


Stephanie Esquivel
REGIDORA
H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS
DE ROSARITO, B. C.
D ESPACHADO
28 DIC 2022
D ESPACHADO
REGIDORES
LIC. JOSÉ LUIS ALCALÁ MURILLO
SECRETARIO GENERAL
DEL H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
P R E S E N T E.-



NUMERO DE OFICIO: SCEO/251/2022
ASUNTO: EL QUE SE INDIQUE
Playas de Rosarito, B. C. a 28 de diciembre de 2022.



Por medio de la presente reciba un cordial saludo y a su vez la que suscribe Regidora presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, bajo la facultad que me confiere el artículo 86 inciso I y 87 inciso I y demás relativos al Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, envío a usted el siguiente:

DICTAMEN IX-DUCE-005/2022 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO, AL ACUERDO DEL EXPEDIENTE ORIGINAL DEL DESARROLLO URBANO DENOMINADO "VIZCAÍNO RESIDENCIAL" REMITIDO POR LA ARQ. LYDIA CRISTINA MORA ORTIZ, DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.

Sin más por el momento, me despido de usted agradeciendo de antemano la atención quedando a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

ATENTAMENTE

"Sigamos construyendo una ciudad humana y generosa"




MTRA. STEPHANIE CELESTE ESQUIVEL ORTIZ

REGIDORA PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO
DEL H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

"2022, año de la erradicación de la violencia contra las mujeres en Baja California"

C.c.p archivo
Gabp*



José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

Casa Municipal

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLOGICO
DICTAMEN IX-DUCE-005/2022
ASUNTO: ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DEL DESARROLLO
URBANO DENOMINADO "VIZCAINO RESIDENCIAL"

A los veintiocho días del mes de diciembre de 2022, Playas de Rosarito, B.C.

DICTAMEN IX-DUCE-005/2022 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO, AL ACUERDO DEL EXPEDIENTE ORIGINAL DEL DESARROLLO URBANO DENOMINADO "VIZCAÍNO RESIDENCIAL" REMITIDO POR LA ARQ. LYDIA CRISTINA MORA ORTIZ, DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.

HONORABLES MIEMBROS DEL CABILDO:

Con fecha del 23 de diciembre de 2022, signado por la Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz, Directora de Administración Urbana del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, se recibió en esta comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, la solicitud de revisión y visto bueno del expediente del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial", propiedad de la Fraccionadora San Marino, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, así como la carpeta del expediente original del desarrollo habitacional mencionado con antelación, por lo que se somete a consideración del Cabildo el presente:

DICTAMEN

Con la finalidad de dar cabal cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 86, 89 y 90 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California.

I. FUNDAMENTO.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 76, 82 y 112 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículos 1, 3, 5 fracción IV, 9 fracción II III y 18 de la Ley del Régimen Municipal y en concordancia con los artículos 86, 89 y 90 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, esta comisión es competente para

emitir el siguiente Dictamen, por lo que en ejercicio de sus funciones se somete a consideración para la discusión, análisis y aprobación en su caso del DICTAMEN IX-DUCE-005/2022, a efecto de aprobar lo siguiente:

II. ANTECEDENTES.

1.- Con 23 de diciembre de 2022, signado por la Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz, Directora de Administración Urbana del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, se recibió en esta comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, la solicitud de revisión y visto bueno del expediente del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial", propiedad de la Fraccionadora San Marino, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, así como la carpeta del expediente original del desarrollo habitacional en comento. ANEXO I.

2.- Con fecha del 26 de diciembre de 2022, y bajo los números de oficio del SCEO/236/2022 al consecutivo SCEO/249/2022 respectivamente, se convocó para el miércoles 28 de diciembre del mismo año, a las 10:00 horas en la sala de Regidores a la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, a las y los siguientes ciudadanos: a la totalidad de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, al Mtro., Enrique Diaz Pérez, Secretario de Desarrollo y Servicios Urbanos del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, L.E. Jaime Ibarra Acedo, Síndico Procurador del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, a la Lic. Renné Alejandra Vázquez Aldaco, Directora del Jurídico del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, C. David Cruz Ponce, Oficial Mayor del H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, L.A.E. Manuel Zermeño Chávez, Tesorero Municipal del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, a las regidoras Norma Fernanda Montoya Agramont, María de los Ángeles Gómez Ramos, Silvano Abarca Macklis, Karely Guadalupe Leal Ramos, María Ana Medina Pérez, Dalia Salazar Ruvalcaba y Sandra Rocío Jiménez Gutiérrez, así mismo, se giró el oficio respectivo a efecto de que la sesión en comento fuera transmitida a través del portal de Transparencia del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. con la finalidad de dar cumplimiento a la legislación aplicable. ANEXO II.

3.- Con fecha del 28 de diciembre de 2022, se llevó a cabo la sesión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, con el objeto de proceder a la revisión y análisis del

expediente del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial", propiedad de la Fraccionadora San Marino, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como la parte compradora. Lo anterior obra como ANEXO III.

4.- Se agrega oficio número SDSU/1368/2022, signado por el MTRO. ING ENRIQUE DIAZ PEREZ, secretario de Desarrollo y Servicios Urbanos del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, mediante el cual hace llegar a esta comisión el contrato de compra vende que acredita el cambio de propietario de José Santos Vega Tapia como la parte vendedora y la Fraccionadora San marino, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como la parte compradora, lo anterior obra en el presente dictamen como ANEXO IV.

5.- Con fecha 28 de diciembre de esta anualidad se llevó a cabo la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, asistiendo la totalidad de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, el Lic. Leonardo Mendívil, en representación de la Sindicatura Municipal, Arq. Lydia Cristina Mora, directora de Administración Urbana, L.AE. Manuel Zermeño Chávez, Tesorero Municipal del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, Arq. Alma O. Morales Juárez, Sub directora de la Secretaría de Desarrollo Urbanos y la Ing. Laura Giseth Rojas Rueda, jefe de Urbanización de la Dirección de Administración Urbana, el regidor Silvano Abarca Macklis, las regidoras de este Ayuntamiento Karely Guadalupe Leal Ramos, Sandra Rocío Jiménez Gutiérrez y María Ana Medina Pérez, así como, la representación de las regidoras María de los Ángeles Gómez Ramos, Norma Fernanda Montoya Agramont y Dalia Salazar Ruvalcaba, lo cual queda debidamente acreditado mediante lista de asistencia anexa al acta de sesión, misma que obra dentro del presente dictamen como ANEXO IV; lo anterior, para revisión y análisis del expediente del desarrollo urbano denominado "Vizcaíno Residencial" así mismo, la carpeta del expediente original del desarrollo urbano mencionado con antelación, una vez dándose lectura al orden del día y siendo aprobado por unanimidad de la comisión que nos ocupa, se desprende del punto cuarto la revisión minuciosa de la documentación remitida, previa explicación de motivos y descripción de cada documento que se anexa al expediente con la finalidad de reunir la información necesaria para su dictaminación, de lo anterior se desprende que el expediente original del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial" cumple en su totalidad con

los Requisitos Generales que se deberán anexar a la solicitud para aprobación de fraccionamientos, Anteproyecto (F-2) y Proyecto Ejecutivo (F-3), los cuales de detallen a continuación y que obran en el haber del presente dictamen como **ANEXO V**.

A. REQUISITOS GENERALES

- a) Solicitud Firmada por el propietario y/o representante legal y DRO. (director de Obra).
- b) Documentos que acrediten la propiedad (copia de escritura debidamente inscritas ante el Registro Público de la propiedad y del Comercio) y/o título de propiedad.
- c) Identificación oficial vigente del propietario y/o representante legal. ANEXO VI.
- d) Predial (es) vigentes.
- e) Efectuar el pago de derechos, según la Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito.

B. ANTEPROYECTO (F-2)

- a) Polígono certificado vigente (1 año) certificado por la Dirección de Catastro.
- b) Dictamen de Uso de Suelo Favorable.
- c) Licencia ambiental.
- d) Factibilidad favorable de servicio de agua potable y alcantarillado sanitario emitido por la CESPT.
- e) Factibilidad favorable de servicio de energía emitido por la CFE.
- f) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentación, debidamente firmado y avalado por un director de obra adscrito a la Dirección de Administración Urbana.
- g) Planos de anteproyecto (impreso en tamaño 60 x 90 cm y digital): polígono envolvente, topografía natural, manzanas y ejes viales, lotificación, uso de suelo, topografía del proyecto, rasantes y terracerías.

C. PROYECTO EJECUTIVO (F-3)

- a) Anteproyecto (F-2) aprobado (En caso de ser condicionado deben solventarse las condicionantes).

- b) Certificado de Libertad Gravámenes Hipotecarios y Fiscales. (Incluido el expedido por C.E.S.P.T.)
- c) Oficio y proyecto autorizado de Escurrimientos Pluviales.
- d) Oficio y Proyecto autorizado de integración y señalamiento vial.
- e) Oficio y proyecto autorizado de agua potable y alcantarillado sanitario por la C.E.S.P.T.
- f) Oficio y proyecto autorizado de Red de electrificación y alumbrado público por la CFE.
- g) Presupuesto total de la obra de urbanización desglosados por conceptos y números generadores.
- h) Fianza para la correcta ejecución de obras de urbanización.
- i) Planos del proyecto ejecutivo (impreso en tamaño 60 x 90 cm y digital): polígono envolvente, topografía natural, manzanas y ejes viales, lotificación, uso de suelo, topografía del proyecto, rasantes y terracerías.
- j) Memorias técnico descriptivas de lotificación.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a votación para en su caso la aprobación del expediente del desarrollo urbano denominado "Vizcaíno Residencial", el cual es votado a favor por unanimidad de la Comisión, tal y como ha quedado asentado en actas, así mismo, se hacen las respectivas aclaraciones en relación a las documentales que en razón del cambio del propietario tuvieron que ser sustituidos y/o contar con las notas aclaratorias correspondientes, toda vez que el expediente inicio con su tramitología ante las instancias correspondientes con bajo el nombre del propietario anterior y una vez realizado el cambio de propietario, como consecuencia del contrato de compra venta celebrado entre de José Santos Vega Tapia como la parte vendedora y la Fraccionadora San Marino, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como la parte compradora, lo anterior se agrega al expediente del fraccionamiento en comento, así mismo se agrega la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

III. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- Con lo dispuesto en el artículo 11°, fracción XI, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, el expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y reservas, usos y destino de áreas y predios; debiendo ejercer dichas atribuciones en materia de desarrollo urbano, a través de los Cabildos de los Ayuntamientos con el control y evaluación de estos.

SEGUNDO. - De conformidad con lo dispuesto por el artículo 11°, fracción XX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, es atribución del ayuntamiento otorgar o negar las autorizaciones o licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso de suelo, en los términos de la propia Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Edificaciones del Estado, sus Reglamentos, planes y programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor.

TERCERO. - Es facultad del Ayuntamiento el promover obras para que los habitantes del Municipio cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y transporte que se requiera.

CUARTO. - Es una atribución del Ayuntamiento el promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbano, servicios públicos en los centros de población de su jurisdicción.

QUINTO. - Es facultad del Ayuntamiento el determinar las infracciones y sanciones, así como ejecutar las medidas de seguridad de su competencia, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y demás disposiciones relativas; así como tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en la ley.

SEXTO.- Conforme al artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las autorizaciones para realizar las acciones de urbanización que otorga el

Ayuntamiento, se harán mediante acuerdo de autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, y en el cual se deben de consignar las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador así como las especificaciones de las obras, las áreas destinadas a equipamiento urbano, las etapas en que se efectuaran , plazos para su determinación y otras.

SEPTIMO. - Que para efecto de procurar la debida integración técnica de los expedientes relacionados con las facultades y atribuciones derivadas de las fracciones XX, XXV, XXVII, XXX, XXXVI y XXXVII del artículo 11 de la Ley de Urbanización del Estado de Baja California, para que el ejecutivo municipal con auxilio de los órganos administrativos y técnicos competentes ejerzan las atribuciones competencia de esta Ayuntamiento en materia de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. - Para el H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito es fundamental contar con procesos transparentes y que den cabal cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, en específico en su artículo 62, que a la letra dice:

Artículo 62.-Para la realización de todo tipo de fraccionamiento en el Estado, se requiere autorización previa que será otorgada por el Ejecutivo del Estado o por la autoridad municipal correspondiente, dentro de sus ámbitos de competencia.

La autorización surtirá sus efectos a los ocho días hábiles, contados a partir de su publicación en el periódico Oficial del Estado, siempre que no haya sido impugnado por el fraccionador en cuyo caso se entenderá que acepta en sus términos la autorización, así como las obligaciones en el establecidas.

Aunado a lo anterior, bajo un trabajo interinstitucional, las dependencias del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, en aras de atender a lo establecido en la normatividad antes en comento, llevaron a cabo la puntual integración del expediente, lo anterior con la finalidad de actuar con un estricto apego a los lineamientos que rigen el debido proceso de integración del expediente de un fraccionamiento, así como, sentar el precedente de un trabajo bajo los

principios de la administración pública en todo momento, siendo la transparencia, eficiencia y eficacia.

Evitar daños colaterales, coadyuvar en generar la certeza de la tenencia de la tierra, así como garantizar condiciones favorables para quienes tienen la intención de comenzar o ampliar su patrimonio es vital, pero sobre todo es una responsabilidad compartida entre los fraccionadores y dependencias del gobierno en sus tres ámbitos de competencia.

De acuerdo a la ley citada con antelación, un fraccionamiento es la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, callejones de servicio o servidumbre de paso, así mismo, las personas que intervienen en la tramitación y otorgamiento de un permiso para fraccionamiento son responsables del cumplimiento de las disposiciones que establece la normatividad vigente y por ende aplicable.

IV. CONSIDERACIONES

Esta Comisión considera procedente el expediente del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial" a efecto de que la solicitud sea sometida a revisión, discusión y/o en su caso aprobación del H. Cabildo, en virtud de lo siguiente:

1. Es fundamental actuar con apego a la normatividad vigente en todos los ámbitos de la administración pública, velando por la integración de expedientes para combatir el rezago en la materia, con eficacia y eficiencia, coadyuvar en garantizar en los procesos que nos corresponde, la seguridad en cuanto a la tenencia de la tierra y al mismo tiempo, fortalecer a través de sus facultades, a los fraccionadores que, de buena fe, cumplan con los requisitos establecidos por Ley, generando espacios dignos y con certeza jurídica en las delimitaciones del municipio de Playas de Rosarito.

VI. REGIMEN TRANSITORIO

Con base al punto anterior, y que la iniciativa cumple con la fundamentación necesaria, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico considera viable y adecuado el contenido del régimen transitorio propuesto.

VII. RESOLUTIVO

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado conforme a derecho, los integrantes de estas Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, se consideran los siguientes puntos de acuerdo:

PUNTOS DE ACUERDO

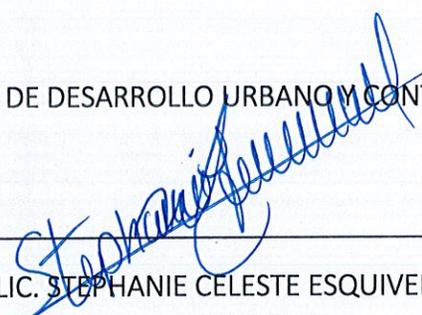
Primero. -Se aprueba el expediente del Desarrollo Urbano denominado "Vizcaíno Residencial" a fin de que sea sometido a consideración del Cabildo por cumplir en su totalidad los requisitos establecidos de Ley.

Segundo. - Se autoriza e instruye a la Secretaría General del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito su envío para la publicación en el Diario Oficial del Estado de Baja California.

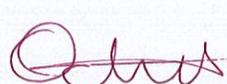
Transitorios

Primero. - La autorización del presente expediente surtirá efectos a los ocho días hábiles, contados a partir de su publicación en el Diario Oficial del Estado de Baja California.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO



LIC. STEPHANIE CELESTE ESQUIVEL ORTIZ
PRESIDENTE



LIC. JOSÉ FÉLIX OCHOA MONTELONGO
SECRETARIO



LIC. MIGUEL ÁNGEL MORENO ÁVILA
VOCAL