



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

EL C. CARLOS MURGUÍA MEJÍA, 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 28 de octubre de 2015, el Urbanizador, Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V., presentó solicitud ante la Dirección de Administración Urbana para la Entrega-Recepción de la acción de urbanización en la modalidad de relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta ciudad. -----

2.- Por oficio DIR-DAU-556/2018 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 "Parque Industrial Valle del Sur II (habitacional)", para el seguimiento correspondiente. -----

3.- Por oficio IN-CAB-1699/18 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-0793/2018, a la Comisión de Desarrollo urbano, Obras y Servicios Públicos, (hoy Comisión de Planeación urbanismo, Obras y Servicios Públicos) para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

4.- Por oficio CFAM-XXII/1113/19 de fecha 27 de septiembre de 2019, la antes denominada Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, en términos del artículo 11 del Reglamento de Entrega y Recepción de los Asuntos y Recursos Públicos para el Municipio de Tijuana, Baja California, y por la proximidad del término del periódico de gestión constitucional del XXII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, realizó la entrega de los expedientes pendientes de dictaminar a la Dirección de Asuntos de Cabildo, a efectos de que como se establece en dicho artículo, de manera posterior éstos sean entregados a los Regidores entrantes. -----

5.- Por oficio IN-CAB-111/19 de fecha 10 de octubre de 2019, la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, el expediente descrito en el antecedente 3 del presente dictamen para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

6.- 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. -----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

7.- Con fecha 28 de Enero de 2020 las y los Regidoras 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 del trámite de Entrega-Recepción de la acción de urbanización en la modalidad de relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, consta la siguiente documentación:-----

a. Ocurso de fecha 25 de Octubre de 2015, signado por el C. Cesar Parra Jaramillo, en su carácter de representante legal de Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V., por el cual solicita la Entrega-Recepción del fraccionamiento Parque Industrial Valle del Sur II (habitacional).-----

b. Copia de las Escrituras Pública número 130,504 Volumen 1,364 de fecha 13 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del licenciado Gabriel Moreno Mafud, titular de la Notaria Pública número dos de esta municipalidad, instrumento donde consta que se constituye la sociedad anónima de capital variable denominada Parque Industrial Valle del Sur, estableciéndose en la Clausula Segunda transitoria que "se acuerda que la Sociedad sea administrada por un Consejo de Administración, y al efecto se nombre como Presidente al Sr. Arq. Cesar Fernando Parra Jaramillo, con facultades entre otras, para actos de administración y para actos de dominio, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida número 5089490, de la Sección Civil, de fecha 15 de Octubre de 1996.-----

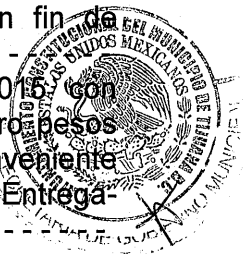
c. Oficio N° DIR-DAU-557/2018 de fecha 07 de Noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Administración Urbana, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en que se realice la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Parque Industrial Valle del Sur II (habitacional)", en virtud de que el desarrollador ha cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 04 de Septiembre de 1998 y Relotificación de fecha 05 de Enero de 2003.-----

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

- Recibo número 201577701370582 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203846, por un importe de \$5,513.00 (Cinco mil quinientos trece 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 201577701370584 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203847, por un importe de \$1,504.00 (Un mil quinientos cuatro 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 201577701370586 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203852, por un importe de \$1,504.00 (Un mil quinientos cuatro 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;-----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

- Recibo número 201577701370587 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203851, por un importe de \$1,504.00 M.N. (Un mil quinientos cuatro 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 201577701370588 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203850, por un importe de \$1,504.00 M.N. (Un mil quinientos cuatro 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 201577701370589 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203849, por un importe de \$1,504.00 (Un mil quinientos cuatro 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 201577701370590 de fecha 28 de Octubre de 2015 con certificación 4-1203848, por un importe de \$1,504.00 M.N. (Un mil quinientos cuatro 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. -----
- e. Póliza de fianza número 6720-3818-017062 de fecha 12 de Agosto de 1998, expedida por Afianzadora Insurgentes, S. A. de C. V., para garantizar por Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V., el cumplimiento de las obligaciones derivadas del trámite de autorización del desarrollo urbano bajo la modalidad de parque industrial denominado Valle del Sur II, por un importe de \$4'658,579.00 (cuatro millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos setenta y nueve pesos 00/100 moneda nacional.) relativo a trabajos urbanización-----
- f. Póliza de fianza número 000747AT0003, de fecha 5 de diciembre de 2003, expedida por Fianzas Comercial América, S. A., a fin de garantizar por Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V., el cumplimiento de las obligaciones derivadas del oficio FR-2392/03 de fecha 4 de Noviembre de 2003 emitido por la Dirección de Administración Urbana por un importe de \$2'104,705.49 (Dos millones ciento cuatro mil setecientos cinco pesos 49/100 moneda nacional), y que corresponde al 100% del presupuesto total presentado, relativo a realizar la correcta ejecución de las obras de urbanización de la relotificación del fraccionamiento "Parque Industrial Valle del Sur II". -----
- g. Copia del Acuerdo de autorización del desarrollo urbano "Parque Industrial Valle del Sur II", dictado en la Oficina del Ejecutivo Municipal, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 14 días del mes de Agosto de 1998, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 4 de Septiembre del mismo año, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida 55149545, sección Civil, de fecha 15 de septiembre de 1998, Desarrollo Urbano del cual forma parte la acción de urbanización objeto del presente dictamen. -----
- h. Que la empresa Parque Industrial Valle del Sur II, s. A. de C. V., cumplió con la obligación de donación al H. ayuntamiento de Tijuana, Baja California, determinadas en el Acuerdo de Autorización del desarrollo Urbano citado en el inciso inmediato anterior,





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

mediante contrato celebrado el día 1 de Octubre de 1998. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida 5151188, sección Civil, de fecha 2 de octubre de 1998. -----

i. Que la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio SD-798/03 de fecha 7 de Enero de 2004, autorizó y certificó la relotificación para uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta ciudad, con una superficie en conjunto de 141,048.62 m² del cual consta inscripción de las memorias técnicas descriptivas, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo la partida número 535276 Sección Civil de fecha 24 de Febrero del mismo año. Los que se relotifican en 383 fracciones de lotes y 2 fracciones de vialidades, con las superficies, medidas y colindancias que se describen en las memorias técnicas-descriptivas anexas y descritas de la siguiente manera: 330 lotes para uso habitacional unifamiliar, con superficie en conjunto de 60,230.444 m², todos dedicados a la construcción de vivienda; 41 lotes con superficie total de 8,843.058 m², dedicados a uso comercial-habitacional; 2 lotes con superficie total de 2,170.811 m², dedicados a uso de área verde; 1 lote con superficie de 2,247.994 m², dedicado a uso de área escolar, 3 lotes, con superficie total de 652.124 m², dedicados uso de paso de servicio, 4 lotes con superficie total de 23,747.931 m², dedicados a uso de Talud no apto para desarrollo; 2 lotes con superficie total de 8,359.406 m², de área de reserva y la superficie de 34,796.852 m², dedicados al total de las vías públicas. -----

j. Constancia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo partida número 5358276, de la Sección Civil, de fecha 24 de Febrero de 2004, a nombre de Parque Industrial Valle del Sur S. A. de C. V., de las memorias Técnico-Descriptivas y del oficio de notificación de relotificación con número SD-797/03 de fecha 12 de Enero de 2004. -----

k. Que en la Observación Décima de la Autorización de la Relotificación, se establece que. la empresa denominada Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V., deberá formalizar la donación gratuita a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana, en un término de 30 días naturales a partir de la Autorización, los siguientes inmuebles: -----

1. El lote 12 de la manzana 303 con una superficie de 1,045.372 m², el lote 1 de la manzana 311 con superficie de 1,125.439 m², con superficie en conjunto de 2,170.811 metros cuadrados, destinados para uso de área verde, debidamente acondicionados y equipados de acuerdo al proyecto aprobado, con una pendiente no mayor al 15%, con las obras de urbanización necesarias para su buen funcionamiento.

2. El lote 13 de la manzana 303 con superficie de 287.124 m², el lote 32 de la manzana 306 con superficie de 200.00 m², el lote 29 de la manzana 307 con superficie de 165.000 m², con superficie en conjunto de 652.124 m², destinados a uso de paso de servicios. -----

3. El lote 27 de la manzana 203 con superficie de 2,830.035 m², el lote 37 de la manzana 302 con superficie de 4,110.644 m², el lote 63 de la manzana 303 con superficie de 16,029.339 m², el lote 31 de la manzana 306 con superficie de 777.913 m², con superficie en conjunto de 23,747.931 m², destinados a uso de Talud no apto para desarrollo, debidamente protegidos y acondicionados de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos. -----



TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

4. La superficie de 34,796.852 m²., correspondientes al total de las vías públicas.

I. Copia del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado por una parte como donante la empresa Parque Industrial Valle del Sur II, S. A. de C. V., representado por Presidente del consejo de administración el Arq. Cesar Fernando Parra Jaramillo, y como donatario el H. XVII Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, suscrito el día 24 de junio de 2004, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo la partida número 5392988 de la Sección Civil, en fecha 19 de Octubre del mismo año, en el cual se formalización de las donaciones municipales citadas la Autorización de Relotificación citada en la inciso j) anterior.

m. En la observación novena de la autorización de relotificación citada en el inciso i) de este mismo Considerando, se estableció como obligación del Urbanizador, Parque Industrial Valle del Sur, S. A. de C. V. la donación del lote 011 de la manzana 203 con superficie de 2,247.994 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 29638 del volumen 2061 del 24 de Agosto de 2005 pasada ante la fe del notario público 14 de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que se encuentra inscrita bajo partida 5436764 de fecha 10 de Septiembre de 2005 ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, según las constancias del expediente.

n. Oficios FR-1226/98, DIR-1492/05, DIR-1547/06 y DIR-DAU108-08, de fechas 9 de Octubre de 1998, 16 de diciembre de 2005, 6 de abril de 2006 y 25 de abril de 2008 respectivamente, mediante los cuales la Dirección de Administración Urbana, otorga Constancias parciales de Cumplimiento de Acuerdo de las obligaciones contraídas por el desarrollador y autoriza a la empresa Parque Industrial Valle del Sur II, S. A. de C.V., para que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad, posesión, uso o cualquier forma jurídica de la tenencia de la tierra del Parque Industrial Valle del Sur II.

o. Oficio OPPZT-1015/12 de fecha 5 de Junio de 2016, suscrita por el Ing. A. Javier Larios Castañeda, Superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, en el que se hace constar que las instalaciones correspondientes a la red de electrificación del fraccionamiento Parque Industrial denominado Valle del Sur II, 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 con la documentación correspondiente.

p. Acta de Entrega-Recepción signada en fecha 10 de Agosto de 2010, mediante la cual la empresa Fraccionamiento Valle del Sur, S. A. de C. V., hace entrega a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, de la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario del desarrollo habitacional Valle Sur quien la recibe de conformidad y se hace responsable de su operación, conservación y mantenimiento.

q. Oficio A201125143 de fecha 11 de Octubre de 2011, suscrito por el Subdirector de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por el cual informa que, se encontró que las obras de cabeza del fraccionamiento Valle Sur, están en condiciones de ser recibidas, por lo que se elaboraron las actas de campo y de entrega-





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

recepción correspondientes. Así mismo, se le hace entrega de las citadas actas en donde este Organismo se hace cargo de la operación y mantenimiento de la infraestructura hidrosanitaria de su desarrollo, finalizando dicho trámite ante la CESPT. -

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

s. Oficio DIR-4561-18 de fecha 26 de Octubre de 2018, suscrito por el Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual emite Dictamen Favorable para que se lleve a cabo la Entrega-Recepción de las obras de alcantarillado pluvial del Parque Industrial Valle del sur II (habitacional). -----

t. Oficio RYM/2114/2018 de fecha 25 de Octubre de 2018, suscrito por el Director 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 Parque Industrial Valle del sur II (habitacional). -----

u. Oficio DPP/500/2017 de fecha 18 de Julio de 2017, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual dictamina factible la recepción de las obras de áreas verdes, alumbrado público, señalamiento vertical y horizontal del desarrollo urbano Parque Industrial Valle del sur II (habitacional), toda vez que el desarrollador cumplió con el proyecto aprobado. -----

v. Copia del estudio Geotécnico para el proyecto de fraccionamiento Valle del Sur Segunda Etapa. -----

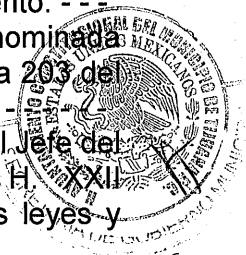
w. La relación de operaciones de compra-venta de los predios del desarrollo materia del presente dictamen, que obra agregado al expediente, rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el reglamento respectivo (55%). -----

x. Oficio 1787/2016, de fecha 12 de Julio de 2016, 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 "Parque Industrial Valle del Sur II", 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. -----

y. Copia de Acta de Entrega-Recepción emitida mediante oficio DIR-DAU-558-2018 de fecha 07 de Noviembre del 2018, firmada por la Directora de Administración Urbana, Directora de Catastro Municipal, Subdirector de Control Urbano y Jefe del Departamento de Urbanización, ambos de la Dirección de Administración Urbana, el Jefe Departamento de Cartografía de Catastro y la persona encargada de la entrega del fraccionamiento al municipio por parte de la empresa, quienes hacen constar que el día 22 de Junio de 2016 se hizo acto de presencia con la finalidad de realizar la Entrega-Recepción del desarrollo urbano "Parque Industrial Valle del Sur II (habitacional)", y 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. - - -

z. Copia de los diversos planos aprobados de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II. -----

SEGUNDO.- Que por oficio JU-508-2017 de fecha 28 de Diciembre de 2017, el Jefe del Departamento Jurídico de la Dirección de Administración Urbana del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, informa que "una vez analizada las leyes y





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

reglamentos respecto la Entrega-Recepción de la relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta ciudad, efectivamente estos en su momento fueron relotificados mediante oficio número SD-798/03 de fecha 05 de Enero de 2003, mismo oficio en el cual en su punto Octavo del Capítulo de Observaciones especifica que a dicha relotificación conforme al artículo 46 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California en vigor, se le daría el tratamiento de acuerdo con lo que señala en los artículos 32, 33, 34, 35 y 36 de Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, en vigor, es decir debería cumplir con todos y cada uno de los requisitos a que se refieren los preceptos legales anteriormente invocados, según sea el tipo de fraccionamiento de que se trate. Por lo que tiene a bien manifestar que una vez analizadas las Leyes y Reglamentos no se encontró impedimento legal alguno, para efecto de que se lleve a cabo la Entrega-Recepción, respecto de la relotificación en comento, siempre y cuando las obras de urbanización efectivamente se encuentren totalmente terminadas y en las condiciones optimas para las cuales fueron debidamente creadas, así como también sean llevados a cabo los actos jurídicos correspondientes a donaciones, tanto al Estado como al Municipio y se encuentren aprobados los vistos buenos por parte de las dependencias operadoras". ---

TERCERO.- 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: -----

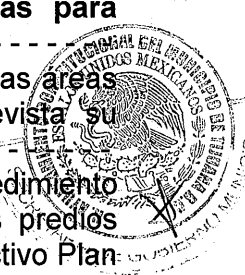
XXXI. Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado acciones de urbanización; -----

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 -----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

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.

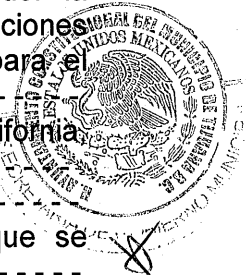
ARTICULO 191.- En los casos de acciones de urbanización para la expansión urbana recibidos por el Ayuntamiento, se procederá a acordar en sesión de cabildo su incorporación al centro de población, dejando de pertenecer el predio a la reserva urbana, y para los casos de acciones de urbanización para la 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”.

CUARTO.- Que en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California se establece-

“Artículo 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos.....





Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento. -----

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta". -----

"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". -----

QUINTO.- 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: -----

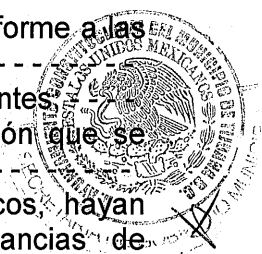
I. Que la acción de urbanización respectiva haya sido autorizada teniendo como objetivo el fraccionamiento de terrenos; -----

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 -----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

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,.... -----

SEXTO.- 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 -----

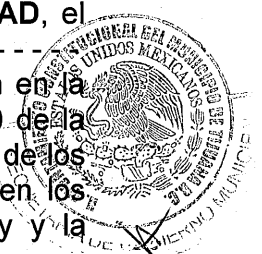
El presente dictamen se fundamenta en los artículos 6 fracciones I y XXI, 10 fracción XXII, 11 fracciones XXXI y XXXII, 147, 152 al 154 y 189 al 91 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 2 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 23, 87 y 116, del Reglamento 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 artículo 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 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: -----

PRIMERO.- Se aprueba la incorporación municipal de la acción de urbanización en la modalidad de relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, 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. -----





TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 4.2.- Dictamen XXIII-CPUOSP-03-2020 Relativo a la entrega-recepción, de la acción de urbanización denominada relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, de la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2020.

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 públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública, bomberos, alumbrado público y demás que sean a su cargo. -----

TERCERO.- Se declara la relotificación con uso habitacional de los lotes 6-A, 7-A, 8, 9 y 10 de la manzana 203 del Parque Industrial Valle del Sur II, 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.-----

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 MARGUÍA MEJÍA



X