

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
D. ESPACIO
26 FEB 2024
REGIDORA



REGIDORES
NÚMERO DE OFICIO: SGP/076/2024
ASUNTO: EL QUE SE INDIQUE
Playas de Rosarito, B. C. a 26 de febrero de 2024.

LIC. JOSÉ FÉLIX OCHOA MONTELONGO
SECRETARIO GENERAL
DEL H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente reciba un cordial saludo y a su vez la que suscribe Regidora presidente de la Comisión de Desarrollo Social 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-01/2024 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO (HABITACIONAL - INDUSTRIAL) DENOMINADO "REAL DE ROSARITO II".

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"



Stephanie Gay Pequeño
LIC. STEPHANIE GAY PEQUEÑO

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

REGIDORES

C.c.p archivo
Gabbp*

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
REGIDORA PRESIDENTE
26 FEB 2024
9:39 AM

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

Casa Municipal



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO

DICTAMEN IX-DUCE- 01/2024

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II.

Playas de Rosarito, B.C., a 25 de febrero de 2024.

DICTAMEN IX-DUCE-01/2024 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO (HABITACIONAL - INDUSTRIAL) DENOMINADO "REAL DE ROSARITO II" 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 09 de enero de 2024, se recibió en la comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, la solicitud de autorización de la modificación de acuerdo del Fraccionamiento Mixto (Habitacional - Industrial) denominado "Real de Rosarito II" mediante oficio DAU-IX-002-2024 signado por la Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz, Directora de Administración Urbana del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. El desarrollo antes mencionado, cumple con los requisitos de la ley en la materia, anexando copia de oficio DJ/IX/1025/2023, mediante el cual la Dirección Jurídica otorga el visto bueno, 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 y 92 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 3, 5 fracción IV, 9 fracción II III y 18 de la Ley del Régimen Municipal y en concordancia con los artículos 86 y 92 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-01/2024**, a efecto de aprobar lo siguiente:

II. ANTECEDENTES

1. Con fecha de recibido del 09 de enero de 2024 y con número de oficio DAU-IX-002-2024 se recibió en la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, para revisión y dictaminación de ser posible la modificación de

acuerdo del Fraccionamiento Mixto (Habitacional - Industrial) denominado "Real de Rosarito II", así como la carpeta del expediente original. **ANEXO I**

2. Con fecha de 22 de febrero de 2024 y con números de oficios del SGP/063/2024 al consecutivo SGP/075/2024 respectivamente, se convocó para el viernes 23 de febrero a las 9:45 am en la sala de Regidores a sesión 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, L.E. Jaime Ibarra Acedo, Síndico Procurador del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., C. David Cruz Ponce, Oficial Mayor del H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., al Mtro., Enrique Díaz Pérez, Secretario de Desarrollo y Servicios Urbanos del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., Lic. Renné Alejandra Vázquez Aldaco, Directora del Jurídico del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., C. Silvia Maria Dagnino Montaña, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., C. Maria de los Angeles Gomez Ramos, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., Lic. Silvano Abarca Macklis, Regidor del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., C.P. Karely G. Leal Ramos, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., Lic. Maria Ana Medina Perez, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., Arq. Dalia Salazar Ruvalcaba, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., Lic. Sandra Rocio Jimenez Gutierrez, Regidora del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., y Lic. Abraham Loya Garibo, Director de Transparencia del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. **ANEXO II**
3. Con fecha del 23 de febrero de 2024, se llevó a cabo la Sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, para llevar a cabo la revisión y análisis del expediente de la AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO (HABITACIONAL - INDUSTRIAL) DENOMINADO "REAL DE ROSARITO II". En esta sesión asistieron dos de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, Ing. Cuauhtemoc Avalos en representación de la Sindicatura Municipal, Lic. Renné Alejandra Vázquez Aldaco Directora de la Dirección Jurídica, Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz Directora de Administración Urbana, Arq. Alma Ofelia Morales Juárez Subdirectora de la Dirección de Administración Urbana, Ing. Laura Giseth Rojas Rueda Jefa del Departamento de Acciones de Urbanización, Regidora Silvia Maria Dagnino así como la Regidora Maria Ana Medina Perez. Lo cual queda debidamente acreditado mediante minuta y lista de asistencia que se anexa al presente dictamen como **ANEXO III**; lo anterior para revisión y análisis del expediente de la AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO (HABITACIONAL - INDUSTRIAL) DENOMINADO "REAL DE ROSARITO II" así como la carpeta del expediente original. Se procedió a la revisión minuciosa, así como una explicación de motivos y descripción de cada documento que se anexa al expediente. De lo anterior se desprende que el expediente original mencionado cumple en su

totalidad con los Requisitos Generales que se anexan a la solicitud, los cuales se detallan a continuación:

A. DOCUMENTACIÓN GENERAL

- Solicitud firmada en original por representante legal y D.R.O. **ANEXO IV**
- Pago de derechos para modificación de acuerdo. **ANEXO V**
- Copia del acuerdo de autorización. **ANEXO VI**
- Dictamen de modificación de acuerdo. **ANEXO VII**
- Dictamen de uso de suelo favorable para uso mixto. **ANEXO VIII**
- Estudio de Impacto Urbano para uso mixto avalado por el Instituto Municipal de Planeación. **ANEXO IX**
- Licencia de Impacto Ambiental para uso mixto. **ANEXO X**
- Mecánica de suelos por los nuevos predios industriales y área verde de relleno (portada). **ANEXO XI**
- Antecedentes de subdivisiones hechas desde la autorización del fraccionamiento. **ANEXO XII**
- Certificados de Libertad de Gravámenes Fiscales e Hipotecarios de los predios a modificar. **ANEXO XIII**
- Contratos de donaciones con el Ayuntamiento. **ANEXO XIV**
- Visto bueno de la Oficialía Mayor del Ayuntamiento para la modificación. **ANEXO XV**
- Visto bueno de la Dirección Jurídica del Ayuntamiento. **ANEXO XVI**

B. PROYECTOS

- Proyecto Ejecutivo de Modificación de Acuerdo
- Oficio y Proyecto aprobado de Agua Potable y Drenaje Sanitario por C.E.S.P.T. **ANEXO XVII**
- Oficio y Proyecto aprobado de Electrificación y Alumbrado Público por C.F.E. **ANEXO XVIII**
- Oficio y Proyecto aprobado por de Escurrimientos Pluviales por D.A.U. **ANEXO XIX**

- Oficio y Proyecto aprobado de Proyecto Ejecutivo de Áreas Verdes por D.A.U. **ANEXO XX**
- Oficio y Proyecto aprobado de Integración Vial por D.A.U. **ANEXO XXI**
- Presupuesto de Obra Faltante. **ANEXO XXII**
- Fianza a favor del Municipio para la ejecución de las obras. **ANEXO XXIII**

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, relotificaciones 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.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 183 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, donde refiere que para realizar cualquier modificación del proyecto definitivo de las acciones de urbanización, sea propuesta por el urbanizador o por la propia autoridad, ésta dispondrá se elabore un dictamen específico para fundamentarlo.

CUARTO.- Es facultad del Ayuntamiento el promover obras para que las y 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.

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

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 efectuarán, plazos para su determinación y otras.

OCTAVO.- 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.

NOVENO. - 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 él 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, con la finalidad de actuar con un estricto apego a los lineamientos establecidos.

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 de AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ACUERDO DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO (HABITACIONAL - INDUSTRIAL) DENOMINADO "REAL DE ROSARITO II", 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:

Es necesario considerar los efectos de las variables de riesgos físico-organizativas que puedan impactar los usos aledaños y que afecten la calidad de vida de la población, por lo que es indispensable apegarse a lo plasmado en el oficio NEU/072/12/2022 emitido por IMPLAN añadido a este dictamen como ANEXO IX, prestando especial atención a las condicionantes señaladas en el documento en mención.

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 corresponden, 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. RÉGIMEN TRANSITORIO

Con base al punto anterior, y que la iniciativa cumple con la fundamentación necesaria, la 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 esta Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, se consideran los siguientes puntos de acuerdo:

PUNTOS DE ACUERDO

Primero.- Se aprueba el expediente de Autorización de la Modificación de Acuerdo del Fraccionamiento Mixto (Habitacional - Industrial) denominado "Real De Rosarito II", 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 Periódico Oficial del Estado de Baja California.

TRANSITORIOS

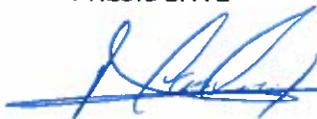
PRIMERO.- Se tenga por cumplido al Fraccionamiento con los requisitos solicitados que señala la normatividad aplicable; asimismo, con la presentación del Dictamen Técnico de Congruencia para la instalación y operación de Industria Pesada o de Alto Riesgo. **ANEXO XXIV**

SEGUNDO.-La autorización del presente expediente surtirá efectos a los ochos días hábiles, contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO



LIC. STEPHANIE GAY PEQUEÑO
PRESIDENTE



LIC. CARLOS ALBINO ÁVILA SANTOS
SECRETARIO

LIC. DANI FIDEL MOGOLLÓN
VOCAL