



Certificación V.3.- Dictamen XXV-CPUDMOSP-15/2026, relativo al proyecto de Programa Especial del XXV Ayuntamiento de Tijuana para la entrega-recepción e incorporación municipal de fraccionamientos, fraccionamientos por objeto social progresivos y asentamientos populares, para el municipio de Tijuana, Baja California; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto de 2026.

**RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ**, Secretario Fedatario 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 veintisiete de agosto del año dos mil veintiséis, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

#### **ACTA No. 45.- ..... ANTECEDENTES -----**

**1.-** Ante el reclamo social por la necesidad de la población que reside en desarrollos urbanos que aún no han sido recibidos por el Ayuntamiento de Tijuana y ser declarada el área desarrollada como suelo urbanizado, a efecto de recibir los servicios públicos municipales, tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, parques y jardines, áreas verdes alumbrado público, señalamiento vial, infraestructura pluvial, equipamiento y mobiliario urbano, se han implementado diversos Programas para la Entrega-Recepción de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares, los cuales no ha sido posible ejecutar de manera exitosa por la problemática que surge al momento de realizar la supervisión instrumentada y documentada de las obras, así como el no inconveniente de las dependencias u organismos operadores de las redes, infraestructura equipamientos y sistemas de servicios públicos para la recepción por parte del Ayuntamiento, pero muy en especial por la falta de tiempo para la realización de los precitados trámites administrativos, lo anterior toda vez que las administraciones municipales tienen una dinámica muy acelerada y cuentan con poco tiempo para atender los asuntos de su competencia, razón por la cual los Programas de Entrega Recepción de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares, anteriores no han sido ejecutados a cabalidad y en sus términos. -----

**2.-** De conformidad con las atribuciones, funciones y competencia de la Dirección de Administración Urbana, Dirección de Obras e infraestructura Urbana Municipal, Dirección de Servicios Públicos Municipales y Dirección de Catastro Municipal, dependientes jerárquicamente de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, se establecen las de emitir licencias, autorizaciones, opiniones, realizar las obras y prestar los servicios públicos municipales, entre las que se encuentran el otorgar el no inconveniente para Entrega-Recepción de Fraccionamientos independientemente de su clasificación como colonias populares, fraccionamientos y fraccionamientos por objetivo social progresivos, con la finalidad de ser declarada el área desarrollada como suelo urbanizado y emitir el acuerdo de incorporación municipal, donde la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana y



Oficialía Mayor del Estado de Baja California fungen un papel preponderante como custodios de los inmuebles del dominio privado y público, entre estos los predios destinados a equipamientos urbanos, áreas verdes, vías públicas, escuelas e infraestructura. -----

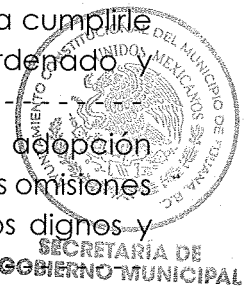
**3.-** La falta de conclusión del Programa de Entrega-Recepción e incorporación de fraccionamientos en Tijuana representa un desafío histórico que impacta directamente en la calidad de vida de miles de ciudadanos. A lo largo de diversas administraciones municipales, este proceso ha sido presentado, discutido y aprobado, quedando recurrentemente inconcluso. Esta parálisis administrativa genera un vacío legal y operativo donde los desarrolladores se retiran sin transferir formalmente la infraestructura al municipio, y el Ayuntamiento se ve impedido para intervenir legalmente, dejando a las familias en un estado de vulnerabilidad respecto a los servicios más elementales. -----

**4.-** Estudios recientes realizados por las dependencias municipales involucradas demuestran que el esquema tradicional ha sido superado por la dinámica urbana de Tijuana. Los largos trámites burocráticos, la falta de fianzas de garantía vigentes por parte de las constructoras y la desactualización de los diagnósticos técnicos son los principales cuellos de botella detectados. Ante este escenario, resulta urgente y necesario implementar nuevas estrategias administrativas, fiscales y jurídicas. El enfoque debe migrar hacia la simplificación de trámites, la digitalización de expedientes y la creación de esquemas de regularización simplificada que permitan al municipio asumir las áreas públicas de forma progresiva. -----

**5.-** El objetivo central de estas nuevas estrategias no es meramente administrativo, sino de justicia social: garantizar de manera efectiva los servicios públicos básicos establecidos en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sin la incorporación oficial de los fraccionamientos, el gobierno local no puede destinar presupuesto público para el alumbrado, la pavimentación, la recolección de basura ni la seguridad pública en esas zonas. Resolver este rezago mediante políticas públicas innovadoras es un imperativo legal y moral para cumplir a la ciudadanía de Tijuana y asegurar un desarrollo urbano digno, ordenado y equitativo. -----

**6.-** La reingeniería de este programa es un imperativo de justicia social. La adopción de estas nuevas estrategias permitirá al Ayuntamiento de Tijuana subsanar las omisiones del pasado, asegurar la certeza jurídica del territorio y garantizar entornos dignos y seguros para las familias tijuanaenses. -----

**7.-** En Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día 12 de junio de 2026, según consta en el Acta número 43, el Honorable Cuerpo Edilicio del XXV Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, aprobó por unanimidad de



votos turnar a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis, estudio, discusión y posterior dictaminación, el Acuerdo presentado por el Doctor Ismael Burgueño Ruiz, Presidente Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, relativo al Programa Especial del XXV Ayuntamiento de Tijuana para la Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos, Fraccionamientos de Objetivo Social Progresivo y Asentamientos Populares del Municipio de Tijuana, Baja California. -----

**8.-** Por oficio IN-CAB/2155/2026 de fecha 16 de junio de 2026, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el número XXV-241/2026 a la Comisión de Planeación Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

**9.-** El día 12 de agosto de 2026 las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, celebraron sesión de trabajo con el objeto de proceder al análisis, estudio y revisión de la documentación recibida y una vez concluido acordaron la presentación de este dictamen bajo los siguientes: -----

#### ----- **CONSIDERANDOS** -----

**PRIMERO.-** Que el derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho humano reconocido por el derecho internacional como parte esencial del derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado. En ese sentido, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25, establece que: *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios..."*. -----

En congruencia con dicho principio, el derecho a una vivienda digna y adecuada no se limita únicamente al acceso a una edificación destinada a la habitación, sino que comprende también la existencia de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos indispensables que permitan a sus habitantes desarrollar una vida segura, saludable y con calidad. Lo anterior implica que las viviendas se encuentren integradas en asentamientos que cuenten, entre otros elementos, con redes de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, vialidades, alumbrado público, áreas verdes, espacios comunes y demás obras de urbanización necesarias, ubicadas en un entorno apto y seguro, con condiciones técnicas y urbanísticas que garanticen su funcionalidad, habitabilidad y adecuada integración al desarrollo urbano del municipio. -----

En consecuencia, resulta de interés público que los desarrollos habitacionales concluyan formalmente los procedimientos de entrega, recepción e incorporación de las obras de urbanización al patrimonio y administración municipal, a efecto de



garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos, la conservación de la infraestructura y la protección del derecho de las personas a habitar en comunidades plenamente integradas al entorno urbano. -----

**SEGUNDO.-** 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, así como aprobar, de acuerdo con las leyes en 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. -----

**TERCERO.-** Que el 28 de noviembre de 2016 se publicó la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ordenamiento de observancia general que establece las bases para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el país, definiendo las atribuciones y responsabilidades de los tres órdenes de gobierno para promover un desarrollo urbano ordenado, incluyente, sostenible y en beneficio del interés público. -----

En ese sentido, el artículo 4 del citado ordenamiento dispone que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, los centros de población y el ordenamiento territorial deberán regirse por principios de política pública, entre los que destacan el Derecho a la Ciudad, el Derecho a la Propiedad Urbana, la Productividad y Eficiencia, y la Protección y Progresividad del Espacio Público, principios que orientan la formulación e implementación de políticas, programas e instrumentos de gestión urbana encaminados a fortalecer la adecuada dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como la incorporación ordenada de los desarrollos urbanos al ámbito de competencia municipal, en beneficio de la población. Por su parte, el artículo 11 en sus fracciones II y IX de la referida Ley establece, entre las atribuciones de los municipios, la de regular, controlar y vigilar los usos del suelo, los destinos de áreas y predios, así como prestar los servicios públicos municipales en los términos previstos por la Constitución y la legislación local. En ese contexto, corresponde al Ayuntamiento adoptar las determinaciones necesarias para la incorporación de los desarrollos urbanos al ámbito de administración municipal, a efecto de garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos, el mantenimiento de la infraestructura urbana y el desarrollo ordenado del territorio. -----



**CUARTO.-** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en su artículo 76, establece que el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio, gozando de plena autonomía para reglamentar de manera directa y libre las materias de su competencia. Asimismo, el artículo 82, Apartado A, fracciones I y II, del mismo ordenamiento constitucional, dispone que, para el mejor desempeño de las

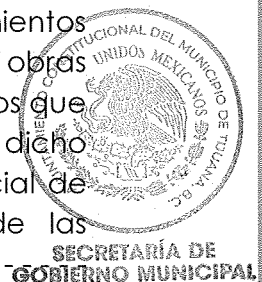
facultades que le son propias, así como para la prestación de los servicios públicos y el ejercicio de las funciones inherentes al Municipio, los Ayuntamientos tendrán, entre otras atribuciones, la de regular los ramos de su competencia, así como expedir, reformar, derogar o abrogar los ordenamientos correspondientes y emitir los reglamentos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, constituyendo el fundamento constitucional para la expedición y actualización de la normativa municipal. -----

**QUINTO.-** Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en sus artículos 11, fracciones XXXI y XXXII, 154, 177, 189, 190, 191 y 226, establece el régimen jurídico aplicable a la recepción de las acciones de urbanización y a la incorporación o reincorporación de los desarrollos urbanos al centro de población, confiriendo al Ayuntamiento la atribución de acordar la recepción de las obras de urbanización y su incorporación municipal. -----

Asimismo, dicho ordenamiento dispone que la recepción e incorporación municipal de las acciones de urbanización deberá realizarse una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y administrativos previstos en la autorización correspondiente, incluyendo la conclusión de las obras, la obtención de las constancias y aprobaciones de las autoridades competentes, el cumplimiento de las obligaciones fiscales y la transmisión gratuita al Ayuntamiento de las áreas destinadas a vialidades, equipamiento urbano y demás bienes de uso público, para que éste asuma la prestación de los servicios públicos municipales y formalice la incorporación o reincorporación del desarrollo al centro de población. -----

De igual forma, la propia Ley contempla un régimen especial para los fraccionamientos habitacionales de objetivo social progresivo, permitiendo la ejecución de obras mínimas de urbanización y reconociendo la necesidad de establecer mecanismos que favorezcan su regularización e incorporación al desarrollo urbano, constituyendo dicho marco normativo un fundamento para la implementación del Programa Especial de Entrega-Recepción de Fraccionamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones esenciales previstas en la legislación aplicable. -----

**SEXTO.-** Que, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 2, 3, párrafos primero y segundo, y 6 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, el Municipio, como orden de gobierno local, tiene por finalidad ejercer las funciones y prestar los servicios públicos que la comunidad requiera, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En ese sentido, los Municipios del Estado de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad, encontrándose los Ayuntamientos facultados para aprobar y expedir reglamentos, bandos de policía y gobierno,



disposiciones administrativas y circulares de observancia general dentro de su jurisdicción territorial. Asimismo, cuentan con plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar y enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos, contraer obligaciones, realizar los actos jurídicos necesarios y ejercer las acciones previstas por las leyes para el cumplimiento de sus atribuciones. -----

Asimismo, el artículo 7, fracciones IV y XIII, de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California establece que corresponde al Presidente Municipal ejercer la representación política, legal y social del Municipio, en los términos previstos por la normatividad aplicable, así como ejercer las demás atribuciones que le confieran los reglamentos municipales y los acuerdos específicos que adopte el Ayuntamiento. En ese contexto, la presentación del proyecto materia del presente dictamen se encuentra comprendida dentro del ámbito de las facultades que la legislación municipal le reconoce al Titular de la Presidencia Municipal, correspondiendo a este Ayuntamiento, a través de la Comisión Edilicia dictaminadora, realizar su estudio, análisis y emitir el dictamen que en derecho proceda. -----

De igual manera, el artículo 5 fracción IV de la citada Ley, dispone que: "Cada Ayuntamiento establecerá las comisiones de personas titulares de Regidurías para analizar y dictaminar los asuntos que sean sometidos a la consideración del Ayuntamiento en las materias de... desarrollo urbano, servicios públicos... y las demás que, conforme a las características económicas, políticas y sociales, resulten necesarias y se acuerde establecer." En ese sentido, la Comisión de Planeación Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos resulta competente para conocer analizar y dictaminar el presente asunto, por corresponder a materias comprendidas dentro de su ámbito de atribuciones. -----

**SÉPTIMO.-** Que el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, en sus artículos 23, 38, 87 y 116, desarrolla el procedimiento para la recepción de las obras de urbanización e incorporación de fraccionamientos, estableciendo las condiciones generales para su recepción total o por etapas, los porcentajes mínimos de ocupación, la responsabilidad del fraccionador respecto de la conservación y mantenimiento de los servicios hasta la recepción definitiva, así como la formalización de ésta mediante el acta correspondiente. -----

Asimismo, Reglamento en comento reconoce la existencia de colonias populares y fraccionamientos de urbanización mínima destinados a satisfacer necesidades de vivienda de la población de menores recursos económicos, estableciendo disposiciones específicas para este tipo de desarrollos, lo que constituye un antecedente normativo que justifica la implementación de mecanismos administrativos extraordinarios que permitan facilitar su entrega-recepción e incorporación municipal,



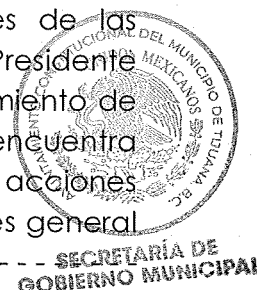
garantizando en todo momento la observancia de los requisitos esenciales previstos en la legislación aplicable y el interés público. -----

En ese sentido, el Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Municipal de Fraccionamientos no sustituye ni deja sin efectos el procedimiento ordinario previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado y en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, sino que constituye un instrumento administrativo que permite atender casos específicos mediante criterios técnicos y jurídicos que faciliten la conclusión de los procedimientos de Entrega-Recepción, preservando en todo momento la seguridad jurídica, el interés público y la correcta prestación de los servicios públicos municipales. -----

**OCTAVO.-** Que el Municipio de Tijuana, es competente para la recepción de fraccionamientos conforme al Decreto Núm. 132 expedido por la H. XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, de fecha 15 de abril de 1992 publicado en el Periódico oficial del Estado con fecha 10 de mayo de 1992, mediante el cual se otorgó competencia a los Ayuntamientos del Estado 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. -----

**NOVENO.-** Que, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 25, fracción II, del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el Presidente Municipal cuenta con atribuciones para dictar los acuerdos y emitir las determinaciones ejecutivas necesarias para la adecuada conducción de la Administración Pública Municipal y el mejor ejercicio de las facultades de las dependencias municipales. En ese sentido, el acuerdo presentado por el Presidente Municipal, mediante el cual se propone fortalecer y dar certeza al procedimiento de entrega-recepción e incorporación municipal de fraccionamientos, se encuentra sustentado en las atribuciones que la normatividad le confiere para promover acciones que contribuyan a la correcta prestación de los servicios públicos y al interés general del Municipio. -----

**DÉCIMO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, 7, 15, 50 y demás relativos del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la Dirección de Administración Urbana, la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Catastro Municipal son dependencias adscritas a dicha Secretaría, correspondiéndoles, en el ámbito de sus atribuciones, integrar, revisar, analizar y dar seguimiento al procedimiento de Entrega-Recepción de



desarrollos urbanos y fraccionamientos por objetivo social y progresivos, verificando el cumplimiento de los requisitos previstos en la normatividad aplicable para la integración de los expedientes que se someten a consideración del Ayuntamiento. -----

De igual forma, dentro de este procedimiento intervienen las autoridades competentes en materia patrimonial, entre ellas, Oficialía Mayor Municipal y la Oficialía Mayor del Estado, cuya participación resulta necesaria para acreditar la formalización y recepción de las áreas de donación que, conforme a la ley, deben transmitirse a favor del patrimonio público como requisito para la Entrega-Recepción del fraccionamiento.

**UNDÉCIMO.-** Los artículos 5 y 6 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, establecen que el Ayuntamiento es la máxima autoridad del Municipio y de la administración pública municipal, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, su población y su organización política y administrativa. Asimismo, disponen que corresponde al Ayuntamiento definir las políticas generales de la administración pública municipal, en los términos de las leyes aplicables, mientras que la ejecución de dichas políticas y el ejercicio de las funciones administrativas se depositan en la Presidenta o el Presidente Municipal y en las autoridades de la administración pública municipal, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. -----

Así mismo, el artículo 93, fracciones I y IV, del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, dispone que, corresponde a la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos dictaminar respecto de las disposiciones normativas de observancia general en materia de desarrollo urbano, obras y servicios públicos, así como proponer al Ayuntamiento los mecanismos e instrumentos que contribuyan al fortalecimiento y mejora de la prestación de los servicios públicos municipales, atribuciones que guardan relación con el contenido y objeto del presente dictamen. -----

**DUODÉCIMO.-** El Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 para el Municipio de Tijuana, en sus objetivos 5.1 y 5.2, orientados a fortalecer el desarrollo metropolitano, territorial y urbano, así como a efficientar los servicios públicos municipales, establece como prioridad consolidar un ordenamiento territorial eficiente y fortalecer las capacidades institucionales. En congruencia con dichos objetivos, el presente Dictamen busca agilizar y simplificar los procedimientos de Entrega-Recepción de fraccionamientos e incorporación de las acciones de urbanización, en apego a lo dispuesto por el artículo 154 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. -----

**DECIMOTERCERO.-** Que, de acuerdo con la información catastral del municipio de Tijuana, Baja California, existen 957 fraccionamientos, colonias populares y asentamientos irregulares, de los cuales 415 fraccionamientos fueron autorizados por el Ayuntamiento de Tijuana a partir del año 1992, una vez conferidas las facultades para



su recepción e incorporación municipal mediante el Decreto número 132. No obstante, a la fecha únicamente 171 desarrollos urbanos han concluido el procedimiento de incorporación municipal, lo que evidencia que un número importante de fraccionamientos permanece sin incorporarse al patrimonio y administración municipal, haciendo necesaria la implementación de mecanismos que permitan avanzar en dicho proceso, en beneficio del ordenamiento urbano y de la adecuada prestación de los servicios públicos. -----

**DECIMOCUARTO.-** Que de la exposición y análisis de los antecedentes que integran el presente expediente, esta Comisión advierte la existencia de un rezago histórico en los procedimientos de Entrega-Recepción e Incorporación Municipal de fraccionamientos, fraccionamientos por objetivo social progresivos y asentamientos populares del Municipio de Tijuana, derivado de que un importante número de desarrollos urbanos, aun encontrándose totalmente consolidados y habitados, no han logrado concluir su trámite de incorporación municipal. Esta circunstancia ha ocasionado que, durante años, el Ayuntamiento preste los servicios públicos básicos en dichos desarrollos, sin que éstos se encuentren formalmente incorporados, lo que ha propiciado incertidumbre jurídica para sus habitantes y dificultades para consolidar la administración, conservación y mejoramiento de la infraestructura urbana. Si bien la reglamentación vigente establece mecanismos y plazos para prevenir que esta problemática continuara presentándose en los nuevos desarrollos, no contempló una solución específica para aquellos casos originados con anterioridad a su entrada en vigor, los cuales representan una problemática heredada que requiere una atención institucional. En ese sentido, el Programa Especial materia del presente Dictamen constituye un instrumento de carácter extraordinario que permitirá establecer un procedimiento claro, ordenado y jurídicamente sustentado para atender dicho rezago, privilegiando el interés público, la seguridad jurídica de las familias, el fortalecimiento del patrimonio municipal y la adecuada prestación de los servicios públicos, bajo criterios de legalidad, certeza y responsabilidad administrativa. -----

**DECIMOQUINTO.-** En atención a las consideraciones anteriormente expuestas, esta Comisión estima que la aprobación del Programa Especial para la Entrega-Recepción e Incorporación Municipal de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares para el Municipio de Tijuana, que se incorpora como Anexo Único del presente Dictamen, constituye una medida necesaria, conveniente y de interés público para atender un rezago histórico que incide directamente en la certeza jurídica de la población, el ordenamiento territorial y la inexcusable prestación de los servicios públicos municipales. En consecuencia, al encontrarse debidamente fundada y motivada su viabilidad, se somete a consideración de este Honorable Cuerpo Edilicio, con base en los siguientes: -----



SECRETARÍA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL

## ----- FUNDAMENTOS LEGALES -----

Lo dispuesto por los artículos 115, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 76, 77, 82, Apartado A, fracciones I, II, IV, VIII y IX, Apartado B, fracciones I, II, III, VII, VIII y IX, así como 83, fracción VIII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XXXI y XXXII, 154, 160, 177, 188 al 192 y 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 2, 3, párrafos primero y segundo, y 5, fracción IV, de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 23, 32 al 38, 87, 116 y 136 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; el Decreto número 132, promulgado por la XIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 10 de mayo de 1992; 58, 102 y 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana; 4, 5, 7, 15 y 50 del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California; así como el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027, para el municipio de Tijuana, Baja California y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 5, fracción IV, y 9, fracciones I, II y IV, de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como 1 al 6, 33, fracción V, 38, 41, 83, 84, 86, 90, fracción III, 93 y 110 al 116 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, corresponde a las y los Regidores, en el ámbito de sus atribuciones y a través de las comisiones edilicias competentes, conocer, analizar, estudiar y dictaminar los asuntos que les sean turnados por el Ayuntamiento para su resolución. -----

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

**PRIMERO.-** Se aprueba el Programa Especial del XXV Ayuntamiento de Tijuana para la Entrega-Recepción e Incorporación Municipal de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares, para el Municipio de Tijuana, Baja California, en los términos de los Lineamientos Generales que como **ANEXO ÚNICO** forman parte integrante del presente Dictamen, teniéndose por reproducido como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

**SEGUNDO.-** El Programa especial aprobado, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y permanecerá vigente hasta el 31 de agosto de 2027. -----

## ----- TRANSITORIOS -----



**PRIMERO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California para que, en el ámbito de sus atribuciones, lleve a cabo la implementación, coordinación, seguimiento y ejecución del Programa Especial aprobado mediante el presente Dictamen. -----

**SEGUNDO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano, así como a la Tesorería Municipal, a efecto de que se incluya en la iniciativa de Ley de Ingresos la exención del pago de derechos y demás contribuciones municipales que procedan para el trámite de incorporación municipal de fraccionamientos y colonias que se regularicen en los términos del Programa que se aprueba, siempre que obre constancia de no localización del Desarrollador. -----

**TERCERO.-** Publíquese 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 vecinos. -----

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

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

  
**RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ**



## ANEXO ÚNICO

### PROGRAMA ESPECIAL DEL XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA PARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN E INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, FRACCIONAMIENTOS POR OBJETIVO SOCIAL PROGRESIVOS Y ASENTAMIENTOS POPULARES, PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

## ANTECEDENTES

Ante el reclamo social por la necesidad de la población que reside en desarrollos urbanos que aún no han sido recibidos por el Ayuntamiento de Tijuana y ser declarada el área desarrollada como suelo urbanizado, a efecto de recibir los servicios públicos municipales, tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, parques y jardines, áreas verdes alumbrado público, señalamiento vial, infraestructura pluvial, equipamiento y mobiliario urbano, se han implementado diversos Programas para la Entrega-Recepción de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares, sin embargo por distintas circunstancias, dichos esfuerzos no lograron alcanzar los resultados esperados por la problemática que surge al momento de realizar la supervisión instrumentada y documentada de las obras, así como el no inconveniente de las dependencias u organismos operadores de las redes, infraestructura equipamientos y sistemas de servicios públicos para la recepción por parte del Ayuntamiento, pero muy en especial por la falta de tiempo para la realización de los precitados trámites administrativos, lo anterior toda vez que las administraciones municipales tienen una dinámica muy acelerada y cuentan con poco tiempo para atender los asuntos de su competencia, razón por la cual los Programas de Entrega-Recepción de Fraccionamientos, Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos y Asentamientos Populares, anteriores no han sido ejecutados a cabalidad y en sus términos.

De conformidad con las atribuciones, funciones y competencia de la Dirección de Administración Urbana, Dirección de Obras e infraestructura Urbana Municipal, Dirección de Servicios Públicos Municipales y Dirección de Catastro Municipal, dependientes jerárquicamente de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tijuana Baja California, se establecen las de emitir licencias, autorizaciones, opiniones, realizar las obras y prestar los servicios públicos municipales, entre las que se encuentran el otorgar el no inconveniente para Entrega-Recepción de Fraccionamientos independientemente de su clasificación como colonias populares, fraccionamientos y fraccionamientos por objetivo social progresivos, con la finalidad de ser declarada el área desarrollada como suelo urbanizado y emitir el acuerdo de incorporación municipal, donde la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana y Oficialía Mayor del Estado de Baja California fungen un papel preponderante como custodios de los inmuebles del dominio privado y público, entre estos los predios destinados a equipamientos urbanos, áreas verdes, vías públicas, escuelas e infraestructura.

En esta tesitura ante la demanda de la sociedad de prestación de los servicios públicos municipales enmarcados en nuestra Carta Magna, de infraestructura urbana, dotación de equipamientos de áreas verdes, espacios deportivos y comunitarios principalmente, el objetivo de este programa es lograr la incorporación municipal de las acciones de urbanización en sus distintas modalidades, dando certidumbre legal a los bienes del dominio público y privado del Ayuntamiento de Tijuana y del Estado de Baja California, así como transparencia en la asignación de los recursos para el mejoramiento de

SECRETARÍA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL

los mismos, en este sentido, haciendo uso de las facultades que a los Municipios otorgan los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 81, 82 y 85 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, con fundamento y atento a lo estipulado en el 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, con fecha 10 de mayo del año 1992, donde se otorga competencia y se faculta al Ayuntamiento del municipio de Tijuana, Baja California, para recibir directamente del desarrollador los fraccionamientos, así como lo dispuesto en los artículos 1,2,3,6 y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano, artículos 1, 2, 3, 7, 11, 150, 154, 188 al 192 y 226, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, artículos 2, 6, 7, 16, 18, 23 y 29 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, y los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 140, 141, 144, 146, y 182 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, 182 y 189 se emite la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. Que de acuerdo a lo estipulado en los disposiciones legales en las que se establecen las funciones y atribuciones de la Dirección de Administración Urbana, Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, Dirección de Servicios Públicos Municipales y Dirección de Catastro Municipal, las cuales dependen directa y jerárquicamente de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del H. Ayuntamiento de Tijuana, se encuentran las de analizar, verificar y emitir el no inconveniente en la Entrega-Recepción de Fraccionamientos, colonias y fraccionamientos por objetivo social progresivo en donde la Oficialía Mayor Municipal y la Estatal tienen un papel fundamental como custodios de los bienes que se obtienen a través de donaciones.
- II. Función similar dentro del proceso de Entrega-Recepción realizan por su parte las entidades como la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana y la Comisión Federal de Electricidad para la Entrega-Recepción de las redes de agua potable, alcantarillado público y energía eléctrica, así como de los predios donde se localizan los equipamientos afines a la prestación de sus servicios.
- III. Que, en la ciudad de Tijuana, Baja California, se tiene un registro catastral de 957 fraccionamientos, colonias populares y asentamientos irregulares, de estos 415 fueron autorizados por el Ayuntamiento de Tijuana a partir de la transferencia de funciones del Estado al Municipio en 1992, habiéndose logrado a la fecha únicamente la Entrega-Recepción de 171 fraccionamientos, restando actualmente 786 fraccionamientos que no cuentan con declaratoria de incorporación Urbana.
- IV. Que de conformidad a lo establecido por el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los mexicanos están obligados a contribuir para los gastos públicos del municipio en que residan, así pues, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y la Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana, Baja California, contemplan la obligación del pago del impuesto predial, contribución que tiene como objeto la propiedad y posesión de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos; de tal forma, que el impuesto predial es una de las principales fuentes de ingresos propios del municipio y su recaudación financia directamente la prestación de servicios públicos esenciales



como recolección de basura, alumbrado público, pavimentación, seguridad ciudadana y mantenimiento de parques y áreas verdes. De aquí que existe una correlación entre la contribución por parte de los gobernados para el funcionamiento de los servicios públicos municipales, sin importar si residen en un asentamiento incorporado municipalmente o no y la propia necesidad de recibir y les sea garantizados dichos servicios, luego entonces, en aras de justicia social y tributaria, resulta de vital importancia contar con una herramienta administrativa que permita a la administración pública municipal facilitar una solución a esta cuestión.

- V. Que es de interés primordial para esta administración del XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, impulsar el Programa Especial de Entrega-Recepción de Fraccionamientos Habitacionales por Objetivo Social Progresivos promovidos por el Gobierno del Estado o el Municipio, Asentamientos Populares, así como Fraccionamientos Privados, y de aquellos fraccionamientos con una antigüedad mayor a 15 años, que fueron autorizados y/o regularizados por parte del Gobierno del Estado y Gobierno Municipal.
- VI. Que respecto de los fraccionamientos habitacionales por Objetivo Social Progresivos de conformidad con el artículo 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, aquellos directamente promovidos por el Estado, Municipios o por los organismos públicos descentralizados, a través de un Mandato, se trata de fraccionamientos con una antigüedad mayor a los 15 años, cuyo propósito es garantizar a los adquirentes el desarrollo progresivo de las obras de urbanización mínimas y otorgar un valor social a los terrenos que fueron gestionados, las obras mínimas a que se refiere el precitado precepto normativo son las estipuladas en el Artículo 226 del mismo ordenamiento legal, como son el aprovisionamiento de agua potable y la conformación de terreno para señalar las vías públicas, siendo el caso que estos fraccionamientos cuentan actualmente con todos los servicios, a reserva del encauzamiento pluvial, sin embargo, no han sido recibidas para su incorporación por parte de las dependencias correspondientes.
- VII. Que igualmente se identifican fraccionamientos cuya antigüedad es mayor a los 15 años, que fueron regularizados por parte del Gobierno del Estado y Gobierno Municipal en su mayoría localizados en la Delegación Zona Centro, Otay Centenario, San Antonio de los Buenos y La Mesa, para que sean recibidos los citados fraccionamientos, ya que el o los desarrolladores no están localizables, estos asentamientos cuentan con todos los servicios que señala el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se encuentran edificados y ocupados al 100% en su mayoría los acuerdos señalan claramente que los adquirentes de los lotes contraen la obligación de cooperar en el costo de las obras que se realicen en beneficio directo o indirecto del desarrollo urbano, siempre que no se señalen como obligatorias del fraccionador en el Acuerdo, debiendo hacer los pagos en la forma y plazos que determine el organismo encargado de realizarlas; no obstante lo cual, el Ayuntamiento ya realiza mantenimiento constante a estos fraccionamientos, por lo que existe la necesidad de ordenar y regularizar esta situación para garantizar su derecho a recibir estos servicios públicos.
- VIII. Que, para el caso de los fraccionamientos privados, la crisis de vivienda del 2008 ha representado un fuerte golpe en su economía, aunado al alza de los hidrocarburos, incremento del precio de los materiales de la construcción, así como otros fenómenos de tipo social como la invasión de vivienda, vandalismo y el aumento de la delincuencia generó el abandono y deterioro

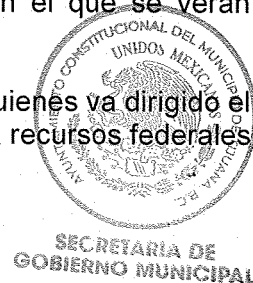
SECRETARÍA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL

de sus desarrollos a pesar de que algunos de los desarrolladores tuvieron la intención de llevar a cabo la Entrega-Recepción de sus fraccionamientos, el cumplimiento de los acuerdos y estado de sus obras rebaso las expectativas de cumplimiento, situaciones que han provocado la demanda ciudadana por la falta de recolección de basura, el mantenimiento del alumbrado público y las vías públicas; al Ayuntamiento.

- IX. Que el Plan Municipal de Desarrollo 2024 - 2027 busca establecer un ordenamiento eficiente del territorio y establecer bases sólidas para el Desarrollo Urbano y Metropolitano, por otra parte, el presente acuerdo tiene como finalidad el agilizar y simplificar los trámites y procedimientos correspondientes a la Entrega-Recepción de los citados fraccionamientos, a efecto de que sean atendidos los objetivos sustantivos de la incorporación municipal en apego con lo establecido en el artículo 154 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, lo que permite el cambio en el régimen de propiedad a favor de los Ayuntamientos, el Estado y las entidades paraestatales, aun cuando ello no requiera del cumplimiento al 100% de su operación y mantenimiento, debido en la mayoría de los casos que los trámites se han prolongado en tiempo, lo que recae en el deterioro normal de la calidad de obras.
- X. Que con la implementación de este programa especial el Ayuntamiento estará en condiciones de aplicar también un programa especial de obras de mantenimiento, en los fraccionamientos que sean municipalizados, beneficiando a sus residentes con una mejor calidad de vida y asignando transparentemente los recursos necesarios para su operación.
- XI. Este programa va dirigido a los interesados en la Entrega-Recepción de las acciones de urbanización autorizadas de fraccionamientos social progresivos, asentamientos populares y de desarrollo privado con una antigüedad mínima de 15 años, programa con el que se verán beneficiados.
- XII. La población beneficiada serán los habitantes de los desarrollos urbanos a quienes va dirigido el presente programa y el propio Ayuntamiento de Tijuana, que podrá acceder a recursos federales y estatales para el desempeño de los servicios públicos a su cargo.

### LINEAMIENTOS GENERALES

**PRIMERO.-** Para efectos de este programa y de conformidad con el artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; fracciones I y II del artículo 44 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, la solicitud de Entrega-Recepción la podrán realizar los interesados, entendiéndose como interesado, el desarrollador, el urbanizador, los propietarios de los inmuebles que conforman los asentamientos afectos ya sea en forma directa o a través de los comités o asociación de vecinos, y en su caso el Ayuntamiento de Tijuana Baja California, una vez cumplido con estos lineamientos, por considerar que tienen un interés legítimo, en que se les otorguen los servicios públicos por parte del Ayuntamiento para lo cual es necesaria la incorporación municipal del fraccionamiento y/o colonia que habitan, dado que si bien es necesaria la finalización de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructuras, también lo es, que la prestación de los servicios públicos no puede estar supeditada a que los desarrollos antiguos hayan sido formalmente entregados o no, pues es de interés general y de beneficio social satisfacer las necesidades de la población del municipio en materia de servicios públicos, acorde a las facultades y obligaciones



contenidas en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 1 de la misma Carta Magna, que establece la obligación de todas las autoridades de garantizar los derechos humanos reconocidos, dentro de los que se encuentran el derecho a recibir los servicios públicos, tal y como lo dispone el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que contempla como Principios de Política el *Derecho a la Ciudad*, que engloba entre otras prerrogativas, la de garantizar a todos los habitantes de los centros de población, el acceso a los servicios básicos.

**SEGUNDO.-** La clasificación de fraccionamientos independientemente su uso predominante, es la siguiente: por objetivo social progresivos, privados y colonias populares.

**TERCERO.-** La carpeta de Entrega-Recepción deberá contemplar todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente programa y deberá ser presentada ante la Dirección de Administración Urbana, de manera impresa y en formato digital para ser enviadas a la Secretaría de Gobierno Municipal, para su seguimiento.

**CUARTO.-** En todo proceso de Entrega-Recepción se deberá acreditar:

La transmisión gratuita a favor del municipio ya sea a través de formalización o del propio acuerdo de fraccionamiento en términos del segundo párrafo del artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; de las áreas a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, según corresponda el tipo de acción de urbanización (*fraccionamiento*).

Para el caso de los asentamientos tipo colonia popular, en donde no sea posible acreditar la transmisión formal, estos deberán de cumplir con las áreas básicas, con las que se satisfagan la demanda de servicio educativo, áreas verdes y de equipamiento dentro de su demarcación o en su caso, se acrediten satisfechas dentro de la demarcación del subsector al que pertenezcan.

En su caso, para ambos casos, la no inconveniencia según corresponda su competencia, ya sea Gobierno del Estado de Baja California, del Ayuntamiento de Tijuana Baja California y Entidades Paraestatales, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California y en su caso el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana.

**QUINTO.-** El presente programa tiene por objeto la incorporación municipal del mayor número de fraccionamientos y/o colonias populares, bajo el proceso de evaluación física de las obras de urbanización y servicios de cada fraccionamiento o colonia popular, para poder mantener las vías públicas en mejores condiciones en lo referente a mantenimiento de vialidades, servicio de alumbrado público, por medio de instalación y mantenimiento de luminarias, mantenimiento de áreas verdes, recolección de basura y el adecuado señalamiento tanto vertical como horizontal, en la solicitud respectiva se deberá anexar constancias de no inconveniencia por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana y de la Comisión Federal de Electricidad u otros servicios en caso de existir, así como el cumplimiento de los requisitos respectivos de este Programa y el oficio de no inconveniencia para su recepción emitido por la Dirección de Administración Urbana.

Así como las constancias respectivas de la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal y Dirección de Servicios Públicos Municipales con relación a la existencia básica de obras relativas a:

- a) Pavimentos y banquetas;

- b) Obras de infraestructura pluvial;
- c) Señalamiento vial;
- d) Alumbrado público;
- e) Nomenclatura, y
- f) Áreas verdes.

**SEXTO.-** Respecto a los fraccionamientos por objetivo social progresivo, de conformidad con los artículos 228, 229 y 230 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las juntas o comités de vecinos previa autorización del Ayuntamiento y/o del Ejecutivo Estatal, podrán solicitar a las dependencias encargadas de las obras comunitarias del municipio y/o Junta de Urbanización del Estado, que concluyan las obras de urbanización faltantes cuando así lo convengan y conforme a la capacidad económica de los adquirientes. Los propietarios de lotes son solidarios en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización.

Para el caso de los fraccionamientos o desarrollos urbanos que cuentan con Acuerdos de Autorización emitidos por el Gobierno del Estado de Baja California y aquellos directamente promovidos por el Estado, el Ayuntamiento o bien por los Organismos Públicos Descentralizados, a través de un mandato, todos éstos con una antigüedad mayor a 15 años y toda vez que los propietarios de la acción de urbanización, así como los adquirentes de los lotes del desarrollo respectivo contrajeron la obligación de cooperar con el costo de las obras que se realicen en beneficio del desarrollo y que no hayan sido señaladas como obligatorias para el fraccionador y consignadas en las escrituras correspondientes, podrán ser integradas a este Programa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 228 y 230 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

**SÉPTIMO.-** Para el caso de los fraccionamientos por objeto social progresivo, desarrollos urbanos que cuentan con Acuerdos emitidos por el Gobierno del Estado de Baja California y aquellos promovidos por el Municipio o por Organismos Públicos descentralizados a través de mandato y colonias populares con antigüedad mayor de 15 años, serán recibidos con las obras de urbanización básicas.

**OCTAVO.-** Requisitos mínimos para el proceso de Entrega-Recepción de fraccionamientos privados con una antigüedad de 15 años o más:



1. Presentar ante la Dirección de Administración Urbana la solicitud de incorporación municipal. Excepcionalmente, cuando el desarrollador no pueda ser ubicado o localizado, se integrará al expediente la constancia de hechos de no localización levantada por la Dirección de Administración Urbana, con la cual podrá continuarse la integración del expediente sin la solicitud presentada por el desarrollador.
2. Pago de derechos o de no ubicarse o localizarse el desarrollador, documento de exención de pago de derechos.
3. En las colonias o fraccionamientos en cuestión se cumpla con el básico de urbanización del total de la obra acorde a dictamen de la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal.
4. En las colonias o fraccionamientos en cuestión que se cumpla con el 85% de la ocupación del mismo.

5. La formalización de las donaciones o cuando se citen en el Acuerdo de Autorización del fraccionamiento respectivo y/o en caso de aplicar, no inconveniente de la Oficialía Mayor del Estado y/o Municipio.
6. Constancias de no inconveniente para la recepción del fraccionamiento respectivo emitido por:
  - Comisión Federal de Electricidad (CFE)
  - Comisión Estatal de Servicios Públicos Tijuana (CESPT)
  - Dirección de Obras e infraestructura Urbana Municipal (DOIUM) con relación a la pavimentación de las vialidades, guarniciones, banquetas y pluviales en su caso.
  - Dirección de Servicios Públicos de Tijuana (DSPM) correspondientes al alumbrado público, la señalización, nomenclatura y habilitación del área verde;
  - Todo lo anterior acorde a lo indicado en el lineamiento CUARTO del presente programa.
7. Oficio de no inconveniente para que se reciba la acción de urbanización por parte de la Dirección de Administración Urbana (DAU).
8. Que se haya realizado la identificación y determinación física y digitalizada de los vértices del polígono general, el alojamiento de manzana, así como los puntos de control geodésicos para deslindes de lotes, a cargo de la Dirección de Catastro Municipal.
9. Opinión Técnica de Riesgo, expedida por la Dirección de Protección Civil y/o el Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN).

Independientemente de la incorporación de este tipo de fraccionamientos, el Ayuntamiento agotará las acciones jurídicas para lograr el cumplimiento cabal de las obras de urbanización y aquellas obligaciones asumidas en el acuerdo de fraccionamiento.

La incorporación municipal de estos desarrollos no extingue las responsabilidades civiles, administrativas o penales de los fraccionadores originales, ni constituye un perdón fiscal o de derechos sobre las fianzas de vicios ocultos que pudieran estar vigentes.

**NOVENO.** - Requisitos para el proceso de Entrega-Recepción de Fraccionamientos por objetivo social progresivos promovidos por el Gobierno del Estado o por el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California: Las Obras de Urbanización Mínimas conforme a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California y el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, como son:

1. Aprovisionamiento de agua potable alcantarillado sanitario cuando aplique por la CESPT.
2. Conformación del terreno para señalar las vías públicas.

**DÉCIMO.** - El requisito para el proceso de Entrega-Recepción de colonias populares consolidadas, con antigüedad mínima 15 años, que cuenten con todos los servicios, independientemente de su proceso de creación será el visto bueno de la Dirección de Administración Urbana.

**DÉCIMO PRIMERO.** - Para el seguimiento a los términos y objetivo del presente programa, se crearán mesas de trabajo que presidirá la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano, con reuniones periódicas con el personal de las autoridades responsables del seguimiento del Programa, para revisión del seguimiento, de los objetivos y metas, motivo del presente instrumento, así como para informar de los demás avances y temas que demanden su intervención.

**DÉCIMO SEGUNDO.** - Una vez cumplidos los lineamientos establecidos en el presente Programa y emitido el dictamen técnico favorable por la Dirección de Administración Urbana, debidamente integrado el expediente con la totalidad de los requisitos previstos en este instrumento, éste deberá remitirse por conducto de la Dirección de Administración Urbana a la Secretaría de Gobierno Municipal, para que, en el ámbito de sus atribuciones, lo turne a la Comisión edilicia competente para su estudio, análisis y dictaminación.

Aprobado el dictamen correspondiente por la Comisión, el asunto deberá someterse a consideración del Ayuntamiento en Sesión de Cabildo para su análisis y, en su caso, aprobación del Acuerdo mediante el cual se formalice la incorporación municipal correspondiente. Aprobado dicho Acuerdo, se realizarán las actuaciones administrativas y publicaciones que, en su caso, resulten procedentes conforme a la normatividad aplicable.

**DÉCIMO TERCERO.** - El presente programa tendrá vigencia hasta el 31 de agosto de 2027.

**RAMON VÁZQUEZ VALADEZ**, Secretario de Gobierno Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, con fundamento en el artículo 32, fracciones I, V y VII, del Reglamento de la Administración Pública del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. - -

**CERTIFICA:**

Que el presente documento integrado por ocho (8) fojas útiles escritas por un solo lado, es parte integrante del Dictamen XXV-CPUDMOSP-15/2026, relativo al proyecto de Programa Especial del XXV Ayuntamiento de Tijuana para la entrega-recepción e incorporación municipal de fraccionamientos, fraccionamientos por objeto social progresivos y asentamientos populares, para el municipio de Tijuana, Baja California, mismo que corresponde al **ANEXO ÚNICO**, perteneciente a la Sesión Extraordinaria Cabildo de fecha 27 de agosto de 2026, el cual obra en los archivos generales de la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal, identificada bajo el numeral cuarenta y cinco (45).-----

Para todos los efectos legales a que haya lugar, se extiende la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Tijuana, Baja California, siendo los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.-----

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



**RAMON VÁZQUEZ VALADEZ**

