



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

EL C. CARLOS MURGUIA MEJIA, Secretario de Gobierno del H. XXIII Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley,-----

C E R T I F I C A:

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día treinta y uno de enero del año dos mil veinte, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 15.-** En razón a los siguientes antecedentes: -----

1.- En fecha 14 de noviembre de 2018, el Urbanizador, Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C. V., presentó ante la Dirección de Administración Urbana, solicitud para la Entrega-Recepción del fraccionamiento Puesta del Sol, localizado en la Delegación Playas de Tijuana, de esta ciudad. -----

2.- Por oficio DIR-DAU-1042-2019 fechado el 27 de Noviembre de 2019, la Dirección de Administración Urbana remite a la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la documentación del desarrollo urbano denominado "Puesta del Sol", de la Delegación Playas de Tijuana, de esta ciudad, con la finalidad de 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-0389/19 de fecha 27 de Noviembre del 2019, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, turnó el expediente respectivo bajo el número XXIII-027/2019 a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

5.- El día 28 de Enero de 2020 las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen.-----

Y en atención a los siguientes considerando: -----

PRIMERO.- Que en el expediente técnico, relativo al trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Puesta del Sol", de la Delegación Playas de Tijuana, referenciado en los antecedentes 2 y 4 del presente instrumento, consta la siguiente documentación: -----

a) Oficio DIR-DAU-1042-2019, de fecha 27 de Noviembre de 2019, suscrito por el Director de Administración Urbana, mediante el cual emite dictamen de no inconveniencia para que se realice la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado "Puesta del sol" de la Delegación Playas de Tijuana, por haber cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo y Modificación del mismo, publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el día 11 de Marzo de 2005 y 23 de Noviembre de 2018, respectivamente. -----

b) Copia del instrumento notarial número 49,470 volumen 818, de fecha 8 de Enero de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Luis Rubén Montes de Oca Mena, Notario Público número 39 de la ciudad de Hermosillo, Sonora, mediante la cual hace constar que



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C. V., ratifica al Ingeniero Marco Antonio Sender Montaña como director de la empresa, otorgándole poder general, entre otros, para actos de administración. Documento debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico 19851*2 de fecha 19 de Enero de 2009 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana. -----

c) Recibos de pago de derechos, todos de fecha 12 de Noviembre de 2018, realizados ante Tesorería Municipal, correspondientes a: -----

	Numero de recibo	Número de certificación	Importe Pagado	Concepto
1	201877701805434	172-83641	\$6,339.00	<i>Inspección y acta para fraccionamiento finalizado con fin de entrega parcial o total al Municipio.</i>
2	201877701805435	172-83635	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público...</i>
3	201877701805436	172-83636	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes ...</i>
4	201877701805437	172-83637	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito...</i>
5	201877701805439	172-83638	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento ...</i>
6	201877701805440	172-83639	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial...</i>
7	201877701805443	172-83640	\$1,729.00	<i>Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales...</i>

d) En cuanto a las publicaciones y registros del Acuerdo de Autorización del fraccionamiento y su modificación, obra agregado al expediente técnico copia del Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fecha 11 de Marzo de 2005, que contiene la publicación del Acuerdo de Fraccionamiento, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 8 días del mes de Noviembre de 2004, en el cual entre otras consideraciones y acuerdos autoriza a Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C. V., en calidad de urbanizador para que realice la acción de urbanización del desarrollo Urbano Puesta del Sol, con la clasificación de Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar para la construcción de vivienda de interés medio, sujeto al proyecto autorizado en el cual resultan 8 lotes para uso multifamiliar, con superficie total de 39,605.514 m² todos dedicados a construcción de vivienda de interés medio; 1 lote de 2,244.536 m² destinado para uso comercial; 1 lote con superficie de 1,344.115 m² destinado para uso de área verde; 1 lote con superficie de 110.854 m² destinado para uso de paso de servicio; 1 lote con superficie de 1,271.147 m² destinado para área escolar; 2 lotes con superficie total de 4,192.769 m² destinados para donación municipal; 5 lotes con una superficie total de 29,417.538 m² destinados a reserva; 1 lote con superficie de 89.297 m² de afectación por la Colonia Lázaro Cárdenas; 3 polígonos de áreas en sobre posición documental con predios colindantes con una superficie total de 7,841.178 m² y la superficie de 15,120.602 m² dedicados al total de las vías públicas. El Acuerdo anterior fué inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Tijuana, bajo partida 5413055 de fecha 01 de Abril de 2015, sección Civil y las memorias descriptivas quedaron inscritas en el mismo Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo la partida 5413056 de fecha 01 de Abril de 2015, en su sección civil, así como la rectificación de la partida 5413055 Sección Civil en la cual se inscribió la memoria descriptiva del fraccionamiento,



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

únicamente en lo que respecta al lote 12 de la manzana 262, en la cual se registro la superficie de 1,669.943 debiendo ser 2,669.943 m² la correcta, según constancias del expediente. -----

La obligación del urbanizador de otorgar en donación al Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, diversos bienes inmuebles conforme a lo establecido en el Acuerdo Cuarto de la Autorización del Fraccionamiento Puesta del Sol, fue cumplida a través de contrato de donación gratuita pura y simple celebrado el 26 de Mayo de 2005, ratificado ante la Subdirección de Catastro Municipal, el día 14 de Diciembre de 2005 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Tijuana, el 5 de enero de 2006, bajo la partida 5454033 sección civil, siendo los siguientes inmuebles: -----

• 2 (dos) Lotes que en conjunto suman 4,192.769 metros cuadrados, destinados para el uso y destino que el Ayuntamiento determine, que se identifican como: -----

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	12	262	2,669.943
2	01	273	1,522.826

• 1 (Un) lote con superficie de 1,344.115 metros cuadrados, destinados para área verde, debidamente acondicionado y equipado con las obras de urbanización necesarias para su funcionamiento, que se identifican como lote 02 de la manzana 262. -----

• Lote 13 de la manzana 262 con superficie de 110.854 metros cuadrados destinado a paso de servicio. -----

• La superficie de 15,120.602 metros cuadrados correspondiente al total de las vías públicas. -----

e) Donaciones al Gobierno del Estado de Baja California: Mediante el Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Puesta del Sol, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fecha 11 de Marzo de 2005, se estableció como obligación del Urbanizador la donación en favor del Gobierno del Estado de Baja California, el lote 014 de la manzana 262 con superficie de 1,271.17 m². Obligación que fue debidamente acatada según consta en contrato de donación pura y simple en favor del Gobierno del Estado de Baja California, contenido en escritura pública número 31131 del volumen 2119 del 17 de Abril de 2006 pasada ante la fe del Notario Público 14 de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que se encuentra inscrita bajo partida 5468598 de fecha 3 e Mayo de 2006 ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, según las constancias del expediente. -----

f) Así también, en el expediente técnico turnado a ésta Comisión, consta copia del Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fecha 23 de Noviembre de 2018, que contienen la publicación de la Modificación Parcial del desarrollo urbano materia del presente dictamen, dictado por el Ejecutivo Municipal a los 10 días del mes de Mayo de 2018, modificándose el punto primero del acuerdo original, para quedar como sigue: ---

Se autoriza a "El Urbanizador" para que realice la modificación indicada ... en el cual resultan: 9 lotes para uso habitacional multifamiliar con una superficie de 56,767.870 metros cuadrados, todos dedicados a la construcción de vivienda de interés medio; 1 lote con una superficie de 1,207.026 metros cuadrados para uso comercial; 2 lotes con una superficie de 1,989.606 metros cuadrados, destinado para uso de área verde; 3 lotes con una superficie de 2,278.465 metros cuadrados para uso de paso de servicio; 2 lotes con una superficie de 1,754.147 metros cuadrados destinado para área escolar; 4 lotes con una superficie de 5,807.830 metros cuadrados, destinados para donación municipal; 2 lotes, con una superficie de 6,821.916 metros cuadrados para uso de talud

**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

no apto para desarrollo; 1 lote con una superficie de 3,014.255 metros cuadrados de servidumbre de paso CESPT; 1 lote con una superficie de 1,144.333 metros cuadrados de conservación de especies protegidas; 1 lote con una superficie de 89.297 metros cuadrados de afectación par la colonia Lázaro Cárdenas; 3 polígonos de áreas en sobre posición documental con predios colindantes con una superficie total de 7,841.178 metros cuadrados, y la superficie de 12,521.628 metros cuadrados dedicados al total de las vías públicas". -----

Conforme a la modificación del citado Acuerdo de Autorización, la obligación del urbanizador de otorgar en donación al Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, diversos bienes inmuebles fue efectuada parcialmente a través de contrato de donación gratuita pura y simple celebrado el 28 de Octubre de 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Tijuana, el 17 de Febrero de 2017 bajo la partida 6049716 sección civil, siendo los siguientes inmuebles: -----

- 2 (2) Lotes que en conjunto suman 1,615.061 metros cuadrados, destinados para el uso y destino que el Ayuntamiento determine, que se identifican como: -----

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	1C	262	1,060.551
2	15B	262	554.510

Los cuales sumados a los predios donados para el mismo uso, derivados del Acuerdo de Autorización original, suman una superficie total de 5,807.830 m².-----

- Predio identificado como lote 1B de la manzana 262 con superficie de 645.491 el cual se integrará al lote 02 de la manzana 262, con superficie de 1,344.115 metros cuadrados para aumentar el área verde habilitando ésta para uso y disfrute de los colonos, sumando un total de 1,989.606 m².-----

Cabe hacer mención que en el expediente técnico materia del presente instrumento, no consta documentación que acredite que el desarrollador ha cumplido con la obligación de formalizar la donación de la totalidad de los predios, faltando los siguientes: -----

A favor del Ayuntamiento de Tijuana.-----

Lote	Manzana	Superficie en m ²	Destino
1D	262	443.882	Paso de servicio
1E	262	1,723.729	Paso de servicio

La superficie de 12,521.628 m² dedicados al total de las vía públicas.-----

A favor del Gobierno del Estado de Baja California, el lote 15A-2 de la manzana 262 con superficie de 483.00 m², y-----

El lote 07 de la manzana 262 con superficie de 3,014.255 destinado para servidumbre de paso CESPT.-----

g) Copia de los oficios que a continuación se enlistan, 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 del fraccionamiento Puesta del Sol.-----

Número de oficio	Fecha
DIR-DAU0081-2011	19 de Julio de 2011
DIR-DAU018-2012	07 de Mayo de 2012
DIR-703-2013	14 de Agosto de 2013
DIR-DAU-098-2017	13 de Marzo de 2017



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

- h) Copia de la Escritura Pública Número 10139, volumen 245 de fecha 28 de Octubre de 2002, del protocolo de la Notaria Pública N° 74 de la ciudad de Nogales Sonora a cargo del Notario suplente Lic. José Arnoldo Flores, por la cual la empresa Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C. V., acredita la propiedad del inmueble identificado como fracción Norte Polígono B de las fracciones uno Norte y dos Norte del predio rustico denominado "Polígono Laderas de Tijuana" en la Delegación Playas de Tijuana, de esta ciudad, con una superficie de 101,237.55 m² de las cuales consta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Tijuana Baja California, bajo partida 5307042 de la Sección Civil, de fecha 13 de Enero de 2003, predio donde se desarrolló el fraccionamiento Puesta del Sol. -----
- i) Oficio número OPPZT-1864/18 de fecha 05 de Octubre del 2018, por el cual, la Comisión Federal de Electricidad expresa que la red de electrificación de Fraccionamiento Puesta de Sol, se encuentran en operación y se han recibido a propiedad de Comisión Federal de Electricidad para su operación, mantenimiento y para suministro de los servicios. Llevándose a cabo el trámite de entrega de recepción en su momento. -----
- j) Copia del acta de Entrega-Recepción de fecha 10 de Septiembre de 2019, mediante la cual la empresa Promotora de Hogares de Baja California, 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 de alcantarillado sanitario del fraccionamiento Puesta del sol, quien será la entidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento de la obra y la recibe de conformidad. -----
- k) Oficio SPR-1074-19 con fecha de despachado por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, el 26 de Agosto de 2019, por el cual informa que una vez realizado recorrido por personal técnico adscrito a la Dirección, la infraestructura pluvial del fraccionamiento Puesta del Sol, se encuentra en buen estado y en condiciones aceptables de servicio, por lo que emite Dictamen Favorable en dicho rubro, para realizar el proceso de Entrega-Recepción. -----
- l) Reporte fotográfico del estado que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano denominad Puesta del Sol. -----
- m) Oficio N° RYM-1361-2019 fechado el 6 de Septiembre de 2019, suscrito por el Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual emite Dictamen de no inconveniencia para que se realice el trámite de Entrega-Recepción del Fraccionamiento en mención. -----
- n) Oficio DPP-4308/2019 fechado el 30 de Septiembre de 2019, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual indica que no tiene inconveniente para que se realice la recepción de las obras de alumbrado público, señalamiento vial y ares verdes, del multicitado fraccionamiento. -----
- 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 de Fraccionamientos del Estado de Baja California y el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana. -----
- p) Copia de Oficio 3509/2018 de fecha 13 de Septiembre del 2018, suscrito por el Jefe del Departamento de Cartografía de Catastro Municipal, en el cual se expresa que al habersele entregado los vértices del polígono, así como puntos de control, encontrándose correctos de acuerdo a la verificación física y de gabinete, no tienen ningún inconveniente en aceptar la entrega Desarrollo Urbano Puesta del Sol. -----



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

q) Copia del Acta de Entrega - Recepción del fraccionamiento Puesta del Sol, emitida mediante oficio DIR-DAU-1042-2019 de fecha 27 de Noviembre del 2019, firmada por el Director de Administración Urbana, Director de Catastro Municipal, Subdirector de Control Urbano, Jefe Departamento de Cartografía, Jefe del Departamento de Urbanización y por el representante de la empresa Promotora de Hogares de Baja California, S. A de C. V., en la cual hacen constar que el día 29 de Agosto de 2018 se procedió con la entrega física de los puntos que comprenden el polígono general del fraccionamiento en mención, determinando 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. -----

r) Copia de planos autorizados y planos de modificación del acuerdo del fraccionamiento Puesta del Sol. -----

s) Póliza de fianza N° 001046A40004 de fecha 4 de Octubre de 2004, por un monto de \$16'669,043.00 expedida por Fianzas Comercial América, S. A., a fin de garantizar por: Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C.V., el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del oficio FR-2376/04, expediente Fraccionamiento Puesta del Sol, de fecha 23 de septiembre de 2004, relativo a la correcta ejecución de las obras de urbanización de la primera etapa del desarrollo urbano Puesta del Sol, fianza que no podrá ser cancelada sin la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en el caso de prórroga o espera la vigencia de esta fianza quedará automáticamente prorrogado en concordancia con dicha prórroga o espera y al efecto Fianza Comercial, América, S. A., pagará en término de la Ley hasta por la cantidad ya mencionada, \$11'074,985.00. -----

t) Póliza de fianza N° 1919979 de fecha 11 de Agosto de 2016, por un monto de \$5'594,058.00 expedida por Afianzadora Sofimex, S. A., a fin de garantizar por: Promotora de Hogares de Baja California, S. A. de C.V., la responsabilidad que pudieran derivarse de las obligaciones garantizadas en la fianza citada, que ha sido renovada en cuanto a su vigencia a constar del 11 de Agosto de 2016 y hasta el día 10 de Agosto de 2017, señalando además que a excepción de dicha modificación subsistirán inalterados los términos y condiciones en que originalmente fue expedida la fianza. -----

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

"Artículo 11.- Son atribuciones del Ayuntamiento: -----

I. a la XXX.

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 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



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

organizar a la comunidad asentada en su territorio...y prestar los servicios que ésta requiera...". -----

CUARTO.- Que el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, establece en el "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. ...". Asimismo su Artículo 87.- expresa que: "...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". De igual manera el Artículo 116.- reza que "...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.- 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; -----



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUESTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

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. -----

SEXTO.- Que en el artículo 138 fracciones III y XII del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, establece que **para llevar a cabo una modificación a un proyecto de acción de urbanización autorizada mediante su respectivo Acuerdo, el urbanizador o el promotor inmobiliario no debe haber transmitido la propiedad de los predios que solicite modificar y que en caso de modificar predios o vialidades previamente donados al Municipio y/o al Gobierno del Estado, el urbanizador deberá presentar la autorización de la desincorporación y enajenación de los bienes para ser modificados, aprobada por el Cabildo o el Congreso del Estado, según corresponda.** -----

Por lo expuesto en los considerandos PRIMERO inciso f) últimos cuatro párrafos y SEXTO, señalando una vez más que, la modificación al Acuerdo del fraccionamiento Puesta del Sol se autorizó ya estando formalizada la donación de las vialidades en favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, sin que la desincorporación y enajenación de éstas fuera previamente aprobada por el Cabildo, resultando afectado en su patrimonio inmobiliario, así también que no se acredita fehacientemente que se haya formalizado la donación de los predios resultantes del acuerdo modificatorio del Fraccionamiento Puesta del Sol, las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, determinaron no aprobar la Entrega-Recepción del desarrollo urbano materia del presente dictamen, lo anterior atento a los siguientes: -----

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

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 11 fracciones XXXI, XXXII, 154, 177, 189 al 191 y demás relativos 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 artículo 138 fracciones III y XII, 141, 143, 144, 182 y demás relativos 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 y 105 al 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, las y los regidores integrantes la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación, debidamente fundado y motivado -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD**, el siguiente punto de acuerdo: -----



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.1.- Dictamen XXIII-CPUOSP-01-2020 Relativo a la incorporación, municipal del Desarrollo urbano denominado "PUERTA DEL SOL" localizado en la Delegación Playas de Tijuana de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

ÚNICO.- Por lo expuesto en el Considerando SEXTO del presente dictamen no se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado "Puerta del Sol", localizado en la Delegación Playas de Tijuana, de esta Ciudad. -----

----- **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. -----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente **CERTIFICACIÓN**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, al día treinta y uno de enero del año dos mil veinte. -

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DEL H. XXIII AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**

C. CARLOS MURGUIA MEJIA