



**EL C. JOEL FABIÁN GUARDADO REYNAGA**, Secretario de Gobierno del H. XXIII Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley, - -

**CERTIFICA:**

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

----- **ACTA No. 54.-** ..... **ANTECEDENTES:** -----

1.- Por oficio SDTUA-XXIII-1006-2021 de fecha 22 de Marzo de 2021, La Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, envía a la Secretaría de Gobierno Municipal, para el trámite correspondiente, el proyecto "Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivo, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio de Tijuana, Baja California", mismo que fue revisado y validado por la Consejería Jurídica Municipal de este XXIII Ayuntamiento constitucional de Tijuana, Baja California, a través del oficio DNP/1430/2019. -

2.- Por oficio IN-CAB/2761/21 de fecha 24 de Marzo de 2021, La Secretaria de Gobierno Municipal del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, turnó el expediente respectivo bajo el número XXIII196/2021 a la Comisión de Planeación Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

3.- Que el día 5 de Mayo de 2021 las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, celebraron sesión de trabajo donde se revisaron todos y cada uno de los puntos de forma y de fondo relativo al expediente XXIII-196/2021, quienes habiéndolo analizado, concluyeron presentar el presente dictamen bajo los siguientes: -----

----- **CONSIDERANDOS** -----

**PRIMERO.-** Que el derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Ello se reafirma con lo preceptuado por la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la cual en su artículo 25 contempla que "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, ... la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; ..." -----

En razón de lo anterior, se puede afirmar que el derecho a la vivienda digna y adecuada implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda digna que contenga por lo menos los servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes, como lo son agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, entre otros, que esté ubicada en un suelo seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria, que cuente con un diseño que, como unidad y como asentamiento, atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes. -----

**SEGUNDO.-** Que ante el nuevo panorama internacional de consolidación de las ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, el 28 de noviembre de 2016, se emitió en el ámbito federal, la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como un instrumento normativo integral, que establece las bases de la organización del territorio en el país y el grado de intervención y responsabilidad que le compete a cada orden de gobierno. -----

Handwritten signature/initials





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

En este sentido, el artículo 4, fracción I, de dicho ordenamiento, reconoce el "Derecho a la Ciudad" como una garantía a todos los habitantes de un centros de población con acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia. -----

También se hace referencia al "Derecho a la Propiedad Urbana", por el que se deben garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad. -----

De igual manera, en el citado precepto se reconoce el "Derecho a la Protección y Progresividad del Espacio Público", donde la autoridad tienen la obligación de crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, a la convivencia, la recreación y seguridad ciudadana, que considere todas las necesidades diferenciada por personas y grupos, mediante el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. -----

**TERCERO.-** Que el crecimiento demográfico de la ciudad de Tijuana, Baja California, ha traído consigo una fuerte demanda de vivienda que ha sido atendida mediante la autorización de varios desarrollos urbanos, lo que ha traído como resultado que los desarrolladores dejen inconclusas las obras de urbanización y por consecuencia la entrega del fraccionamiento a la autoridad municipal. -----

**CUARTO.-** Que dentro del procedimiento que realizan los desarrollos inmobiliarios, se encuentra el relativo a la entrega y recepción de las obras de urbanización, prevista en los artículos 11 fracciones XXXI y XXXII, 154 y 189 al 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 23, 87 y 116 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, sin embargo múltiples complicaciones e imprevistos técnicos hacen y han hecho inviable concluir satisfactoriamente el proceso de entrega-recepción de obras de urbanización, trayendo consigo irregularidades que impiden al municipios prestar los servicios básicos necesarios para la población, así como dar mantenimiento a la infraestructura urbana. -----

Actualmente esa cuestión se ha vuelto insostenible, la ciudad de Tijuana presenta un importante rezago en el tema, de acuerdo a la información oficial el municipio presenta un rezago de alrededor de 786 fraccionamientos en esa condición, algunos de ellos con una antigüedad de más de 70 años. -----

**QUINTO.-** Que existe un clamor por parte de vecinos de nuestra ciudad para que sean Incorporados al Municipio los desarrollo urbanos y colonias donde residen, buscando en unos casos el mejoramiento y en otras partes el otorgamiento de los servicios públicos que presta el Municipio, desafortunadamente se ha visto que los procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos han estado estancados, aun cuando ha habido intención por parte de los desarrolladores de llevar a cabo la los trámites correspondientes, estos se han visto inconclusos por motivos de índole económico y social. Como es el caso de algunos fraccionamientos privados promovidos por la Cámara Nacional de Desarrollo de Vivienda (CANADEVI), que con la crisis de vivienda del 2008 sufrieron un golpe en su economía, además del alza de los hidrocarburos y de los materiales de la construcción. Lo anterior generó el abandono y deterioro de sus desarrollos, vandalismo e invasión de viviendas, inclusive algunos desarrolladores emigraron de la localidad. -----

40





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

Las anteriores situaciones han producido un aciago en los fraccionamientos y sus habitantes, últimos que reclaman a la autoridad servicios públicos como recolección de basura, mantenimiento del alumbrado y de las vías públicas, entre otros, por parte del Ayuntamiento. La autoridad Municipal consciente de su responsabilidad de mantener la salud y seguridad de sus ciudadanos se ha visto en la necesidad de prestar estos servicios a pesar no haberse realizado el trámite de Entrega-Recepción del desarrollo urbano y de carecer de la traslación del dominio privado al público de los bienes inmuebles como áreas verdes, vías públicas y equipamientos urbanos, creando un perjuicio para los ciudadanos que los habitan y al propio Ayuntamiento. -----

**SEXTO.-** Que el Municipio de Tijuana, cuenta con las facultades 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, en el cual se establece que se otorga competencia y se faculta a los Ayuntamiento 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. -----

**SÉPTIMO.-** El objetivo de este programa es lograr la incorporación municipal de las acciones de urbanización para la expansión o para renovación urbana, que implica un cambio en el régimen de propiedad y tenencia del suelo, de fraccionamientos habitacionales desarrollados por autoridades gubernamentales, entidades paraestatales, paramunicipales o por el sector privado, incluyéndose además aquellos fraccionamientos objeto de regularización. Dando certidumbre legal a los bienes del dominio público y privado del Ayuntamiento y del Estado, así como transparencia en la asignación de los recursos para el mejoramiento de los mismos. -----

**OCTAVO.-** Que a partir del año 1992, ya con las facultades otorgadas, en concordancia con lo descrito en el Decreto 132, anteriormente citado, el Ayuntamiento de Tijuana ha autorizado un total de 415 desarrollo urbanos de los cuales solo 171 han realizado el procedimiento de incorporación municipal. -----

**NOVENO.-** Como se puede constatar la falta de conclusión en los procesos de Entrega-Recepción de fraccionamientos e incorporación de estas acciones de urbanización, ha sido una constante en el desarrollo de nuestra ciudad, por lo que el 5 de mayo del 2015 fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el nuevo Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, en donde su artículo 153, al igual que el Artículo 59 del Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, establece un plazo de 24 meses contados a partir de la fecha de inscripción del Acuerdo de Autorización ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que el Urbanizador realice las obras de la acción de urbanización autorizada. El anterior artículo 153 reglamentario busca prevenir que en un futuro se continúe con estas prácticas de omisión, en cuanto que al establecer plazo perentorio para la terminación de las obras de urbanización autorizadas a los desarrolladores, urbanizadores o fraccionadores. Al dar precisión sobre la fecha que deberán concluidas las obras, abre la puerta al Municipio de requerir su conclusión y como prueba de cumplimiento su Entrega-Recepción. Sin embargo esta reforma no se avocó a la solución de la problemática preexistente ya que de los 957 fraccionamientos colonias populares y asentamientos irregulares de los cuales se tiene registro catastral en el





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

Ayuntamiento de Tijuana, solo se han recibido como ya se mencionó anteriormente 171 de ellos, quedando un rezago aproximado del 82.13%, a los que el Ayuntamiento presta los servicios públicos básicos, como los son entre otros: la recolección de basura, el alumbrado público, la seguridad pública, mantenimiento de parques, etc. Sin que estos estén debidamente incorporados al municipio y que presentan diversos problemas por resolver que van desde aquellos que cuentan con acuerdo de Autorización y se encuentran en suspensión en la fase de entrega recepción, así como aquellos que nunca han tenido un acercamiento con la autoridad correspondiente. No obstante debemos buscarles alternativas de solución, ya que esta irregularidad genera efectos que van más allá del entorno económico- social de la población, propiciando que los habitantes de estos desarrollos no cuenten con la seguridad jurídica en la tenencia de su tierra, imposibilidad de recibir servicios e infraestructura por no ser reconocidos oficialmente por la autoridad, lo que se traduce en una mala calidad de vida para los pobladores en cita, y una ausencia de impuestos por cobrar por parte de la autoridad. -----

Es importante señalar que el Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivos, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio De Tijuana, Baja California, objeto del presente dictamen, va dirigido a los desarrollos urbanos y fraccionamientos con objetivo social progresivo que se encuentran consolidadas en un 100% y que ya es físicamente imposible que cumplan con los requisitos de ley para su incorporación municipal. -----

**DÉCIMO.-** A pesar de la aprobación y publicación del nuevo Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, este no definió solución clara para aquellos fraccionamientos o colonias que se encontraban en este infortunio antes de la entrada en vigor del Reglamento en comento, dejando inclusive a los habitantes de dichos fraccionamientos en un limbo legal, al no poder acceder a los trámites necesarios para remediar su situación. -----

Con el programa objeto del presente instrumento se busca allanar el camino para las incorporaciones de acciones de urbanización en donde se de claridad, certidumbre y aplicación de la normatividad bajo una óptica sensible a las necesidades ciudadanas. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que es menester de esta autoridad municipal, la definición de las políticas generales de la administración municipal, las cuales deberán estar destinadas a proveer el cumplimiento, ejecución y aplicación de las leyes que otorguen competencia municipal en cualquier materia y a la mejora regulatoria. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Por oficios CJM/DJC/1430/19 y CJM/DJC/1806/2021 con fecha de despachados los días 2 de diciembre de 2019 y 9 de Abril de 2021, respectivamente, la Consejería Jurídica Municipal, emitió opinión Jurídica, validando el proyecto de Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivo, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio de Tijuana, Baja California, materia del presente dictamen. -----

**DÉCIMO TERCERO.-** Que es facultad de los Ayuntamientos en los términos del artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos

40





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal...". -----

**DÉCIMO CUARTO.-** Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano, en su artículo 11 fracciones II, IX y XXIII establece que son atribuciones de los municipios, entre otras, regular, controlar y vigilar los Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local y promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda. -----

**DÉCIMO QUINTO.-** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en el artículo 76 establece que: "...El Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y goza de plena autonomía para reglamentar directa y libremente las materias de su competencia...", y el artículo 82 Apartado A fracciones I y II de la misma Constitución cita 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 que le son inherentes, los Ayuntamientos tendrán a su cargo las siguientes atribuciones: Regular todos los ramos que sean competencia del Municipio y reformar, derogar o abrogar los ordenamientos que expida, así como establecer todas las disposiciones normativas de observancia general indispensables para el cumplimiento de sus fines;... Expedir... los demás reglamentos, circulares y disposiciones administrativas, que regulen: ...Las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia". -----

**DÉCIMO SEXTO.-** 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: -----

I. Que se cuente con las actas o constancias aprobatorias de terminación de las obras de urbanización expedidas por los organismos competentes, así como la constancia de terminación de la acción de urbanización expedida por la Secretaría; -----

II. Que se hayan cumplido los requisitos de incorporación o reincorporación urbana y en el caso de fraccionamientos por objetivo social progresivos, que la autoridad competente haya aprobado las obras mínimas conforme lo establece el Reglamento correspondiente; y -----





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

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

"Artículo 189.- Terminadas las acciones de urbanización,.... -----  
.....

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana. -----  
....."

"Artículo 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere: -----

I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el... Acuerdo de autorización respectivo; -----

II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y, -----

III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales. -----  
....."

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

Dicha incorporación o reincorporación se formalizará mediante Acuerdo del cabildo correspondiente, en donde se recibirá gratuitamente por parte del urbanizador la propiedad correspondiente a las áreas de vialidad, los espacios para las instalaciones públicas que se requieran y las necesarias para equipamiento, reservando para el Estado las áreas destinadas para educación". -----

"ARTICULO 226.- Para promover una acción de urbanización por objetivo social, será necesario: -----

I. -----

II... -----

III. Aprobado el estudio, el Ayuntamiento y/o el Gobierno del Estado, según corresponda, elaborarán el proyecto definitivo, en el caso del Fraccionamiento Habitacional Social Progresivo, se definirán las obras mínimas que se ejecutarán y las obras complementarias que integran una urbanización popular completa; -----

IV. Las obras mínimas a que se refiere la fracción anterior, que se exigirán son las siguientes: -----

a) Aprovisionamiento de agua potable mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y, -----

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas; -----

c) La construcción de guarniciones de banquetas, y -----

d) La introducción de redes de infraestructura de servicios de electrificación y alumbrado público. -----

V...; y -----





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

VI...".  
ARTICULO 227.- El complemento de las obras de urbanización en una acción de urbanización por objetivo social, deberán concluirse dentro del plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que el Ayuntamiento haya recibido las obras mínimas respectivas, y se garantizará mediante el convenio que celebren el Ejecutivo Estatal o el Ayuntamiento respectivo y los adquirentes de los lotes.

Los adquirentes de los lotes deberán formar parte de la junta de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

ARTICULO 228.- La junta de vecinos, previa autorización del Ayuntamiento y/o del Ejecutivo del Estado, según corresponda, podrá solicitar al Consejo de Urbanización Municipal o a la Junta de Urbanización del Estado que concluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de los lotes.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Que en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se establece:

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

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

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

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

“ARTICULO 38.- De las Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios.

Se considerarán Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios, aquellos fraccionamientos que con urbanización mínima y precio de venta, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos y carentes de hogar.

....”

“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, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. 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.

Handwritten mark resembling a stylized '10' or '100'.





señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban". -----

**DÉCIMO OCTAVO.-** Que en concordancia con lo que establece el artículo 2 de la Ley de Régimen Municipal para el Estado de Baja California, el Municipio, como orden de gobierno local, tiene la finalidad de ejercer las funciones y prestar los servicios que ésta requiera, de conformidad con lo establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señalando el artículo 3 párrafos primero y segundo que, "los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad. Los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución, están facultados para aprobar y expedir los reglamentos, bandos de policía y gobierno, disposiciones administrativas y circulares de observancia general dentro de su jurisdicción territorial,..." -- El artículo 5 fracción IV del mismo ordenamiento legal, dispone que: "cada Ayuntamiento establecerá las comisiones de Regidores para analizar y dictaminar los asuntos que sean sometidos a consideración del Ayuntamiento en las materia de legislación,... seguridad pública, desarrollo urbano, servicios públicos,... y las demás que conforme a las características económicas, políticas y sociales, resulten necesarias y se acuerde establecer". -----

Así también, el artículo 15 fracción V) del la misma Ley, establece que se requiere de la votación favorable de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para la autorización de actos cuyos efectos jurídicos establezcan obligaciones que trasciendan el período de gestión constitucional del Ayuntamiento. -----

**DÉCIMO NOVENO.-** En concordancia con lo que establece el artículo 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, para que proceda declarar la incorporación urbana, deben reunirse las siguientes condiciones: -----

- I. Que la acción de urbanización respectiva haya sido autorizada teniendo como objetivo el fraccionamiento de terrenos; -----
- II. Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones del presente Reglamento; -----
- III. Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes; -----
- IV. Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización; -----
- V. Que las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, hayan recibido las instalaciones que les correspondan y emitido las constancias de cumplimiento de las normas aplicables en la terminación de las obras y acciones de urbanización; -----
- VI. Que se hayan cubierto por el Urbanizador, todos los derechos y demás gastos que se hubieren generado por conceptos derivados de la autorización y ejecución de la acción de urbanización, a favor del Gobierno del Estado y del Gobierno Municipal o de alguna de sus entidades; -----
- VII. Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento urbano y de otras que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; -----
- VIII. Que se tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos, y
- IX. Que se tengan por presentadas las garantías para vicios ocultos. -----

Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse los acuerdos de incorporación o reincorporación conforme se vayan concluyendo cada una de aquéllas, si

40





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

Certificación correspondiente al punto 5.6 DICTAMEN XXIII-CPUOSP-08-2021, relativo al establecimiento del programa especial de entrega-recepción e incorporación urbana de Fraccionamientos por objetivo social progresivos, asentamientos populares y Fraccionamientos Privados, para el municipio de Tijuana, Baja California, perteneciente a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de julio de 2021.

esta opción se determinó en la autorización de la acción de urbanización y en cada una se cumplen los requisitos señalados en este artículo. -----

**VIGÉSIMO.-** Que de conformidad con los artículos 4, 5, 7, 9, 11 inciso c), 25 al 30, 36, 41, 42, 59, 61 inciso b), 64 y demás relativos del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Municipio de Tijuana Baja California, la Dirección de Administración Urbana, Dirección de Obras e Infraestructura Municipal, Dirección de Servicios Públicos Municipales y Dirección de Catastro Municipal, dependen de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano y Ambiental, siendo las autoridades municipales encargadas de analizar, verificar y darle el seguimiento reglamentario y de ley al trámite de Entrega-Recepción de desarrollo Urbanos y de fraccionamientos por objetivo social progresivos, y en donde las dependencias de Oficialía Mayor Municipal y Estatal tienen un papel fundamental como custodios de los bienes que se obtienen a través de la donaciones. -----

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** El programa objeto del presente dictamen cuenta entre otros con los siguientes puntos sobresalientes: -----

1. Agilizar y simplificar los procedimientos de Entrega-Recepción, por parte de la Dirección de Administración Urbana, Dirección de Obras de Infraestructura Urbana Municipal, Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Catastro Municipal, siguiendo el cronograma inmerso en el Programa en comento. -----

2. Los fraccionamientos sujetos de este programan serán únicamente aquellos con uso habitacionales, tales como: -----

a) Los fraccionamientos habitacionales social progresivos de conformidad con el artículo 160 fracciones III y 223 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. -----

b) Los fraccionamientos regularizados por parte de Gobierno del Estado. -----

c) Los fraccionamientos privados. -----

3. Los fraccionamientos habitacionales social progresivos serán recibidos de conformidad con el Artículo 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. -----

4. Los fraccionamientos o colonias populares regularizados en los términos de los artículos 136, 137 y demás relativos de Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California y desarrollados en los términos del artículo 36 del mismo ordenamiento. -----

5. Se consideran fraccionamientos privados aquellos autorizados y desarrollados en los términos de los artículos 32 al 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, correlativo con el artículo 42 fracción primera del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California. -----

6. Los fraccionadores, desarrolladores e interesados que se adhieran al presente programa deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 190 y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. -----

7. La recepción de las acciones de urbanización que realice el Ayuntamiento no liberaran al urbanizador de ninguna obligación legal, cuando no se haya realizado la conclusión total de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 188 del Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. -----

8. Para efectos de este Programa y solo en los casos de no encontrarse localizado el fraccionador, urbanizador y/o desarrollador, se consideraran como interesados a los ciudadanos que integran el comité de vecinos del fraccionamiento correspondiente. -----

9. Se establecerá mesa de trabajo especializada integrada por las personas titulares de de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, Dirección de Administración





Urbana, Dirección de Servicios Públicos y Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal, coordinada por la primera, quienes darán seguimiento a los trámites y determinaran la procedencia de la solicitud de entrega recepción, y la aplicabilidad del punto anterior. -----

10. La Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, realizara revisión de sus archivos para localizar las solicitudes de entrega-recepción pendientes de resolución, para que conforme a su análisis, determine si se encuentran reunidos los requisitos aquí establecidos, y en su caso se les otorgue trámite ágil a su petición. -----

11. De conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 190 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en caso que hayan transcurrido los plazos de terminación de las acciones de urbanización o transcurrido 10 años o más sin que estas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, éste último está facultado para proceder a la ejecución de las obras y en su momento informar a la Secretaría de Hacienda del Estado de Baja California o a la Tesorería Municipal respectiva, la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarias; o en todo caso podrá hacer valida la fianza de garantía a que se refiere el artículo 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para que en su caso se ejecuten las obras pendientes. -----

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Que en concordancia con el artículo 84 fracciones I y V del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, entre otras, dictaminar respecto de las disposiciones normativas de observancia general en materia de desarrollo urbano obras y servicios públicos, así como proponer al Cabildo los mecanismos e instrumentos que resulten necesarios para mejorar la prestación de servicios públicos a cargo del Ayuntamiento. -----

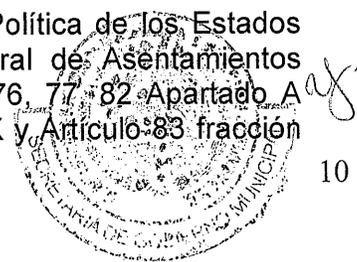
**VIGÉSIMO TERCERO.-** El Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivo, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio de Tijuana, Baja California, por ser un instrumento cuya finalidad última es regularizar la incorporación de los fraccionamientos no recibidos y en consecuencia garantizar la prestación de los servicios públicos que requieren los habitantes y que impacta directamente su medio ambiente, desarrollo humano y salud, reúne los supuestos establecidos en el artículo 25 de la Ley del Régimen Municipal que indica que "los Planes y Programas que formulen y aprueben los Ayuntamientos, deberán incorporar la dimensión ambiental que garantice un medio ambiente adecuado para bienestar y desarrollo de la población del Municipio...". -----

**VIGESIMO CUARTO.-** Expuestas las consideraciones y motivos anteriores resulta evidente la necesidad de activar este Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivo, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio de Tijuana, que obra como anexo único adjunto al presente dictamen, lo anterior en mérito de los siguientes: -----

**FUNDAMENTOS LEGALES** -----

Lo establecido en el Artículo 115 fracciones II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracciones II, IX y XXIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Artículos 76, 77, 82 Apartado A fracciones I, II, IV, VIII, IX, apartado B fracciones I, II, III, VII, VIII, IX y Artículo 83 fracción

10





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 191 y 223 al 230 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 2, 3 párrafos primero y segundo, 15 inciso V y 25 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 23, 32 al 38, 87, 116, 136 y 137 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; 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; 58, 102 y 143 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana; 4, 5, 7, 9, 11 inciso c), 25 al 30, 36, 41, 42, 59, 61 inciso b), 64 y demás relativos del Reglamento de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Municipio de Tijuana, Baja California; El Plan Municipal de Desarrollo 2020-2021 y demás relativos aplicables. -----

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 1 al 6, 19, 20, 53, 54, 72, 79 Fracción V, 84, 103 y 105 al 108, 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. -----

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

**PRIMERO.-** Se aprueba el Programa Especial de Entrega-Recepción e Incorporación Urbana de Fraccionamientos por Objetivo Social Progresivo, Asentamientos Populares y Fraccionamientos Privados, para el Municipio de Tijuana, Baja California, en los términos del documento que como **ANEXO ÚNICO** se exhibe junto con el presente, el cual se tiene por reproducido como si se insertara la letra del mismo para todos los efectos legales correspondientes. -----

**SEGUNDO.-** El Programa Especial que se aprueba, iniciara su vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y hasta el 30 de Septiembre del 2023. -----

**TRANSITORIOS** -----

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento así como en un diario de mayor circulación de la localidad para el conocimiento de la ciudadanía. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental y a Oficialía Mayor del Municipio de Tijuana, Baja California, para el seguimiento correspondiente. -----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Tijuana, Baja California, al día diecinueve de julio del año dos mil veintiuno. -----

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

**C. JOEL FABIÁN GUARDADO REYNAGA**





**TIJUANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

## **PROGRAMA ESPECIAL DE ENTREGA-RECEPCIÓN E INCORPORACIÓN URBANA DE FRACCIONAMIENTOS POR OBJETIVO SOCIAL PROGRESIVOS, ASENTAMIENTOS POPULARES Y FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS, PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

---

De conformidad con las 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 de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, se encuentra la de emitir licencias, autorizaciones, opiniones, realizar las obras y prestar los servicios públicos municipales, entre las que se encuentran otorgar el no inconveniente para Entrega-Recepción de Fraccionamientos independientemente de su clasificación como colonias populares, fraccionamientos y fraccionamientos sociales progresivos, con la finalidad de ser declarada su incorporación urbana. Donde la Oficialía Mayor del Ayuntamiento y del Estado fungen un papel 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, deportivos y comunitarios principalmente, el objetivo de este programa es lograr la incorporación municipal de las acciones de urbanización para la expansión o para renovación urbana, que implica un cambio en el régimen de propiedad y tenencia del suelo, dando certidumbre legal a los bienes del dominio público y privado del Ayuntamiento y del Estado, así como transparencia en la asignación de los recursos para el mejoramiento de los mismos. En este sentido, haciendo uso de las facultades que a los Municipios otorga el artículo 115 Constitucional, con fundamento 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 de 1992, donde se otorga competencia y se faculta al Ayuntamiento del municipio de Tijuana, Baja California, para recibir directamente del fraccionador los fraccionamientos, así como en lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sus artículos 1, 3, 6 y 11, Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California en sus artículos 81, 82, 85, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California en sus artículos 1, 2, 3, 7, 11, 150, 154 y 191, Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California y Reglamento para las Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, se emite la siguiente:



## EXPOSICION DE MOTIVOS

I. Que de acuerdo a lo estipulado en las funciones 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 de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Ayuntamiento de Tijuana, se encuentra analizar, verificar y emitir el no inconveniente en la Entrega-Recepción de Fraccionamientos, colonias y fraccionamientos con objetivo social, en donde la Oficialía Mayor Municipal y Estatal tiene 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 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 1993, 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 es de interés primordial impulsar un Programa Especial de Entrega-Recepción de Fraccionamientos privados, fraccionamientos Habitacionales Social Progresivos promovidos por el Gobierno del Estado o el Municipio y de aquellos fraccionamientos anteriores al año 1992 que fueron autorizados y/o regularizados por parte del Gobierno del Estado.

V. Que respecto de los fraccionamientos habitacionales 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 adquirientes el desarrollo progresivo de la obras de urbanización mínimas y otorgar un valor social a los terrenos que fueron gestionados. Las obras mínimas a que se refiere son las vertidas en el Artículo 226 del mismo ordenamiento legal, como son 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, ya que estos no cumplen con un mantenimiento al 100%.



VI. Que igualmente se identifican fraccionamientos cuya antigüedad es mayor a los 15 años, que fueron regularizados por parte del Gobierno del Estado, en su mayoría localizados en la Delegación Centro, Otay, San Antonio de Los Buenos y La Mesa, donde existen peticiones por parte de los residentes debidamente conformados ante la Secretaría de Bienestar, 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 adquirientes 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 el Ayuntamiento otorga mantenimiento constante a estos fraccionamientos, por lo que existe la necesidad de ordenar esta situación para garantizar su derecho a recibir estos servicios públicos.

VII. 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 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, rebasó las expectativas de cumplimiento. Situaciones que han provocado la demanda ciudadana por la falta de recolección de basura, el mantenimiento del alumbrado y las vías públicas al Ayuntamiento.

VIII. Que de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo 2020-2021 en su EJE RECTOR 4: DESARROLLO Y MOVILIDAD, punto 10.1 busca establecer un ordenamiento eficiente del territorio y establecer bases sólidas para el desarrollo urbano y metropolitano. Por otra parte, el presente acuerdo tiene la finalidad de agilizar y simplificar los trámites y procedimientos correspondientes a la Entrega-Recepción de los citados fraccionamientos, con la finalidad de que sean atendidos los objetivos sustantivos de la incorporación urbana 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 a que los trámites se han prolongado en tiempo, lo que recae en el deterioro normal de la calidad de las obras.

IX. 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.



X. Este programa va dirigido a los interesados en la Entrega-Recepción de las acciones de urbanización autorizadas de fraccionamientos social progresivos, regularizados y de desarrollo privado con una antigüedad mínima de 15 años, programa con el que se verán beneficiados.

XI. La Población beneficiada serán los habitantes de los desarrollos urbanos a quien va dirigido el presente programa, sus desarrolladores o urbanizadores y el propio Ayuntamiento de Tijuana quien podrá acceder a recursos federales y estatales para el desempeño de los servicios públicos a su cargo.

### LINEAMIENTOS GENERALES

**PRIMERO.-** La clasificación de fraccionamientos son los siguientes; por objetivo social progresivos, privados y colonias populares.

**SEGUNDO.-** La carpeta de Entrega-Recepción deberá contemplar todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente programa y esta deberá presentarse ante la Dirección de Administración Urbana, en formato CD para ser enviados a los organismos operadores.

**TERCERO.-** En toda solicitud de Entrega-Recepción de fraccionamiento se deberá anexar la formalización de las donaciones de los predios destinados para equipamientos urbano, áreas verdes, escolares y todos aquellos que se señalen en los Acuerdos de Autorización de cada desarrollo, correspondientes tanto del Gobierno del Estado de Baja California, del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y Entidades Paraestatales en su caso, 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.

**CUARTO.-** El presente programa tiene por objeto municipalizar el mayor número de fraccionamientos y/o colonias, bajo el proceso de evaluación física de las obras de urbanización y servicios de cada fraccionamiento, en la solicitud respectiva se deberá anexar la actas o constancias de Entrega-Recepción por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana y de la Comisión Federal de Electricidad u otros servicios en caso de existir, y procesar bajo la condición de pago previo del trámite y de cumplimiento de los requisitos respectivos de este acuerdo, así como por el oficio de no inconveniente 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 al cumplimiento de las obras relativas a:

- a) Pavimentos y Banquetas;



- b) Obras de Infraestructura pluvial;
- c) Señalamiento Vial;
- d) Alumbrado Público;
- e) Nomenclatura, y
- f) Áreas Verdes.

**QUINTO.-** Respecto a los fraccionamientos por objetivo social progresivo, de conformidad con los artículos 228 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 concluya las obras de urbanización faltantes cuando así lo convengan y conforme a la capacidad económica de los adquirientes. Los propietarios de lotes están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización.

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 interesados al desarrollador, a todo ente estatal, municipal o comité de vecinos del fraccionamiento. Por considerar que tienen interés legítimo ya que ostentan un derecho legalmente tutelado, como lo es otorgar y recibir servicios públicos por parte del Ayuntamiento para lo cual es necesaria la incorporación municipal del fraccionamiento y/o colonia que habitan.

**SEXTO.-** En el caso de los trámites de solicitud de Entrega-Recepción de fraccionamiento y/o colonia por parte de persona distinta al desarrollador deberán cubrirse los siguientes requisitos:

- a) En el caso de comité de vecinos deberá estar debidamente conformado.
- b) La Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, a través de las dependencias a su cargo, deberá realizar la búsqueda del fraccionador o urbanizador en los domicilios registrados en las dependencias de la misma Secretaría, de no ubicarse en el domicilio y/o no localizarse el fraccionador o urbanizador deberá realizar búsqueda en domicilios registrados en la Tesorería Municipal, de no ubicarse el domicilio y/o no localizarse el fraccionador o urbanizador, se levantarán las actas correspondientes y se le dará el trámite a la solicitud del comité de vecinos.

**SEPTIMO.-** Para el caso de los fraccionamientos por objetivo social progresivo y colonias con antigüedad mayor a los 15 años, señalados en el numeral VI de la exposición de motivos del presente instrumento, serán recepcionadas las obras de urbanización básicas como aprovisionamiento de agua potable mediante hidrantes localizados en una de las



esquinas y conformación del terreno para señalar las vías públicas, lo anterior siempre y cuando las donaciones estatales y municipales respectivas estén debidamente formalizadas.

**OCTAVO.-** Para el caso de solicitudes de incorporación municipal por parte de desarrolladores de vivienda de fraccionamientos privados con antigüedad mayor a los 15 años, que cumplan con el 85% del total de la obra, podrán obtener las constancias municipales correspondientes siempre que:

I. Se garantice la conclusión de la totalidad de las obras mediante convenio formalizado y garantizado ante el Ejecutivo Municipal, que especifique aquellas obras pendientes de realizar y el costo de construcción que le corresponde a cada una de ellas, este importe no podrá ser menor al presupuesto determinado por la dependencia correspondiente, el plazo para terminación y entrega de las obras no podrá exceder al mes de Julio del 2021. Las obras podrán ser realizadas por el desarrollador o mediante pago que en efectivo realice este último a la autoridad. En caso de incumplimiento parcial o total de pago o de la conclusión de las obras establecidas en el convenio antes citado, se tendrá como consecuencia, la facultad de la autoridad para exigir el cumplimiento total y completo de la construcción de las obras y/o el pago que corresponda al costo de las obras inconclusas conforme se haya determinado en el convenio. El importe no pagado y/o el importe por concepto de costo de realización de las obras inconclusas se considerarán crédito fiscal y la autoridad municipal podrá hacer efectiva la garantía y/o iniciar el procedimiento administrativo de ejecución correspondiente.

II. Que no exista adeudo por concepto de pagos por servicios,

Para el caso de desarrollos privados cuya solicitud sea presentada por los vecinos y/o autoridad municipal conforme los lineamientos de este Programa, podrán expedirse las constancias municipales correspondientes siguiendo el siguiente procedimiento:

I. La autoridad que emitirá la constancia, integrará expediente con las constancias indicadas en el lineamiento SEXTO anterior de este Programa y procederá a efectuar análisis de las obras pendientes de realizar por parte del desarrollador o urbanizador, indicando las características y costo unitario y total de cada una de ellas, integrando el expediente correspondiente.

II. Requerirá al urbanizador y/o desarrollador el cumplimiento de las obras pendientes de construir establecidas en el Acuerdo de Fraccionamiento y Legislación de la materia, realizando la notificación por edictos. Las notificaciones por edictos se efectuarán mediante publicaciones que contendrán un resumen de las actuaciones por notificar. Dichas publicaciones se harán por tres veces, de tres en tres días, en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de mayor circulación en la entidad.



III. Creará control en el cual se registrarán en forma pormenorizada las obras y costos de cada obra que se vaya realizando en el fraccionamiento mismas que hará el Ayuntamiento con cargo al Desarrollador o Urbanizador, y dará seguimiento en los términos del segundo párrafo de la fracción III del artículo 190 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California que en su parte conducente establece:

*"En caso que transcurran los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que estas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, este último este facultado para proceder a la ejecución de las obras y en su momento informar a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado o a la Tesorería Municipal respectiva, la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarias; o en todo caso podrá hacer valida la fianza de garantía a que se refiere el artículo 172 de esta Ley, para que en su caso se ejecuten las obras pendientes."*

IV. La dependencia emisora de constancia dará vista del procedimiento que antecede al área encargada de recibir solicitudes de fraccionamientos y/u obras de urbanización, y la Tesorería Municipal, a fin de que en su caso inicien las medidas precautorias necesarias.

**NOVENO.-** Para el seguimiento a los términos y objetivo del presente Programa, se crearán Mesas de Trabajo en la que presidirá un coordinador nombrado por la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, con reuniones periódicas por lo menos cada 15 días, 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.

**DECIMO.-** Requisitos mínimos para el proceso de Entrega-Recepción de Fraccionamientos privados con una antigüedad de 15 años o más.

- 1.- Presentar la solicitud de la incorporación municipal.
- 2.- Pago de derechos correspondientes.
- 3.- En desarrollos urbanos que se hayan autorizado en una sola etapa tener una ocupación del 55%.
- 4.- La formalización de las donaciones que se citen en el Acuerdo de Autorización del fraccionamiento respectivo.
- 5.- Constancias de no inconveniente para la recepción del fraccionamiento respectivo emitido por:

- Comisión Federal de Electricidad (CFE);



- Comisión Estatal de Servicios Públicos de 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;

6.- Dictamen de no inconveniente para que se reciba la acción de urbanización por parte de la Dirección de Administración Urbana (DAU).

7.- Que se haya realizado la entrega física y digitalizada de los vértices del polígono general, el amojonamiento de manzana, así como los puntos de control para deslindes de lotes.

8.- Opinión Técnica de Riesgo, expedida por la Dirección Municipal de Protección Civil, donde se haga constar que la colonia y/o fraccionamiento que se pretende incorporar al régimen municipal, no es área de riesgo geológico.

**DECIMO PRIMERO.-** 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.- Aprovechamiento de agua potable mediante hidrantes localizados en una de las esquinas, moto conformado de vías públicas, y
2. - Conformación del terreno para señalar las vías públicas.

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

**DECIMO TERCERO.-** El presente programa tendrá vigencia hasta el 30 de septiembre de 2023.

