



H. V. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

**SINDICATURA MUNICIPAL**

DIRECCION DE NORMATIVIDAD

## **NORMA TECNICA No. 32**

# **DONACION MUNICIPAL DE BIENES INMUEBLES POR LOS FRACCIONADORES**



## INDICE

Motivación

Antecedentes

Marco Legal

Objetivos

### **Procedimiento para otorgar una asignación**

1. Justificación

2. Selección del terreno

3. Autoridades responsables

3.1 Oficialía Mayor

4. Características de los predios a donar

5. Requisitos para aceptar la donación

6. Clasificación territorial

7. Formas y superficies mínimas

8. Ubicación

9. Topografía

10. Investigación de campo

11. Riesgos ambientales

12. Donaciones susceptibles de rechazarse

13. Regulaciones y permutas

Vigencia y Periodo de Revisión



### MOTIVACION

La presente norma, nace de la necesidad de precisar el procedimiento para valorar las condiciones de los terrenos donados al Ayuntamiento por el fraccionador y que son destinados a dar un servicio público al fraccionamiento.

La construcción de vivienda, puede ser efectuada por el Estado, el Municipio o los particulares. En todos los casos se tiene que cumplir con ciertos requisitos establecidos en las normas competentes.

El procedimiento de edificación inicia con una solicitud para fraccionar un terreno, ante el Estado y el Municipio y concluye con el permiso de construcción expedido por cada autoridad, de acuerdo a la competencia de cada uno. Dicho procedimiento que no será el motivo de análisis en la presente norma técnica, sino, solamente, lo relativo a la donación que los fraccionadores tienen que hacer, a fin de que se les otorgue el permiso correspondiente.

En efecto, una de las condiciones que debe cumplir el fraccionador es donar una superficie de terreno al Ayuntamiento, la cual es destinada a áreas verdes, parques y equipamiento urbano.

En algunas ocasiones, los interesados en fraccionar, con tal de cumplir con el requisito, donan la superficie menos útil, que a veces no reúne las características físicas necesaria para utilizarla en los fines destinados. Incluso en algunos casos, la extensión donada impide a la autoridad Municipal cumplir con la creación de un parque o área verde.

En esas circunstancias, la presente norma técnica especificará las condiciones, requisitos y características que debe tener la superficie a donar al Ayuntamiento, o en su caso, la negativa para aceptarlo.



## ANTECEDENTES

La petición para construir conjuntos habitacionales se ha realizado aún desde antes de que esta comunidad se constituyera en Ayuntamiento.

Sin embargo, no obstante que desde 1994, esta comunidad se convirtió en Ayuntamiento, y debido a que no se ha reglamentado las características que debe reunir la superficie que se debe donar al Municipio, los fraccionadores han dejado en último término esta obligación, o en algunos casos se han donado las superficie menos útiles para el objetivo de la donación.

Por esa razón, la intención de la presente norma técnica es eliminar esos vicios y precisar las reglas que las propias leyes estatales previenen para el caso, como es la facultad otorgada al Municipio a través de la autoridad competente, de hacer uso de su derecho de elegir la superficie de donación.

Con esto se pretende que los predios cumplan con los requisitos técnicos necesarios para la optimización de la infraestructura a costos ordinarios, en adecuadas condiciones de accesibilidad, funcionamiento y seguridad de acuerdo al territorio de Baja California, considerando que se trata de un bien inmueble público.



## MARCO LEGAL

### 1.- Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California

En su artículo 13 fracción I inciso a) a la letra dispone:

“**ARTICULO 13.-** Del Patrimonio de los Municipios.- El patrimonio de los Municipios lo constituye el conjunto de derechos y obligaciones a su cargo, así como sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios, bajo la siguiente clasificación:

I.- Son bienes de dominio público municipal enunciativamente:

a) Los que se destinen para equipamiento público municipal o de uso común, dentro de los centros de población;

### 2.- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California

En sus artículos 1 segundo párrafo, 6, 11 fracciones I, XIX y XXXI y 32 a la letra señalan:

“**ARTICULO 1.-**

“Todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares.”

“**ARTICULO 6.-** Para efectos de este Ley se entiende por:

“X. Equipamiento urbano: El conjunto de espacios y edificaciones de uso predominantemente público donde se proporciona un servicio a la población, que contribuye a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural. Este conjunto incluye elementos que se clasifican en los subsistemas siguientes: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, recreación, deporte, comunicación y transporte, diversión, cultura, espectáculos, administración y seguridad pública;”

“**ARTICULO 11.-** Son atribuciones del Ayuntamiento:

“I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Sectoriales y los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano a los que se hace mención en el Artículo 24, fracción II de la presente Ley;

“XIX.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en los Artículos 27 y 33 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones de la presente Ley;

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



**“ARTICULO 142.-**

“Los Gobiernos Estatal y Municipal elaborarán y ejecutarán los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de vivienda popular y de interés social.”

**3.- Ley de Edificaciones del Estado de Baja California**

En sus artículos 3, 6 fracciones I y II, 7, 8 y 13 previenen:

**“ARTICULO 3. TERMINOLOGIA.**

Para los efectos de este Ordenamiento se entenderá, cuando se haga mención a la "Ley", la Ley de Edificaciones; por "Reglamentos", los Reglamentos Municipales de la Ley de Edificaciones; por "Normas Técnicas Complementarias", las normas técnicas en las cuales se establecen los procedimientos, especificaciones, parámetros y límites permisibles que complementan a los Reglamentos; por "Edificación", el proceso mediante el cual se obtienen espacios de diversos géneros, temporales o permanentes, incluyendo aspectos urbanísticos, edificaciones que están clasificadas en el Artículo 10 de esta Ley. Y como instalación, el conjunto de equipos, estructuras, aparatos, cables, ductos, tubos o instrumentos que tengan por objeto medir, emitir, transportar, conducir, coleccionar líquidos o gases, electricidad, ondas, señales, y otros de forma temporal o permanente y que están clasificados en el Artículo 10 fracción IV de esta Ley, como infraestructura.

**“ARTICULO 6. ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL.**

Son atribuciones de los Ayuntamientos y de las Unidades Administrativas que designen, las siguientes:

- I. Formular y aprobar el Reglamento de Edificaciones respectivo;
- II. Vigilar y hacer cumplir que los proyectos, construcciones e instalaciones se realicen conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley y sus Reglamentos;

**“ARTICULO 7. FACULTAD CONCURRENTE.**

El Ejecutivo del Estado y los Municipios de manera concurrente elaborarán las Normas Técnicas Complementarias, correspondiendo al Municipio definir cuales serán aplicables en su jurisdicción.

**“ARTICULO 8. REGLAMENTACION DE LA LEY.**

Se establece como Autoridad Competente a los Gobiernos Municipales para hacer cumplir la presente Ley y sus Reglamentos. El contenido de la presente Ley se remite a sus Reglamentos para la definición al detalle de su aplicación, apoyado en las Normas Técnicas Complementarias.

**“ARTICULO 13. RESTRICCIONES GENERALES Y ESPECIALES.**

En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y en los Reglamentos se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones.



la construcción de los inmuebles, ya sea por zonas o en predios específicos y harán constar aquellas que resulten aplicables en las constancias, dictámenes de uso del suelo y licencias de construcción que se expidan, quedando los Propietarios o Poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, obligados a respetarlas.

Se exigirá el cumplimiento de las restricciones especiales, ya sean las contenidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano o el resultado de la aplicación de otras Disposiciones Jurídicas concurrentes, mencionando las que resulten aplicables en los dictámenes de uso del suelo o licencias de construcción que se expidan, considerándose en los Reglamentos cuando menos las siguientes:

- I. Zonas de riesgo;
- II. Prevenciones junto a servicios subterráneos;
- III. Limitaciones en zonas cercanas a aeropuertos, y;
- IV. Demoliciones e intervenciones en monumentos y zonas de monumentos.”

#### **4.- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California**

En sus artículos 2, 7 y 70 a la letra disponen:

##### **“ARTICULO 2º.- Alcance**

“Todas las Leyes, Decretos, Acuerdos, disposiciones, normas, especificaciones, proyectos tipo, Planes Regulatorios y todo lo relativo a urbanizaciones, construcciones, planeación, servicios de agua y saneamiento, de uso de la tierra, forman parte del presente Reglamento el cual regirá en todo el Estado Libre y Soberano de Baja California, debiendo sujetarse al mismo todos los fraccionamientos ya sean públicos o privados que se ejecuten dentro de los terrenos de propiedad pública o privada.”

##### **“ARTICULO 7º.- De las Autoridades Municipales**

Los Departamentos de Obras y Servicios Públicos del Municipio de que se trate, deberán vigilar lo relativo a calles, avenidas, parques, jardines, alumbrado público de acuerdo con las disposiciones que se señalen en el presente Reglamento.”

“ARTICULO 70.- Las superficies donables a favor de los Municipios o del Gobierno del Estado, no podrán ser inferiores a los porcentajes que el presente reglamento señala; así mismo dichas áreas deberán ser las que la autoridad respectiva señale.

Para los efectos del cálculo de las superficies de donación, se entiende por superficie vendible la que resulte de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, las destinadas a vías públicas, a jardines, a áreas para escuelas, y a superficies de donación.



**5.- Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California**

Que en sus artículos 1, 23 fracción X y 35 fracción XIV, textualmente dice:

“**Artículo 1.** El presente reglamento tiene por objeto fijar las bases para la organización y funcionamiento de las dependencias de la administración pública municipal, y define las bases de creación y vinculación con la administración pública paramunicipal.

“**Artículo 23.** Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos de orden administrativo, la Presidencia municipal contará con las siguientes dependencias:

“X. Oficialía Mayor

“**Artículo 35.** A la **Oficialía Mayor** le corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

“XIV. Integrar y mantener actualizado el Padrón General de Inmuebles propiedad del Ayuntamiento sean de uso público o privado del Ayuntamiento.”

## OBJETIVOS

1.- Reglamentar las condiciones que deben cumplir los fraccionadores respecto de las superficies destinadas a áreas verdes, jardines y equipamiento urbano, que deben ser donadas a favor del Municipio.

2.- Precisar los requisitos que deben cumplir los fraccionadores, en cuanto a la superficie que debe ser donada a favor del Municipio, destinada a áreas verdes, jardines y equipamiento urbano.

3.- Definir las características de los terrenos donados por los fraccionadores a favor del Municipio, destinados a áreas verdes, jardines y equipamiento urbano.

4.- Formular criterios para la aceptación de donaciones propiedad de Ayuntamiento, destinados a áreas verdes, jardines y equipamiento urbano.

5.- Determinar los motivos por los cuales es susceptible de rechazar la superficie donada por un fraccionador.



## 1. Justificación

El estado propiamente dicho, está conformado por un gobierno, su territorio y su población.

En nuestro caso, el país es una federación integrada por entidades federativas que gozan de autonomía para organizarse y administrarse.

Por lo que hace al Ayuntamiento, la Constitución Mexicana en su artículo 115, previene que los Estados tendrán como base territorial y organización política y administrativa el Municipio libre.

Ahora, la población que integra este Municipio, tiene la necesidad de vivienda, siendo facultad de las autoridades, administrar y organizar los espacios destinados a su construcción.

Para la creación de conjuntos habitacionales existe la necesidad de dividir los terrenos en lotes, establecer calles, callejones de servicio y servidumbre de paso, creándose así las colonias donde se ubican los fraccionamientos, que de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se clasifican en general en: a) Residenciales, b) Colonias, c) Fraccionamientos, y d) Centros de población.

Una vez que se decide edificar un fraccionamiento, se inicia el proceso administrativo con la solicitud presentada ante la autoridad competente.

Dentro de los requisitos que las normas aplicables piden a los fraccionadores, y desde la presentación de la solicitud, es que tienen la obligación de donar una superficie a favor del Gobierno del Estado y de los Municipios.

En el caso del Ayuntamiento, la donación de esos terrenos, es destinada a áreas verdes, parques, jardines y equipamiento urbano, cuya utilidad es en beneficio de los moradores de conjunto habitacional de que se trate.

En esa tesitura, la presente norma, establecerá características, requisitos y condiciones de las superficies que serán donadas al Municipio.



## **2. Selección del terreno**

Dentro de los requisitos que debe cumplir el solicitante a fraccionar, es que en su petición incluya la fracción de terreno que va a donar a la autoridad municipal.

Esta petición inicia el trámite administrativo, motivo por el cual, se determina que en cuanto el Departamento de Acciones de Urbanización dependiente de Administración Urbana de este Municipio, tenga conocimiento de la creación de un fraccionamiento, notifique a Oficialía Mayor esta circunstancia, para que seleccione el área destinada a donación municipal.

Se establece que debe ser desde un principio, a fin de que el interesado en fraccionar, ya tenga identificado el terreno que va a donar.

Esto facilitará las cosas, de tal manera que en los planos ya estará identificado plenamente el terreno que será propiedad del Ayuntamiento, y así no existirá la necesidad de modificar los planos o que se done una superficie que no estaba contemplada.

## **3. Autoridades responsables**

### **3.1 Oficialía Mayor**

Es la encargada de administrar el patrimonio inmobiliario a través del Departamento de Bienes Inmuebles, de los terrenos destinados a áreas verdes, jardines y equipamiento urbano donados al Municipio.

Es el encargado de valorar y seleccionar el terreno destinado al uso público y realizar el estudio correspondiente a fin de determinar si la superficie es apta para las condiciones que fue donada.

## **4.- Características de los predios a donar**

El fraccionador donará la superficie correspondiente en un solo polígono si así lo requiriere el proyecto a desarrollar, esto con el fin de promover la organización de la estructura urbana con una adecuada vinculación entre sus elementos, de acuerdo con el grado de compatibilidad de las actividades que se realicen.



Deberá encontrarse limpio, sin escombros ni instalaciones provisionales o de otra naturaleza, siendo necesario su mantenimiento hasta en tanto no sea recibido por el Municipio.

Reunir las condiciones apropiadas para el óptimo funcionamiento del uso a que sea destinado el predio y economizar en la construcción en las instalaciones que brindaran un servicio a la comunidad

La localización, la forma del terreno, la aptitud del medio físico natural así como las condiciones para la dotación de infraestructura urbana son factores que se evaluarán al resolver sobre la aceptación o no del terreno.

No tendrán contacto con zonas de contaminación ambiental, molestias sanitarias o cualquier aspecto que represente limitaciones al desarrollo de salud física, mental y de integración social de los usuarios.

### **5. Requisitos para aceptar la donación**

Las siguientes condiciones son requisitos indispensables que deben cumplir los predios destinados a donación:

- Entregar en condiciones similares a las del nivel de urbanización del fraccionamiento.
- La superficie adecuada final, no será el producto resultante de un relleno.
- En caso de colindar con talud, deberá estar estabilizado, con muros de contención y las protecciones requeridas en base a proyectos específicos contemplados en el proyecto ejecutivo del desarrollo urbano.
- La pendiente predominante de los terrenos en esta localidad es mayor del 8%, por lo que para ser aceptables tendrán una pendiente máxima del 20%.
- El predio no debe formar parte de áreas que sean consideradas naturalmente riesgosas, como lechos de arroyos y ríos, así como aquellas cuyo suelo haya sido contaminado y alterado con sustancias peligrosas, desechos radiactivos, tóxicos, inflamables, explosivos y corrosivos.



## 6. Clasificación Territorial

La clasificación territorial, se hará como referencia a lo señalado en la regionalización del Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, la cual menciona que se identifica de manera genérica a las localidades en el estado con condiciones topográficas similares en 2 rangos de pendientes topográficas, y para Playas de Rosarito es la siguiente:

- Terrenos con topografía predominante de pendientes mayores al 8% zonas identificadas en Ensenada, zona Metropolitana de Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate, definidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano como la Unidad de Gestión Territorial 2.

## 7. Formas y superficies mínimas

La configuración geométrica de los terrenos preferentemente será de forma regular para propiciar un mejor aprovechamiento en la ejecución de proyectos de equipamiento.

La dimensión de las superficies dependerá de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California para cada caso concreto, y los Reglamentos aplicables en la materia.

## 8. Ubicación

Para la ubicación de los predios destinados a donaciones deberá tomarse en cuenta el radio de influencia al que brindará servicio, ya que se pretende beneficiar a la mayor población posible, así como la conveniencia de proyectar el terreno con la viabilidad de futuras integraciones de otros terrenos tal y como puede ser el equipamiento escolar, para conformar así un área de equipamiento con mayor superficie que proporcione un ambiente seguro agradable.



### **9. Topografía**

El urbanizador deberá presentar la topografía del terreno en formato digital e impreso, donde se especificarán las curvas de nivel a cada metro y las cotas cada 5 metros.

### **10. Investigación de campo**

Será realizada por las autoridades que intervienen en el proceso de recepción de los terrenos, con el objeto de identificar los factores que influyen en las condiciones del predio para la construcción de equipamiento urbano o en las obras necesarias para la adecuación y factibilidad de aceptación de los predios. Dicha investigación arrojará los datos técnicos necesarios que determinen si el predio se considera apto para los usos que se le va a dar y susceptible de aceptar como donación o en su defecto los requisitos que deberá complementar para su aceptación.

### **11. Riesgos ambientales**

Las autoridades encargadas de realizar la investigación de campo, deberán identificar que en los predios colindantes a la donación, no existan riesgos por factores ambientales, como pueden ser:

- Geológicos: hundimientos, fallas o fracturas
- Hidrometeorológicos: químicos como incendios, explosiones, radiaciones
- Sanitarios: contaminación

En caso de que se identifique en el lugar alguna situación de riesgo de las anteriormente mencionadas u otra similar, se exigirá al desarrollador un dictamen en el cual se precise el daño que puede causarse a los moradores.

Para tales efectos y dependiendo del daño de que se trate el fraccionador puede acudir ante las autoridades competentes, como lo es la Secretaría de Protección al Ambiente, del Departamento de Ecología Municipal o Protección Civil según corresponda, y se emita el dictamen.

En dicho dictamen se establecerán las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos en caso de accidentes, sirviendo este como elemento determinante para la aceptación o rechazo del predio propuesto.

## 12. Donaciones susceptibles de rechazarse

No se aceptarán terrenos que se encuentren en las siguientes condiciones:

- Suelos de arenas o gravas no consolidadas
  - Áreas con peligro de desbordamiento de ríos
  - Áreas reservadas para recargas de acuíferos
  - Suelos sujetos a erosión Hídrica
  - Ubicados en cañadas, barrancas, cañones susceptibles de erosión
  - Con erosión severa con cárcavas profundas
  - Por el que pasen instalaciones de infraestructura aéreas, superficiales o subterráneas, en forma permanente o provisional, tales como: líneas eléctricas de alta tensión, gasoductos, oleoductos
  - En general cualquier instalación que represente algún riesgo para sus ocupantes o población circundante, de existir estas o por razones de seguridad, se deberá ordenar la supresión o cambio de lugar de estas.
  - Los ubicados a una distancia igual o menor a 500 metros del lindero más cercano a sitios de recolección de basura y/o de plantas de tratamiento de basura o de aguas residuales.
  - Los ubicados a una distancia igual o menor a 50 metros de las estaciones de servicio (gasolineras o gaseras).
  - Los ubicados a una distancia igual o menor a 35 metros de ductos en los que influyan combustibles (gasoductos, oleoductos, etc.), así como de instalaciones industriales de alta peligrosidad.
  - Los ubicados a menos de 15 metros de las líneas de electrificación de alta tensión.
  - Los ubicados a menos de 10 metros de líneas troncales de electrificación.
- (Los dos anteriores conforme la normatividad de CFE).



- Los ubicados dentro de los límites de influencia de campos de aviación según las regulaciones aplicables.
- Los ubicados en áreas de relleno provenientes de residuos industriales, químicos, contaminantes o de basura en general.
- Los ubicados en áreas que fueron cementerios
- Los ubicados dentro del derecho de vía de ductos o tuberías que conduzcan materiales peligrosos, así como de caminos, vías de ferrocarril y cuerpos superficiales de agua, por donde se transporten materiales peligrosos.
- Los que hayan sido utilizados como depósitos de materiales corrosivos reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables o infecciosos.
- Los ubicados dentro del radio de afectación derivado de algún desastre químico causado por alguna fuga, derrame, explosión o incendio de industrias localizadas en la vecindad del mismo.
- Los ubicados en las zonas de intersecciones con carreteras, vialidades primarias o vías férreas.

### **13. Regulaciones en permutas**

En los casos que sean necesarios realizar permutas en la localización y/o dimensionamiento de las áreas correspondientes a donación Municipal, las autoridades determinarán la procedencia, en función de las necesidades identificadas por demanda y/o proyecto.

Las adecuaciones para este efecto y los criterios que se apliquen, deberán sustentarse y justificarse; en todos los casos el valor de los predios que se propongan debe quedar determinado mediante avalúo.

Dichos predios deberán de cumplir con los mismos requisitos y condiciones establecidos en al presente norma y en las leyes y reglamentos aplicables a los predios de donación municipal.



### VIGENCIA Y PERIODO DE REVISION

La presente Norma Técnica Administrativa, será evaluada periódicamente por la Sindicatura a través de la Dirección de Normatividad, con la finalidad de incrementar su eficiencia y facilitar su aplicación. Esta norma técnica será actualizada por la Sindicatura cuando sea necesario, tomando en cuenta las sugerencias y observaciones manifestadas por las Dependencias involucradas. Por consiguiente, dichas sugerencias y observaciones serán dirigidas al Síndico, con copia a la Dirección de Normatividad.

La presente norma técnica entrara en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y permanecerá vigente mientras no se emita una nueva versión de la misma.

