

ARNULFO GUERRERO LEÓN, Secretario Fedatario de Gobierno del H. 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 Virtual del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

ACTA No. 36.- ANTECEDENTES -----

- 1.- Por ocuro de fecha 27 de septiembre de 2022, suscrito por el C. Manuel Agustín García Ávila, en su carácter de representante legal de la empresa Frasa Desarrollo SAPI, de C. V., presentó ante la Dirección de Administración Urbana, solicitud para el trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, localizado en la Delegación La Mesa, de esta ciudad. -----
- 2.- Conforme a la cartografía por delegaciones municipales de la ciudad de Tijuana, Baja California, publicada en la página oficial del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), así como a la traza urbana elaborada por dicho Instituto, el desarrollo urbano denominado "Colinas de la Presa, Sección Montebello" se localiza actualmente dentro de la demarcación territorial Delegación Municipal Sánchez Taboada. -----
- 3.- Por oficio DIR-DAU-991-2025 de fecha 10 de noviembre de 2025, la Dirección de Administración Urbana, remite a la Secretaría de Gobierno Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la documentación del desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, de esta ciudad, con la finalidad continuar con el trámite de Entrega-Recepción. -----
- 4.- Mediante Decreto N° 132, expedido por la H. XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, 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. -----
- 5.- Por oficio IN-CAB/1557/25 de fecha 21 de noviembre de 2025, la Secretaría de Gobierno Municipal del XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXV-185/2025 a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----
- 6.- El día 13 de enero de 2026, las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar éste dictamen bajo los siguientes: -----

CONSIDERANDOS-----

SECRETARÍA DE
GOBIERNO MUNICIPAL

PRIMERO.- En el expediente técnico, relativo al trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, de la Delegación La Mesa, referido en los antecedentes 3 y 5 del presente instrumento, consta la siguiente documentación: -----

- a) Copia de la Escritura Pública número 984 volumen 26 de fecha 22 de diciembre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Díaz Cuadras, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta municipalidad, mediante la cual la empresa "Frasa Desarrollos" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Sr. Ramón Raymundo Arnaiz Rosas, en su carácter de Presidente del Consejo de administración, otorga a los señores Rosa María Peraza Martínez y Raymundo Arnaiz Gamboa, para que ejerzan conjunta o separadamente, poder general para, pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de dominio...en general, celebrar ejecutar todos los actos y celebrar los convenios o contratos de cualquier naturaleza que sean inherentes y necesario para cumplir adecuadamente con el objeto de la sociedad. Para suscribir los documentos privados y/o escrituras públicas que sean necesarios para el cabal cumplimiento de su encargo. Con una vigencia de 5 (cinco) años. -----
- b) Copia de la Escritura Pública número 1435 volumen 45 de fecha 11 de julio de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Díaz Cuadras, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta municipalidad, mediante la cual la empresa "Frasa Desarrollos" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Sr. Ramón Raymundo Arnaiz Rosas, en su carácter de Presidente del Consejo de administración, otorga a la señora Guillermina Montaña Corona, poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración. -----
- c) Recibos de pago de derechos de fechas 27 de septiembre de 2022 realizados ante Tesorería Municipal correspondientes a: -----

	Numero de recibo	Número de certificación	Importe Pagado	Concepto
1	202277702384366	172-191400	\$7,567.00	Inspección y acta para fraccionamiento finalizado con fin de Entrega-Recepción parcial o total al Municipio.
2	202277702384367	172-191401	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de alumbrado público...
3	202277702384368	172-191402	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de áreas verdes ...
4	202277702384369	172-191403	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de ingeniería de tránsito
5	202277702384370	172-191404	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de rehabilitación y mantenimiento ...



C 2

6	202277702384373	172-191405	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de señalamiento vial...
7	202277702384375	172-191406	\$2,063.00	Inspección y dictamen de no inconveniente de entrega de pluviales...

d) En cuanto a la publicación y registro del Acuerdo de Fraccionamiento: Obra agregado al expediente técnico copia del Periódico Oficial del Estado, de fecha 11 de noviembre de 2016, que contienen la publicación del Acuerdo de Fraccionamiento dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 23 días del mes de septiembre de 2016, en el cual entre otros acuerdos autoriza al urbanizador, "Fraccionamiento Arnaiz" Sociedad Anónima de Capital Variable, para que realice la acción de urbanización del desarrollo urbano denominado "Colinas de la Presa, Sección Vistas", con la clasificación de fraccionamiento multifamiliar para la construcción de vivienda de interés social, sujeto a los proyectos presentados, del cual resultan: 33 lotes para uso habitacional multifamiliar con superficie de 91,056.648 m² todos dedicados a la construcción de vivienda de interés social; 3 lotes con superficie total de 5,143.781 m² destinados a uso comercial, cuya superficie sumada a la de los lotes de uso habitacional multifamiliar antes mencionados constituyen una superficie vendible de 96,200.429 m²; 4 lotes con superficie total de 9,726.109 m² con uso de donación municipal; 5 lotes con superficie total de 72,585.436 m² desinados para uso de Talud no apto para su desarrollo; 2 lotes con superficie de 3,827.738 m² destinados para uso de Paso de servicios; 1 lote con superficie de 2,917.113 m² destinado para área verde; 1 lote con superficie de 3,057.266 m² destinado para Área escolar; 1 lote con superficie de 502.983 m² destinado para Equipamiento de Servicio de planta de bombeo CESPT; 1 lote con superficie de 738.098 m² destinado a equipamiento de servicio de retención de lodos-pluvial y la superficie de 23,245.150 m², destinada para uso de vialidades. Acuerdo de autorización que fue formalmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Tijuana, bajo partida 6041302 en fecha 19 de diciembre de 2016 Sección Civil, según constancias del expediente. ----- Copia de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida 6041628, sección civil, en fecha 21 de diciembre de 2016, de las Memorias Descriptivas del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Vistas. -----

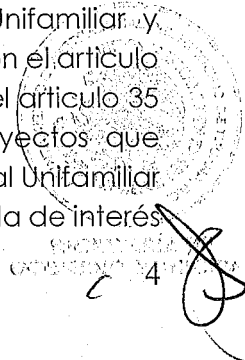
e) Copia del **Acuerdo de Fraccionamiento** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fecha 08 de junio de 2018, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 27 días del mes de abril de 2018, mediante el cual se autoriza la modificación de Acuerdo de Urbanización para el Fraccionamiento "Colinas de la Presa Sección Vistas", **aprobando el cambio de nombre a "Colinas de la Presa Sección Montebello"**, en virtud que, en la colindancia norte del desarrollo en cuestión, se encuentra el desarrollo Urbano denominado Terrazas de la Presa; Sección Vista, situación que ocasionaba un conflicto con el nombre de la Sección que se modifica. ----- En el citado acuerdo se señala que mediante Escritura Pública número 1472,236, volumen número 5,371 de fecha 22 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaría Pública número 3 de la ciudad de Tijuana, Baja California, se hizo

constar la escisión del "Fraccionamiento Arnaiz, S. A. de C. V., en su calidad de escidente, y además la constitución de la empresa "FRASA DESARROLLOS", S. A. P. I. de C. V., en su calidad de empresa escindida, en donde la empresa escidente hizo entrega en bloque de diferentes activos entre los cuales se incluyeron los activos que conforman el fraccionamiento denominado "Colinas de la Presa, Sección Montebello" (antes Sección Vistas). - - - - -

En la multicitada modificación de Acuerdo, se autoriza al urbanizador, "FRASA DESARROLLOS", S. A. P. I. de C. V., para que realice la acción de urbanización en etapas bajo la modalidad de Fraccionamiento, mismo que se denominara Desarrollo Urbano Colinas de la Presa, Sección Montebello", el cual se desarrollará de acuerdo al proyecto autorizado, con la clasificación de fraccionamiento habitacional unifamiliar y multifamiliar para la construcción de vivienda de interés social, en el cual resultan: 522 lotes para uso habitacional unifamiliar con superficie total de 69,406.061 m² todos dedicados a la construcción de vivienda de interés social; 3 lotes para uso habitacional multifamiliar con superficie de 14,826.486 m² todos dedicados a la construcción de vivienda de interés social; 1 lote con superficie de 4,439.043 m² para uso comercial; cuya superficie sumada a la de los lotes de uso habitacional multifamiliar y unifamiliar antes mencionados se constituye una **superficie vendible de 88,671.590 m²**; 1 lote con superficie de 8,857.193 m² destinado a Donación Municipal para uso y destino que el Ayuntamiento determine; 1 Lote con superficie de 2,660.158 m² destinado para Área Verde; 1 Lote con superficie de 2,660.158 m² destinado para Área Escolar; 2 lotes con superficie en conjunto de 61,407.568 m² para uso de Talud No Apto para Desarrollo (con infraestructura); 2 lotes con superficie en conjunto de 6,978.179 m² para uso de Talud; 1 lote con superficie de 502.982 m² destinado para Servicios Planta de Bombeo CESPT; 1 lote con superficie de 730.489 m² destinado para Servicios de Retención de Lodos-Pluvial y la superficie de 40,322.005 m², destinada al total de las Vías Públicas. - - - - -

Este Acuerdo Modificatorio, así como las nuevas memorias técnicas descriptivas, fue formalmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en la ciudad de Tijuana, bajo partida 6113630 en fecha 03 de julio de 2018, Sección Civil, según constancias del expediente. - - - - -

- f) Copia del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fecha 4 de octubre de 2019, dictado en la oficina del Ejecutivo Municipal en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 10 días del mes de septiembre de 2019, mediante el cual se autoriza a la empresa FRASA DESARROLLOS", S. A. P. I. de C. V., la **Modificación Parcial en lo puntos Primero, Tercero y Cuarto** del Acuerdo de fecha 27 de abril de 2018, en los cuales se establece que: - - - - -
- Se autoriza a El Urbanizador", para que realice la Acción de Urbanización en Tres Etapas, bajo la modalidad de Fraccionamiento, mismo que se denominará Desarrollo Urbano "Colinas de la Presa, Sección Montebello" (antes Sección Vistas), el cual se desarrollará de acuerdo al proyecto autorizado, con la clasificación de Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar para la construcción de Vivienda de interés Social, de conformidad con el artículo 160 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y el artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, sujeto a los proyectos que en este mismo acto se firman y en el cual resultan: 522 lotes para uso Habitacional Unifamiliar con superficie total de 69,406.061 m² todos dedicados a la construcción de Vivienda de interés



4

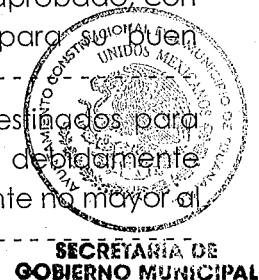
Social; 3 lotes para uso Habitacional Multifamiliar con superficie total de 14,826.486 m² todos dedicados a la construcción de Vivienda de interés Social; 1 lote con superficie de 4,439.043 m² para uso Comercial; cuya superficie sumada a la de los lotes de uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar antes mencionados se constituye una superficie vendible de 88,671.590 m²; 1 lote con superficie de 8,867.193 m² destinado a Donación Municipal para el uso y destino que el Ayuntamiento determine; 1 lote con superficie de 2,660.158 m² destinado para Área Verde; 1 lote con superficie de 2,660.158 m² destinado para Área Escolar; 2 lotes con superficie en conjunto de 61,407.568 m² para uso de Talud No Apto para Desarrollo (con infraestructura); 1 lote con superficie de 6,741.958 m² para uso de Talud; 1 lote con superficie de 236.221 m² para uso de Paso de Servicio; 1 lote con superficie de 502.982 m² destinado para Servicio Planta de Bombeo CESPT; 1 lote con superficie de 4730.489 m² destinado para Servicios de Retención de Lodos-Pluvial y la superficie de 40,322.005 m² destinada al total de las Vías Públicas. -----

Es obligación del "Urbanizador" llevar a cabo las Obras de Urbanización necesarias para conformar, estabilizar, acondicionar y equipar con las obras de protección necesarias y respectivas al total de los Taludes y/o Taludes no aptos para desarrollo, resultantes del acuerdo, los proyectos aprobados y las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, revisado por "La Dirección"; inmuebles que serán responsabilidad de "El Urbanizador" para atender cualquier contingencia que se suscite, hasta que se realice la entrega física y jurídica de los mismos, los que son serán recibidos hasta que no estén perfectamente acondicionados. -----

A fin de evitar el rodamiento de materiales sobre los predios colindantes en el proceso de ejecución de los trabajos correspondientes a las obras citadas con antelación "El Urbanizador" deberá realizar las obras de protección respectivas, las cuales deberán ser aprobadas previamente por "La Dirección", así como adoptar las demás medidas de seguridad que dicha autoridad disponga para el mismo efecto. -----

En esta misma modificación Parcial de Acuerdo del fraccionamiento se establece que es obligación del urbanizador el donar a favor del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, los inmuebles del fraccionamiento "Colinas de la Presa, Sección Montebello", (antes Sección Vistas) que se describen a continuación, en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, los cuales quedarán incorporados al patrimonio de dominio público del municipio de Tijuana, Baja California: -----

1. El lote 155 de la manzana 163, con superficie de 2,660.158 metros cuadrados destinados para área verde, debidamente acondicionado y equipado de acuerdo al proyecto aprobado, con una pendiente no mayor al 15% y las obras de urbanización necesarias para su buen funcionamiento. -----
2. El lote 4 de la manzana 162, con superficie de 8,867.193 metros cuadrados destinados para donación municipal para el uso y destino que el Ayuntamiento determine, debidamente acondicionado y equipado de acuerdo al proyecto aprobado, con una pendiente no mayor al 15% y las obras de urbanización necesarias para su buen funcionamiento. -----



65

3. El lote 189 de la manzana 163, con superficie de 730.489 metros cuadrados destinados para servicios retención de lodos-pluvial, debidamente acondicionado y equipado de acuerdo al proyecto aprobado y con las obras de urbanización necesarias para su buen funcionamiento. - -
4. La superficie de 40,322.005 metros cuadrados correspondiente al total de las vías públicas. - - - -
5. Los lotes que a continuación se enumeran, con superficie en conjunto de 61,407.568 metros cuadrados, destinados para uso de Taludes No Aptos para Desarrollo (con infraestructura), debidamente acondicionados y protegidos de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos: - -
 - a. Lote 191 de la manzana 163 con superficie de 32,394.884 metros cuadrados. - - - - -
 - b. Lote 192 de la manzana 163 con superficie de 29,012.684 metros cuadrados. - - - - -
6. El lote 1 de la manzana 162 con una superficie de 6,741.958 metros cuadrados, destinados para Talud, debidamente acondicionado y protegido de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos.
7. El lote 2 de la manzana 161 con una superficie de 236.221 metros cuadrados, destinados a paso de servicio, debidamente acondicionado y protegido de acuerdo al Estudio de Mecánica de suelos. - - - - -

Estableciendo en el Acuerdo Quinto de esta modificación parcial que, quedan vigentes el total de los puntos de los Acuerdos dictados por el Ejecutivo Municipal el 23 de septiembre del 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el 11 de noviembre del mismo año; y el día 27 de abril del 2018, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 8 de junio del mismo año, que no hayan sido modificados en el presente Acuerdo Modificatorio. - - - - -

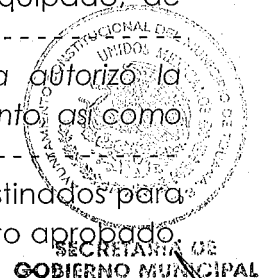
g) Las memorias Descriptivas del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello. - - - - -

h) Donaciones al Ayuntamiento: La obligación del urbanizador de otorgar en donación al Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, diversos bienes inmuebles conforme se describen en el Acuerdo de autorización y sus modificaciones, citados en los incisos e), f) y g) anteriores, del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello, fue cumplimentada a través de contrato de donación gratuita pura y simple celebrado el 05 de octubre de 2018, ratificado ante la Dirección de Catastro Municipal el día 22 de enero de 2019 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 21 de marzo de 2019, bajo la partida 6148908 en la Sección civil. Mediante el instrumento anterior se transfirieron en favor del Ayuntamiento de Tijuana la propiedad de los siguientes inmuebles: - - - - -

- Lote 004 de la manzana 162 con superficie de 8,867.193 metros cuadrados, para el uso y destino que el Ayuntamiento determine, debidamente acondicionado y equipado, de acuerdo al proyecto aprobado. - - - - -

En fecha 10 de junio de 2022 el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California autorizó la desincorporación del régimen dominio público al dominio privado del Ayuntamiento, así como su enajenación a título oneroso¹. - - - - -

- Lote 155 de la manzana 163 con superficie de 2,660.158 metros cuadrados, destinados para área verde, debidamente acondicionados y equipados de acuerdo al proyecto aprobado. - - - - -



¹ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 42, Tomo CXXIX, en fecha 24 de junio de 2022

6

- Lote 189 de la manzana 163 con superficie de 730.489 metros cuadrados, destinados para Servicios Retención de Lodos-Pluvial, debidamente acondicionado y equipado de acuerdo al proyecto aprobado y con las obras de urbanización necesarias para su funcionamiento. -
- La superficie de 40,322.005 metros cuadrados, correspondientes al total de las Vías Públicas. Así como del contrato de donación gratuita pura y simple celebrado el 11 de febrero de 2020, mismo que fue ratificado ante la Dirección de Catastro Municipal el día 6 de abril del mismo e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 21 de marzo de 2019, bajo la partida 6213040 en la Sección Civil, mediante el cual se transfirieron en favor del Ayuntamiento de Tijuana la propiedad de los siguientes inmuebles: -----
- Dos (2) Lotes que en conjunto suman 61,407.568 metros cuadrados, destinados para uso de Taludes No Aptos para Desarrollo (Con infraestructura, debidamente acondicionados y equipados de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos; y que se identifican como: -----

Núm.	Lote	Manzana	Superficie en m ²
1	191	163	32,394.884
2	192	163	29,012.684

- Lote 001 de la manzana 162 con una superficie de 6,741.958 metros cuadrados, destinados Talud, debidamente acondicionado y protegido de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos. -----
- Lote 002 manzana 161 con una superficie de 236.221 metros cuadrados destinados para paso de servicios, debidamente acondicionado y protegido de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos. -----
- i) Donaciones al Gobierno del Estado de Baja California: Consta agregado al expediente técnico, copia de la hoja de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida número 6130533, Sección Civil, de fecha 5 de noviembre de 2019, del oficio número 80742 de fecha 22 de octubre de 2018 girado por Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, expedido en la ciudad de Tijuana, B. C., mediante el cual se registra el acto relativo al contrato de donación, por el cual Frasa Desarrollos Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, efectúa la donación al Gobierno del Estado de Baja California, quien acepta la donación, del lote 5 manzana 164 con superficie de 2,660.158 metros cuadrados, del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello, destinado para área escolar. ---
- j) Donaciones a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana: Consta agregado al expediente técnico, copia de la Escritura Pública número 182,096, volumen 5,881, de fecha 23 de octubre de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número 3 de Tijuana, Baja California, mediante la cual se formaliza la transmisión de la propiedad a título de donación pura y simple en favor de la citada Paraestatal, respecto del lote 190 de la manzana 163, con superficie de 502.982 m² del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello, destinado para planta de bombeo, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, bajo la partida 6179643, Sección Civil, en fecha 13 de noviembre de 2019. -----



- k) Copia de Escritura Pública Número 172,236, volumen 5,371 de fecha 22 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, titular de la Notaría Pública número tres de esta municipalidad, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio en Tijuana, bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2018011764 de fecha 13 de febrero de 2018, mediante la cual la compañía "Frasa Desarrollos" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, acredita la propiedad del polígono 4 (cuatro), resultante de la segregación de la fracción localizada al Sur del Rancho Carmona y al Oeste del Vaso de la Pera Rodriguez, Delegación La Mesa (actualmente Delegación Municipal Sánchez Taboada), de esta ciudad, con una superficie de 212,800.30 m², predio donde se desarrolló el Fraccionamiento objeto del presente trámite. -----
- l) Pólizas de fianza números 18A07685 de fechas 8 de febrero de 2018, 6 de enero de 2020, 11 de enero de 2021, 9 de febrero de 2022, expedidas por Fianzas Dorama, S. A., así como de la fianza 2796077 de fecha 17 de diciembre de 2024 expedida por Sofimex Institución de Garantías, S. A., para garantizar por Frasa desarrollos. S.A.P.I. de C. V., la correcta ejecución del 100% de las obras de urbanización en el desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, Primera Etapa, ubicado en la Delegación La Mesa de esta ciudad, estableciendo en ésta última que, estará vigente a partir de la fecha de expedición, durante la ejecución de dichos trabajos y hasta la entrega recepción de fraccionamiento al municipio y su cancelación estará sujeta a la aprobación y consentimiento que otorgue por escrito la beneficiaria de esta fianza. -----
- Pólizas de fianza números 18A44610, de fechas 12 de septiembre de 2018, 14 de agosto de 2019, 28 de septiembre de 2021, 7 de septiembre de 2022, expedidas por Fianzas Dorama, S. A., para garantizar por Frasa desarrollos. S.A.P.I. de C. V., la correcta ejecución del 100% de las obras de urbanización en el desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, Primera Etapa, ubicado en la Delegación La Mesa de esta ciudad, determinándose en la primera de las nombradas que, estará vigente a partir de la fecha de expedición, durante la ejecución de dichos trabajos y hasta la entrega recepción de fraccionamiento al municipio y su cancelación estará sujeta a la aprobación y consentimiento que otorgue por escrito la beneficiaria de esta fianza. -----
- Pólizas de fianza números 20A69290 de fechas 16 de diciembre de 2020, 17 de febrero de 2022, expedidas por Fianzas Dorama, S. A., así como de la fianza 2785887 de fecha 11 de febrero de 2023. expedida por Sofimex Institución de Garantías, S. A., para garantizar por Frasa desarrollos. S.A.P.I. de C. V., la correcta ejecución del 100% de las obras de urbanización en el desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, Primera Etapa, ubicado en la Delegación La Mesa de esta ciudad, estableciéndose que, estarán vigentes a partir de la fecha de expedición, durante la ejecución de dichos trabajos y hasta la entrega recepción de fraccionamiento al municipio y su cancelación estará sujeta a la aprobación y consentimiento que otorgue por escrito la beneficiaria de esta fianza. -----
- m) 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 que celebre contrato o convenio

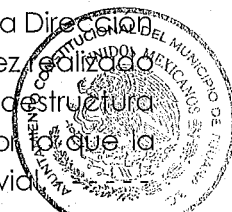


SECRETARÍA DE
GOBIERNO MUNICIPAL

relativo a la transmisión de la propiedad, posesión, uso o cualquier forma jurídica de la tenencia de los lotes resultantes del fraccionamiento Colinas de la Presa, Sección Montebello. -----

Número de oficio	Fecha
DIR-DAU-626/2018	23 de octubre de 2018
DIR-DAU-295/2019	20 de Junio de 2019
DIR-DAU-363/2019	19 de julio de 2019
DIR-DAU-856/2019	26 de agosto de 2019
DIR-DAU-999/2019	24 de octubre de 2019
DIR-DAU-179/2020	20 de marzo de 2020
DIR-DAU-357/2020	03 de agosto de 2020
DIR-DAU-637/2020	18 de diciembre de 2020
DIR-DAU-354/2021	17 de junio de 2021
DIR-DAU-538/2021	26 de agosto de 2021
DIR-DAU-601/2021	17 de septiembre de 2021
DIR-DAU-868/2021	05 de enero de 2022
DIR-DAU-426/2023	01 de marzo de 2023

- n) Oficio número P2595/2023 de fecha 07 de noviembre de 2023, por el cual la Comisión Federal de Electricidad (CFE) hace constar que "las instalaciones correspondientes a la red de electrificación del citado fraccionamiento, se encuentran en operación y ha sido recibido a propiedad de C. F. E., para su operación y mantenimiento y para el suministro de los servicios, entradas por parte de la Compañía Constructora, para lo cual se llevó a cabo el trámite de entrega-recepción con la documentación correspondiente". -----
- o) Acta de entrega-recepción, signada en fecha 20 de agosto de 2024, mediante la cual la Compañía Frasa Desarrollos S. A. P. I. de C. V., hace entrega a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, de la Construcción de la red de agua potable y alcantarillado sanitario del desarrollo habitacional Colinas de la Presa, Sección Montebello, quien la recibe de conformidad y se hace responsable de su operación, conservación y mantenimiento. -----
Acta de entrega-recepción de obra Cárcamo de bombeo y E. R. P, signada en fecha 20 de agosto de 2024, mediante la cual la Compañía Frasa Desarrollos S. A. P. I. de C. V., hace entrega de la Obra a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, quien la recibe de conformidad y se hace responsable de su operación, conservación y mantenimiento. -----
- p) Oficio SPR-068-24 con fecha de despachado el día 12 de marzo de 2024, emitido por la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, mediante el cual informa que, una vez realizado un recorrido al sitio en cuestión por personal técnico adscrito a ésta Dirección, la infraestructura pluvial se encuentra en buen estado y en condiciones aceptables de servicio, por lo que la Dirección no tiene inconveniente en la recepción de las obras de alcantarillado pluvial. -----
- q) Oficio N° RYM-1970-2025 suscrito por el Ing. Carlos Gastélum Félix, Director de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, de fecha 22 de agosto de 2025, por el cual informa -----



Dirección a su cargo no tiene inconveniente y una vez verificado el cumplimiento de los criterios técnicos y normativos aplicables, se considera factible proceder con el proceso de entrega-recepción del fraccionamiento en mención, en virtud de que las condiciones físicas y documentales son satisfactorias para su validación institucional". -----

- r) Oficio DPP-098/2024 con fecha de despachado el 13 de marzo de 2024, emitido por la Dirección de Servicios Públicos Municipales (DSPM), mediante el cual hace del conocimiento que, con los documentos recibidos por parte de la Dirección de Administración Urbana, se realizó la inspección por cada departamento pertenecientes a la DSPM del fraccionamiento en mención determinando que las obras de urbanización son factibles para su recepción. -----
- s) Reporte fotográfico del estado que guardan las obras de urbanización del desarrollo urbano en comento. -----
- t) Oficio FR-1968-2013, de fecha 27 de noviembre de 2013, suscrito por la Arq. Mirta Yolanda Valenzuela Zamorano, entonces directora de Administración Urbana, mediante el cual emite dictamen Favorable relativo a la integración vial para predio identificado con la clave catastral WM-063-123, perteneciente a la delegación La Presa Abelardo L. Rodriguez (hoy delegación Sánchez Taboada) polígono donde se localiza el fraccionamiento Colinas de la Presa, sección Montebello. -----
- u) Copia de las licencias y de la memoria de cálculo de los muros de contención existentes en el multicitado desarrollo urbano. -----
- v) Oficio DE ATD 187/2024 suscrito por el Jefe del Departamento de Edificación del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, fecha 11 de abril de 2025, por el cual informa que, "Con fecha 19 de febrero de 2025 se realizó inspección ocular al fraccionamiento Lomas de la Presa Sección Montebello, evaluando las condiciones de los muros de contención, detectando que se encuentran en buenas condiciones, lo anterior asentado en ficha técnica de inspección con folio DE ATD 080/2025... por lo que se informa que, derivado a la documentación antes mencionada, éste Departamento de Edificación no tiene inconveniente para le entrega-recepción de los muros de contención solicitados". -----
- w) Copia de Acta de Entrega-Recepción emitida por oficio DIR-DAU-993-2025 de fecha 10 de noviembre de 2025, suscrita por personal de la Dirección de Administración Urbana, de la Dirección de Catastro Municipal y por la persona encargada de la entrega del fraccionamiento por parte del urbanizador, quienes hacen constar que el día 25 de Octubre de 2021, se hizo acto de presencia con la finalidad de la entrega-recepción del desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, acta 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 del fraccionamiento en mención. -----
- x) Copia de Oficio 4534/202021 de fecha 29 de noviembre de 20121 suscrito por la Directora de Catastro Municipal, en el cual se expresa que, al habérsele 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 de la Colonia Colinas de la Presa, Sección Montebello. -----

y) Relación de operaciones de compra-venta de los predios del desarrollo urbano materia del presente dictamen, el cual rebasa el porcentaje requerido para la incorporación municipal que cita el reglamento respectivo. -----

z) Copia del estudio de mecánica de suelos y geotecnia del desarrollo urbano materia del presente dictamen. -----

aa) Copia de Planos autorizados del desarrollo urbano Colinas de la Presa, Sección Montebello. -

bb) Oficio DIR-DAU-992-2025, de fecha 10 de noviembre de 2025, suscrito por el M. V. Fernando Sánchez Muñoz, Director de Administración Urbana, mediante el cual emite dictamen de no inconveniencia para que se realice la Entrega-Recepción del desarrollo urbano denominado "Colinas de la Presa, Sección Montebello", de la Delegación La Mesa, por haber cumplido con los compromisos adquiridos mediante Acuerdo y modificaciones publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en fechas 11 de noviembre de 2016, 08 de junio de 2018 y 04 de febrero de 2019 respectivamente. -----

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

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

...

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

XXXII. Acordar la recepción de las acciones de urbanización; -----

"Artículo 154.- El acuerdo de incorporación municipal conlleva la obligación de las autoridades de: -----

I.- Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva; -----

II.- Prestar los servicios públicos municipales tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, etc.; -----

III.- Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado". -----

"Artículo 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: -----

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; -----

I.- 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. -----

II.- Que se haya cumplido con el requisito de transferir gratuitamente la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades competentes". -----



SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL

"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".

"Artículo 192.- El Ayuntamiento al expedir el Acuerdo de incorporación o reincorporación de la zona urbanizada, asumirá los compromisos mencionados en el Artículo 154 de esta Ley y establecerá o ratificará la nomenclatura del desarrollo urbano considerado, notificando lo anterior a la Administración de Correos, a la Comisión Federal de Electricidad y a los demás organismos encargados de la prestación de servicios públicos".

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 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:

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



SECRETARÍA DE
GOBIERNO MUNICIPAL

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".

FUNDAMENTOS LEGALES

El presente dictamen se fundamenta en los artículos 11 fracciones XXXI, XXXII, 154, 177 y 189 al 192 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, y 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.

Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I, II y IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 83, 84, 85, 86, 90 fracción III, 93, 110 al 116 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de las y 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, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación, debidamente fundado y motivado los siguientes:

GOBIERNO MUNICIPAL

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** los siguientes puntos de acuerdo. -----

PRIMERO.- Se aprueba la incorporación municipal del desarrollo urbano denominado Colinas de la Presa, Sección Montebello, localizado en la Delegación Sánchez Taboada (antes Delegación La Mesa), de esta ciudad, toda vez que en el contenido del expediente se reúnen los requisitos para la incorporación del mismo, conforme a lo previsto por la ley y la Reglamentación en la materia. -----

SEGUNDO.- Se instruye al C. Presidente Municipal para que por su conducto se dé cumplimiento al punto de acuerdo inmediato anterior y se tome posesión administrativa de las áreas públicas existentes y que se presten los servicios públicos municipales tales como la recolección de basura, seguridad pública, bomberos, alumbrado público y demás que sean a su cargo. -----

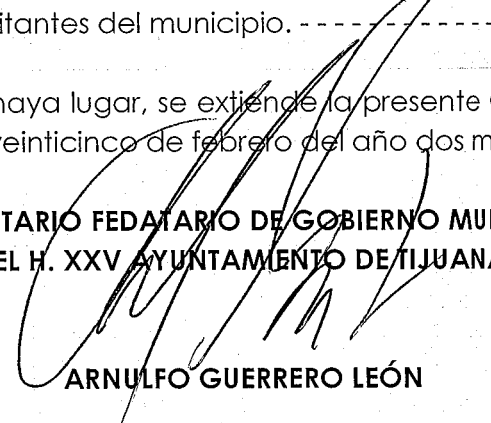
TERCERO.- Se declara el área desarrollada denominada Colinas de la Presa, Sección Montebello como suelo urbanizado. -----

----- **TRANSITORIOS** -----

UNICO. - Publíquese el presente en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal, órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para conocimiento de los habitantes del municipio. -----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Tijuana, Baja California, el veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis.

**EL SECRETARIO FEDATARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DEL H. XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**


ARNULFO GUERRERO LEÓN



**SECRETARÍA DE
GOBIERNO MUNICIPAL**