curvas y rasantes 1/4; Áreas y escurrimientos 2/4; Infraestructura pluvial 3/4 y infraestructura pluvial 4/4. Copia de Autorización del proyecto de energía eléctrica, Plano de Media Tensión 1/4; Plano de baja tensión 2/4; Plano de Obra civil 3/4 y Plano alumbrado público 5/5, así como copia de autorización del proyecto de agua potable y alcantarillado sanitario, Red de agua potable 1/2; detalles constructivos de agua potable 2/2; Red de alcantarillado sanitario 1/2 y detalles constructivos de alcantarillado sanitario.-----

**SEGUNDO.-** Que en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se establece:

"ARTÍCULO 6.- Para efectos de esta Ley se entiende por:

I. Acción de Urbanización: La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;





XXI. Suelo urbanizado: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;...”

“ARTICULO 10.- Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:

XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los **Ayuntamientos**, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes;

“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;

“ARTICULO 147.- **Para los efectos de esta Ley se entiende por Acción de Urbanización**, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como: I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y **relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos...**”.

“ARTICULO 152.- Las acciones de urbanización que se pretendan realizar en las áreas urbanas o de reserva territorial, solo podrán autorizarse cuando esté prevista su incorporación o reincorporación municipal”.

“ARTICULO 153.- La incorporación urbana a que se refiere esta Ley, es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Plan y Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes...”.

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:

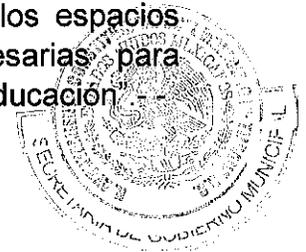
I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el... Acuerdo de autorización respectivo;

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.

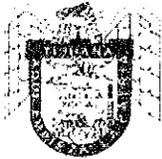
Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos”.

“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.-** El artículo 141 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, establece que “El acuerdo de incorporación o de reincorporación municipal conlleva la obligación de la autoridad de:

I. Recibir las obras de urbanización e instalaciones, para alojar elementos de los servicios públicos tales como: vialidades, servidumbres de paso, áreas





verdes, parques y jardines, alumbrado público, señalamiento vial, infraestructura pluvial; y equipamiento y mobiliario urbano; una vez que se cumpla lo estipulado en la autorización respectiva;

II. Prestar los servicios públicos municipales,  
y

III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado”.

El artículo 143 del mismo ordenamiento legal dicta que, 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,-----

**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 6 fracciones I y XXI, 10 fracción XXII, 11 fracciones XXXI y XXXII, 147, 152 al 154 y 189 al 91 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 los artículos 141 y 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California.

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.

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 de la acción de urbanización denominada sección “Rincón Toscano” del fraccionamiento Cumbres de Juárez, localizada en la Delegación Centro, 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 Ejecutivo 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





XXII  
AYUNTAMIENTO  
**TIJUANA**

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 sección "Rincón Toscano" del fraccionamiento Cumbres de Juárez, como suelo urbanizado.-----

**TRANSITORIOS:-**-----

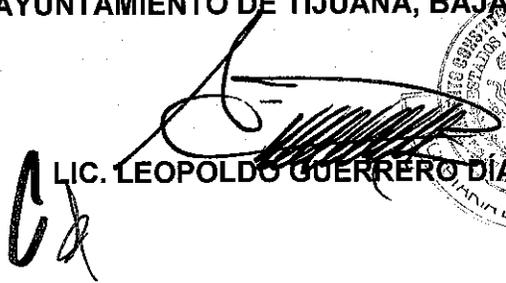
**PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y en un periódico de los de mayor circulación en el municipio, para conocimiento de los vecinos.-----

**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 ocho días del mes de marzo de dos mil diecinueve.-----

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

  
**LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ**  


CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 4.4 DICTAMEN XXII-CDUOSP-45/2019 RELATIVO A LA INCORPORACION MUNICIPAL DE LA ACCION DE URBANIZACION DENOMINADA SECCION RINCON TOSCANO DEL FRACCIONAMIENTO CUMBRES DE JUAREZ, LOCALIZADO EN LA DELEGACION CENTRO DE ESTA CIUDAD.