



EL C. JORGE ANTONIO SALAZAR MIRAMONTES, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley,-

CERTIFICA:

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día dieciocho de agosto del año dos mil veintidós, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 17.- ANTECEDENTES:** -----

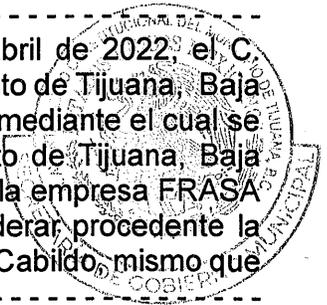
PRIMERO.- Que el motivo de la donación es resultante del proyecto de fraccionamiento con pretendida denominación Quintessa Residencial de la empresa FRASA DESARROLLOS, SAPI de C.V., y que de acuerdo a lo establecido en el artículo 58, fracciones I y IV del Reglamento de Acciones de urbanización para el Municipio de Tijuana, los fraccionamiento habitacionales deben destinar una superficie de área verde que no sea menor al 3% de la superficie vendible y, por su parte, el urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible. -----

En el proyecto del fraccionamiento Quintessa Residencial resulta una superficie de área vendible equivalente a 105,684.438 m2, de los cuales el desarrollador tendría que destinar un 3% para área verde y donar un 10% a favor del Ayuntamiento, equivalente a 13,738.970 metros cuadrados. Sin embargo, la empresa FRASA DESARROLLOS, SAPI de C.V., propone donar 22,962.147 m2 adicionalmente a los 13,738.970 m2, dando un total de 36,701.117 m2, equivalente al 34.73% del área vendible, con la solicitud expresa de que dicho total de la superficie se le asigne el uso de suelo para Parque. -----

SEGUNDO.- Que el 23 de septiembre del 2021, la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, aprobó el Dictamen No. XXIII-CPUOSP-10-2021, mediante el cual autorizó la Donación a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de la superficie de terreno de 22,962.147 m2, por parte de la empresa FRASA DESARROLLOS, SAPI de C.V. para uso de Parque, mismo que fue remitido a la Secretaría de Gobierno Municipal para su presentación ante el H. Cabildo.

TERCERO.- Que mediante oficio IN-CAB/110/2021 de fecha 25 de Octubre del 2021, signado por el Director de Asuntos de Cabildo del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y dirigido al C. Marcelo de Jesús Machain Servín, Oficial Mayor del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, remitió entre otros expedientes para su análisis y valoración, el Dictamen No. XXIII-CPUOSP-10-2021, referenciado en el punto anterior, el cual por término de administración del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, quedó pendiente de ser enlistado en Sesión de Cabildo. -----

CUARTO.- Que mediante oficio No. OM/0905/2022 de fecha 01 de abril de 2022, el C. Marcelo de Jesús Machain Servín, Oficial Mayor del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal, el expediente mediante el cual se pone de manifiesto la propuesta de donación a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de una superficie de terreno de 22,962.147 m2, por parte de la empresa FRASA Desarrollos, SAPI de C.V., a efecto de que sea analizado, y de considerar procedente la donación y el cambio de uso de suelo, sea sometida a aprobación del H. Cabildo, mismo que contiene la documentación siguiente: -----





Certificación correspondiente al punto 4.6 Acuerdo relativo a la donación a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California de una superficie de terreno de 22,962.147 m2, localizado en la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, por parte de la empresa "Frasa Desarrollos", SAPI de C.V., para uso de Parque; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 18 de agosto de 2022.

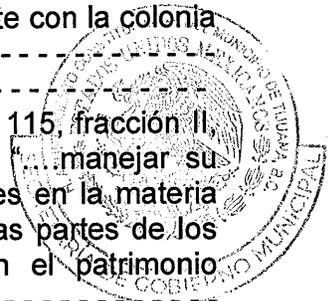
- 1.- Copia simple del oficio DIR-DAU-354-2021 de fecha 17 de junio de 2021, signado por la Arq. Haydee Martínez Espinoza, directora de Administración Urbana del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. -----
- 2.- Copia simple del escrito de fecha 14 de junio del 2021, signado por el Arq. Jorge Núñez Chain, representante legal de FRASA DESARROLLOS, SAPI DE C.V. -----
- 3.- Antecedente de Propiedad consistente en la escritura pública No. 172,236, volumen No. 5371, correspondiente a la Notaría Pública No. 3. -----
- 4.- Plano de lotificación de ante proyecto en donde se podrá identificar el lote 7 de la manzana 61, con superficie de 36,701.11 m2, propuesto para Parque. -----
- 5.- Proyecto conceptual de Parque. -----
- 6.- Copia simple del oficio DG-0626-2020 de fecha 4 de junio de 2021, mediante el cual el Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN) emite resolución favorable condicionada sobre la Evaluación del Estudio de Impacto Vial para llevar a cabo la acción de urbanización y cambio de uso de suelo a equipamiento recreativo para alojar el parque denominado "Montesino", que se propone llevar a cabo en el lote 7 del predio identificado con clave catastral TJ-020-107, con superficie de 36,701.110 m², ubicado en Calle Tijuana-Ensenada número 5913 en la Colonia Ampliación Tejamen, en la Delegación San Antonio de los Buenos de esta ciudad de Tijuana, Baja California. -----
- 7.- Copia simple del oficio DG-0641-2021 de fecha 9 de junio de 2021, mediante el cual el Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), emite opinión técnica con resolución favorable condicionada sobre la Evaluación del Estudio de Impacto Urbano que propone llevar a cabo el cambio de uso de suelo y la acción de urbanización de equipamiento urbano para Parque denominado "Parque Montesino", en el predio identificado con clave catastral TJ-020-107 con superficie documental y real de 36,701.110 m², ubicado en Blvd. Montesino, en la colonia Ampliación Tejamen en el Fraccionamiento Montesino Residencial de la Delegación San Antonio de los Buenos de esta ciudad de Tijuana, Baja California. ---
- 8.- Personalidad con la cual acredita el carácter con que comparece el Sr. Jorge Antonio Núñez Chain. -----

QUINTO.- Que mediante oficio No. OM/1291/2022, de fecha 28 de abril de 2022, el C. Marcelo de Jesús Machain Servín, Oficial Mayor del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, emite la NO INCONVENIENCIA del contenido del Dictamen No. XXIII-CPUOSP-10-2021, signado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el cual forma parte del presente proyecto de iniciativa. -----

SEXTO.- Que el Desarrollo Urbano "Quintessa Residencial", se localiza en colindancia directa con el Boulevard Cuauhtémoc Sur, enclavado en una zona de uso habitacional, colindando al Norte con la colonia Lomas del Rio, al Sur con las colonias Patrimonio Familiar y Jardines de Las Cruces, al Este con la colonia De Los Maestros y al Oeste con la colonia Alfonso Ballesteros. -----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que es facultad de los Municipios en los términos del artículo 115, fracción II, inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ".... manejar su patrimonio conforme a la Ley...." y ".....aprobar, de acuerdo con las leyes en la materia municipal....." los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal....". -----





SEGUNDO.- Que de igual forma, el artículo 82, apartado A, fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, dispone que son atribuciones de los Ayuntamientos "resolver, mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes, respecto de la afectación, gravamen, enajenación, uso y destino de los bienes inmuebles municipales". -----

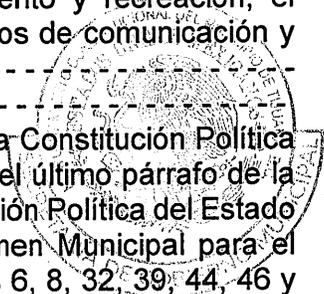
TERCERO.- Que la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en los artículos 3 y 6, establecen que los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad y que los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados para regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales, los cuales tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes. -----

CUARTO.- Que el artículo 13 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, señala que el patrimonio de los Municipios lo constituyen sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios, bajo la siguiente clasificación: I.- Son bienes de dominio público municipal enunciativamente: a) Los que se destinen para equipamiento público municipal o de uso común, dentro de los centros de población y, b) Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que de hecho utilice para dichos fines. Estableciendo que con excepción del comodato para fines particulares, los Ayuntamientos pueden ejecutar sobre sus bienes propios, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común. Además, el artículo 15 del mismo ordenamiento legal cita que "para disponer del patrimonio municipal, se requiere de la votación favorable de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para autorizar los siguientes actos: I.- la desincorporación del régimen del dominio público y su incorporación al régimen de bienes propios del Municipio, de toda clase de bienes inmuebles que ostenten esta naturaleza conforme a las normas aplicables; II.- La enajenación, gravamen o afectación de cualquier índole, respecto de un bien propio de naturaleza inmueble del Municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público...". -----

QUINTO.- Que el artículo 7 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, los Ayuntamientos del Estado son autoridades en materia de Desarrollo Urbano. Artículo 11 fracciones XX y XXV establece que son atribuciones de los Ayuntamientos: otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso del suelo en los términos de esta Ley, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor; promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran. -----

FUNDAMENTO LEGAL

Resultan aplicables los artículos 115 fracción II, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 9 fracciones II, III, X y el último párrafo de la Ley General de Asentamientos Humanos; el artículo 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California: artículo 3 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en relación a lo dispuesto por los artículos 6, 8, 32, 39, 44, 46 y





49 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana y demás relativos y aplicables. -----

Así como los artículos 147 y 157 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 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: el fraccionamiento, subdivisión, fusión y retotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos, y por fraccionamiento a toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización. -----

En relación al artículo 174 del mismo ordenamiento legal, establece que: "Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorguen las autoridades competentes, se harán mediante Acuerdo de autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el urbanizador y el promotor inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras". -----

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

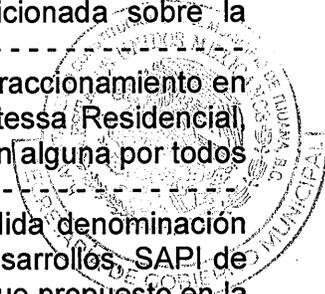
PRIMERO.- Se aprueba la aceptación de la donación de una superficie de terreno de 22,962.147 metros cuadrados a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, que presenta la empresa "Frasa Desarrollos", SAPI de C.V., a efecto de que sea adicionado a la superficie que por disposiciones del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, el desarrollador está obligado a entregar por concepto de donación municipal por la autorización del fraccionamiento habitacional a desarrollarse en el predio identificado con la clave catastral TJ-020-107, localizado en la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta ciudad, superficie que sumada al 10% de donación municipal y al 3% de área verde tendrá uso de suelo asignado para Parque. -----

SEGUNDO.- La empresa deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el oficio DG-0626-2020 de fecha 4 de Junio de 2021, mediante el cual el Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, emitió Resolución Favorable condicionada sobre la Evaluación del Estudio de Impacto Vial para llevar a cabo la acción de urbanización y cambio de uso de suelo a equipamiento recreativo para alojar el Parque. -----

TERCERO.- La empresa deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el oficio DG-0641-2021 de fecha 9 de Junio de 2021, por el cual el Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, emitió Opinión Técnica con Resolución Favorable condicionada sobre la Evaluación del Estudio de Impacto Urbano. -----

CUARTO.- La superficie de terreno del lote 007 de la manzana 061 del fraccionamiento en proceso de trámite de autorización con pretendida denominación Quintessa Residencial, propuesto para parque, deberá ser de uso común y utilizado sin restricción alguna por todos los habitantes de la ciudad de Tijuana. -----

QUINTO.- En el Acuerdo Autorización del fraccionamiento, con pretendida denominación Quintessa Residencial, se deberá establecer que la empresa FRASA Desarrollos, SAPI de C.V., se obliga a donar, habilitar, conservar y darle mantenimiento al Parque propuesto en la





XXIV AYUNTAMIENTO
TIJUANA
2 0 2 1 - 2 0 2 4

Certificación correspondiente al punto 4.6 Acuerdo relativo a la donación a favor del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California de una superficie de terreno de 22,962.147 m2, localizado en la Delegación San Antonio de los Buenos, de esta Ciudad, por parte de la empresa "Frasa Desarrollos", SAPI de C.V., para uso de Parque; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 18 de agosto de 2022.

superficie total de 36,701.11 metros cuadrados solventando por su cuenta todos los gastos que se generen hasta en tanto no sea recibido por el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, así también que el citado parque se construirá en concordancia con lo que establecen los reglamentos y las normas técnica aplicables, sin responsabilidad alguna para el Ayuntamiento. -----

De igual manera se establecerá en el citado acuerdo, que el desarrollador se obliga a procurar de manera diligente la gestión de patrocinadores y/o adoptantes de áreas verdes a efectos de que estos coadyuven con la autoridad municipal para su conservación en condiciones óptimas de bienestar para la ciudadanía, por un periodo mínimo de diez años. Para los efectos anteriores, previo a la autorización municipal correspondiente, la moral formalizará por escrito que se entregue a la Dirección de Administración Urbana su aceptación respecto de la obligación que aquí se describe. -----

Una vez formalizada la entrega, la autoridad municipal valorará y determinará la viabilidad de la incorporación del Parque al Sistema Municipal de Parques Temáticos de Tijuana.-----

TRANSITORIOS -----

PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para conocimiento de los vecinos, así como para inicio de su vigencia. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a Oficialía Mayor, para dar seguimiento del presente acuerdo con las áreas administrativas que por materia corresponda y hacer del conocimiento de los interesados, así como a la Dirección de Administración Urbana, y a la Dirección de Servicios Públicos Municipales 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 dieciocho de agosto del año dos mil veintidós. --

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

C. JORGE ANTONIO SALAZAR MIRAMONTES

H

