

REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA

**Publicado en el Periódico Oficial No. 21, sección I,
del 5 de mayo de 2015, Tomo CXXII**

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I Alcances y Naturaleza

ARTICULO 1. El presente Reglamento establece las disposiciones para autorizar, controlar y vigilar el desarrollo de las acciones de urbanización en el Municipio de Tijuana, Baja California de conformidad con las facultades que tiene este Ayuntamiento para autorregularse, derivadas de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California.

Las disposiciones de este Reglamento, así como las resoluciones adoptadas por las autoridades competentes con sujeción a las mismas, son de orden público e interés general.

ARTICULO 2. El presente Reglamento tiene por objeto normar y definir las condiciones para autorizar, controlar y vigilar la realización de acciones de urbanización en áreas y predios, en los términos de la Ley, así como la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, en el ámbito municipal.

A falta de disposición expresa en este Reglamento, se observará supletoriamente lo establecido en el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

ARTICULO 3. Para efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Acción de Urbanización.**- La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;
- II. **Acuerdo de Autorización.**- Acto administrativo mediante el cual se autorizan acciones de urbanización en el ámbito municipal, en los términos de la Ley, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, este Reglamento y Declaratorias en vigor;
- III. **Área de Reserva.**- Área sin desarrollar dentro de un fraccionamiento para futuro crecimiento;
- IV. **Área Urbana.**- La extensión de terreno que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación;
- V. **Área vendible.**- La que resulta de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, las destinadas a vías públicas, a área verde, a equipamiento escolar, a donaciones al Municipio, a las áreas de equipamiento que requieran las autoridades auxiliares en la materia y áreas no aptas para el desarrollo urbano;
- VI. **Áreas Verdes Particulares.**- Las que definen como tales los Artículos 3 Fracción IV y 13 del Reglamento de Forestación para el Municipio de Tijuana, Baja California;
- VII. **Áreas Verdes Públicas.**- Las que definen como tales los Artículos 3 Fracción III y 13 del Reglamento de Forestación para el Municipio de Tijuana, Baja California;
- VIII. **Áreas Verdes.**- Cualquier superficie de terreno cubierta de vegetación, natural o inducida, bien sea del dominio público o del dominio privado, con o sin equipamiento urbano complementario, denominado jardines en la Ley;
- IX. **Asentamiento humano.**- La radicación de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma a los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- X. **Centro de población.**- Área constituida por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XI. **CFE.**- Comisión Federal de Electricidad;
- XII. **Conservación.**- La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y el patrimonio histórico-cultural de la entidad, que requieren de su preservación;
- XIII. **Conurbación.**- El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;
- XIV. **Corresponsable.**- Persona física o moral que apoya técnicamente al (la) Responsable Director (a) de Proyecto y de Obra en la materia de su competencia, en lo relativo a estudios y proyectos estructural, urbano, geofísica, supervisión de obra y de instalaciones, que tiene los conocimientos de la profesión, ciencia, técnica o especialidad, necesarios para ser considerado responsable del estudio,

proyecto y la ejecución de las acciones de urbanización de su especialidad, a que se refiere este Reglamento;

XV. **Crecimiento.-** La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

XVI. **Derecho de Vía.-** Bien del dominio público federal, estatal o municipal, constituido, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, respecto de la franja de terreno de sección variable dentro de la cual se alojan las vías de comunicación, infraestructura de servicios públicos y especial así como las áreas reservadas para su ampliación, conservación y protección;

XVII. **Desarrollo Urbano.-** El conjunto armónico de acciones que se realicen en beneficio de la población para lograr mayor equidad en las relaciones sociales, mejores niveles de ingreso y evitar el deterioro ambiental; involucra la ordenación, regulación, adecuación y mejora tanto de los aspectos físicos como económicos y sociales de un centro de población, así como sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

XVIII. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XIX. **Dirección.-** La Dirección de Administración Urbana del Municipio de Tijuana;

XX. **DOIUM.-** Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal;

XXI. **Donación Municipal.-** Superficie de terreno que el desarrollador está obligado a entregar en donación al Municipio;

XXII. **DSPM.-** Dirección de Servicios Públicos Municipales;

XXIII. **Equipamiento Escolar.-** Superficie de terreno que el desarrollador está obligado a entregar en donación al Gobierno del Estado;

XXIV. **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;

XXV. **Estructura Vial.-** Al conjunto de calles existentes o propuestos de la ciudad, mismas que funcionan como contenedores de los medios de transporte de la población, que permiten el tránsito del transporte tanto público como privado y estructuran el espacio urbano de manera adecuada para permitir el desarrollo de las diversas actividades;

XXVI. **Expediente Maestro.-** Compendio de documentos (solicitudes, factibilidades de servicios e infraestructura, oficios, certificados, constancias de pago, documentos de propiedad, anuencias de impacto ambiental, memorias técnicas, presupuestos) estudios, reportes, anteproyectos, proyectos e información en general correspondiente a un desarrollo requerido por la Dirección en las solicitudes de autorización en formato digital;

XXVII. **IMPLAN.-** Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana;

XXVIII. Incorporación Urbana.- Es el procedimiento por el cual, el Ayuntamiento declara como suelo urbanizado a los predios rústicos, o a los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los Programas de Desarrollo Urbano, conforme a las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas correspondientes;

XXIX. Incorporación Municipal.- Es el procedimiento por el cual, el Ayuntamiento recibe las obras de urbanización, las instalaciones y el equipamiento urbano una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva; para prestar los servicios públicos municipales, y declarar el área desarrollada como suelo urbanizado;

XXX. Infraestructura.- Todos los sistemas de comunicación y transporte de personas, de organización y distribución de bienes tales como: estructura vial, distribución de aguas, combustible, drenaje, alcantarillado, electricidad y telefonía;

XXXI. Ley.- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;

XXXII. Límite del Centro de Población.- La línea legalmente establecida, ubicada en su territorio municipal, fijada o modificada mediante Decreto dictado por del Congreso del Estado a propuesta del Ayuntamiento ubicada en su territorio municipal para delimitar las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal en el centro de población de Tijuana; las áreas de reserva para su expansión futura y las que constituyen elementos naturales para la preservación de sus condiciones ecológicas;

XXXIII. Lote.- Porción de terreno con frente a la vía pública y que forma parte de un fraccionamiento;

XXXIV. Mejoramiento.- Acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo de un centro de población;

XXXV. Municipio.- El Municipio de Tijuana, Baja California;

XXXVI. NOM.- Las Normas Oficiales Mexicanas;

XXXVII. Normas Técnicas.- Las Normas Complementarias para la Autorización de las Acciones de Urbanización;

XXXVIII. Obras de Edificación.- Las acciones de adecuación física y espacial temporal o permanente hecha con el propósito de facilitar las actividades humanas que condicionan los usos y destinos del suelo;

XXXIX. Obras de Urbanización.- Las obras requeridas para lograr la integración al contexto urbano de la acción de urbanización, tales como movimientos de tierras, vialidades e integraciones viales, infraestructura, mobiliario urbano, vial y de servicios, equipamiento urbano, amojonamientos y protección de taludes;

XL. Obras Físicas.- Todas las obras requeridas para realizar acciones de urbanización de fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas. Incluye las obras de urbanización y edificación;

XLI. Ordenación de los Centros de Población.- El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

XLII. Plan.- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana, Baja California;

XLIII. Planeación y Programación de los Centros de Población.- Esfuerzo conjunto planeado y ordenado de acciones físicas, sociales y económicas, organizadas con anticipación y distribuidas en el tiempo para poder lograr un óptimo desarrollo urbano;

XLIV. Programa.- El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana;

XLV. Programas.- Los que derivan del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana;

XLVI. Promotor Inmobiliario.- La persona física o moral distinta del urbanizador que solicite autorización y desarrolle una acción de urbanización en un predio con cuyo propietario mantenga una relación jurídica, de la cual se derive su interés en el trámite;

XLVII. Reglamento.- Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana;

XLVIII. Reincorporación Urbana.- El procedimiento por el cual, el Ayuntamiento declara como suelo urbanizado a los predios ubicados en zonas ya incorporadas, en espacios determinados para el mejoramiento y que requieran de la ejecución de obras de renovación urbana;

XLIX. Reservas Territoriales.- Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

L. Responsable Director de Obra.- El responsable de la ejecución de las acciones de edificación para las que otorgue su responsiva en los términos del Artículo 67 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California vigente;

LI. Responsable Director de Proyecto.- El responsable de los proyectos de las acciones de edificación para las que otorgue su responsiva en los términos del Artículo 67 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California vigente;

LII. Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;

LIII. Servicios Públicos Municipales.- Los servicios públicos a cargo de los Municipios en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

LIV. Servicios Públicos.- A las actividades operativas públicas que presta directamente la autoridad;

LV. Servicios Urbanos.- Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

LVI. SIDUE.- La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;

LVII. Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.- Instrumento normativo concertado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) que integra los elementos, criterios básicos y normas específicas para evaluar las demandas y necesidades de los equipamientos y servicios urbanos de la población en el contexto de la localidad, de acuerdo con las características de las diversas regiones que integran el país;

- LVIII. **Solicitud F-2.-** Documento mediante el cual el urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, solicita a la Dirección la revisión de un anteproyecto de acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamiento;
- LIX. **Solicitud F-3.-** Documento mediante el cual el urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, solicita a la Dirección la revisión de un proyecto ejecutivo de acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamiento;
- LX. **Solicitud F-4.-** Documento mediante el cual el urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, solicita a la Dirección la constancia de cumplimiento de Acuerdo de Acciones de Urbanización en la modalidad de Fraccionamiento;
- LXI. **Solicitud F-5.-** Documento mediante el cual el urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, solicita a la Dirección la entrega recepción de Acciones de Urbanización en la modalidad de Fraccionamiento;
- LXII. **Suelo Urbanizado.-** A todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización legalmente y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;
- LXIII. **Superficie Vendible.-** La que resulta de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, las destinadas a vías públicas, a Áreas Verdes Públicas, a Equipamiento para Educación, a Áreas de Donación al Municipio, a otras áreas de equipamiento urbano que requieran las autoridades auxiliares en la materia, así como taludes, áreas para instalaciones especiales de infraestructura para servicios públicos y áreas no aptas para el desarrollo urbano;
- LXIV. **Urbanización Popular.-** Las obras mínimas que se ejecutarán, y las obras complementarias, de una acción de urbanización por objetivo social;
- LXV. **Urbanización.-** Proceso mediante el cual se realizan acciones y obras que tienen por objeto mejorar las condiciones de vida, tanto de seguridad como de comodidad, ajustadas a proyectos previamente aprobados por las autoridades competentes; incluye a todas las fases tanto de proyecto como de ejecución práctica;
- LXVI. **Urbanizador.-** Persona física o moral que sea titular del derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio objeto a desarrollar actividades relacionadas con la acción de urbanización, ya sean públicas o privadas, para la expansión o renovación urbana; en el caso de fideicomiso, quien tenga facultad para ello;
- LXVII. **Usos del Suelo.-** Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y terrenos del centro de población conforme al Programa;
- LXVIII. **Usos.-** Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios del centro de población;
- LXIX. **Vía Pública.-** La vía pública de jurisdicción municipal, consistente en avenidas, calzadas, plazas, calles y parques comprendidos dentro de las poblaciones; las carreteras, caminos reales, vecinales y brechas construidas con fondos de los Ayuntamientos y que unan poblados dentro del Municipio;
- LXX. **Vialidad Privada.-** Las calles interiores, de propiedad común, de un inmueble en régimen de propiedad en condominio. Son de propiedad privada,

estando sometidas a normas dictadas por su propietario, exclusivamente para el tránsito;

LXXI. Vialidad Pública.- Espacio de uso común que por disposición de la Autoridad se encuentra destinado al libre tránsito de personas, bienes y servicios, a alojar redes de infraestructura o cualquier instalación de una obra o servicio público, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia;

LXXII. Vialidad.- Franja sobre la superficie terrestre acondicionada con características de ancho, alineamiento y pendientes adecuadas, incluyendo las áreas, obras y dispositivos diversos para permitir el tránsito seguro y confortable de vehículos y personas;

LXXIII. Vivienda de Interés Social.- Aquella que consista en el suelo y las construcciones adheridas a él y cuyo valor comercial o precio de venta final no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince la Unidad de Medida y Actualización elevada al año;

LXXIV. Vivienda de Nivel Medio.- Aquella que consista en el suelo y las construcciones adheridas a él y cuyo valor, determinado mediante avalúo bancario con antigüedad máxima de un año, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por treinta el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización;

LXXV. Vivienda de Nivel Residencial.- Aquella que consista en el suelo y las construcciones adheridas a él y cuyo valor, determinado mediante avalúo bancario con antigüedad máxima de un año, exceda de la suma que resulte de multiplicar por treinta el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización;

LXXVI. Vivienda Popular.- Aquella que consista en el suelo y las construcciones adheridas a él y cuyo valor, determinado mediante avalúo bancario con antigüedad máxima de un año, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización;

LXXVII. Zona de Influencia Directa.- Corresponde al espacio físico que será ocupado en forma permanente o temporal durante el desarrollo de las obras de urbanización. También son considerados los espacios colindantes donde el Contexto Urbano que puede ser persistentemente o significativamente impactado por las actividades desarrolladas durante la fase de construcción y/u operación del proyecto, y

LXXVIII. Zonificación.- La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, sus usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

LXXIX. Certificación de la práctica y experiencia profesional: Es un proceso de revisión, verificación y análisis de actualización mediante cursos, diplomados, seminarios, experiencia y desempeño profesional, realizados por el organismo correspondiente para la validación de la práctica y experiencia profesional de Arquitectos e Ingenieros Civiles;

LXXX. Organismo Certificador: Asociaciones de profesionistas de Arquitectos o Ingenieros Civiles con reconocimiento local y nacional, con registro actualizado

ante el Departamento de Profesiones del Estado, o ente debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y
LXXXI. **Comisión:** Sera la Comisión de Revisión y Actualización del presente reglamento.

Para los efectos de este Reglamento la Unidad de Medida y Actualización tendrá al valor que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en base al Decreto del 27 de enero de 2016, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en vigor al día siguiente.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por Acción de Urbanización a la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producciones de bienes y servicios tales como:

- I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos;
- II. La introducción de redes de infraestructura de servicio de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades productivas;
- III. La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos;
- IV. La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios;
- V. Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización;
- VI. La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, y
- VII. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

ARTICULO 5. Las acciones de urbanización en áreas y predios, ya sean de propiedad pública o privada, dentro del Municipio de Tijuana, Baja California, se sujetarán en sus proyectos, autorización y ejecución, a cumplir con las disposiciones de este Reglamento, con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las Declaratorias de Usos y Destinos del Suelo y Reservas

correspondientes; así como con el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, siendo su observancia obligatoria tanto para las dependencias y entidades públicas como para los particulares.

En lo conducente, se aplicarán las NOM, las Normas Técnicas de Acciones de Urbanización aprobadas por el Cabildo, y las demás normas relativas a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, a la planeación urbana y los usos del suelo.

CAPÍTULO II

De las autoridades y Organismos Auxiliares

ARTICULO 6. Son Autoridades en materia de Acciones de Urbanización dentro del Municipio:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV. La Dirección de Administración Urbana, y
- V. Las demás que establece la Ley.

ARTICULO 7. Son entidades y órganos auxiliares en materia de Acciones de Urbanización:

- I. La Oficialía Mayor del Ayuntamiento;
- II. La Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal;
- III. La Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- IV. El Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana;
- V. Los órganos auxiliares de participación social y de consulta establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California;
- VI. La Dirección de Protección al Ambiente Municipal, y
- VII. Las demás que concurren en los procesos de autorización señalados por las leyes, reglamentos y normas técnicas en la materia.

CAPÍTULO III

Atribuciones de las Autoridades

ARTICULO 8. El Ayuntamiento, en materia de acciones de urbanización, tiene

atribuciones para:

- I. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, en coordinación con el Gobierno del Estado, para incorporarlo al desarrollo urbano en los términos de la legislación aplicable;
- II. Proveer, en el ámbito de su competencia, las disposiciones administrativas para el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento;
- III. Participar en la determinación y administración de las zonas sujetas a conservación ecológica y de las reservas territoriales para el crecimiento urbano, de conformidad con las disposiciones de la Ley y de los Programas y Declaratorias que al efecto se expidan;
- IV. Aplicar las limitaciones y modalidades a la propiedad privada, que imponga la Ley y demás disposiciones relativas;
- V. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación que respecto de predios y fincas, sea contraria al interés social;
- VI. Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado acciones de urbanización;
- VII. Prestar los servicios públicos municipales en el área desarrollada una vez declarado como suelo urbanizado;
- VIII. Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y este Reglamento;
- IX. Suspender temporalmente a través de una moratoria la autorización de cualquier acción de urbanización, el plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Tijuana;
- X. Aprobar las Normas de Acciones de Urbanización, y
- XI. Las demás atribuciones que le señale la Ley, este Reglamento y disposiciones relativas.

ARTICULO 9. El Ayuntamiento, autorizará las acciones de urbanización en el ámbito municipal en los términos de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, este ordenamiento y las declaratorias en vigor; y las demás atribuciones que le confieren los ordenamientos legales y reglamentarios de la materia.

ARTICULO 10. El (la) titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tendrá, en materia de acciones de urbanización, las siguientes atribuciones:

- I. Integrar el expediente y sancionar con su firma los proyectos de Acuerdos de Cabildo para la Incorporación Municipal de las acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamiento.
- II. Sancionar con su firma los acuerdos de incorporación o reincorporación

- municipal que autoricen la recepción de acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamiento, y
- III. Someter a la consideración del Presidente Municipal el proyecto de Normas regulatorias de acciones de urbanización a observarse en la ejecución de obras de urbanización en el Municipio.

ARTICULO 11. Corresponde a la Dirección de Administración Urbana:

- I. Dictaminar, las peticiones de acciones de urbanización bajo la modalidad de fraccionamiento, subdivisión, retificación, fusión de predios urbanos, infraestructura de servicios públicos, infraestructura especial y movimientos de tierra;
- II. Inspeccionar, verificar y emitir dictámenes técnicos a efecto de que las acciones de urbanización, así como los usos a que sean sometidos los predios y áreas ubicadas en el territorio municipal cumplan con los aspectos técnicos y urbanísticos que se señalan en la Ley, en este Reglamento, los Planes y el Programas y las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes;
- III. Formular el anteproyecto de las normas de acciones de urbanización a observarse en la ejecución de obras de urbanización en el Municipio;
- IV. Establecer y mantener actualizado un registro de responsables en los términos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y su Reglamento Municipal;
- V. Determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y este Reglamento;
- VI. Promover cursos de capacitación con instituciones académicas de nivel superior, colegios y asociaciones de profesionales y cámaras empresariales para el mejor desempeño profesional de los responsables y empleados de la misma Dirección;
- VII. Elaborar y mantener actualizado los expedientes de peritos, directores (as) de obra y proyecto;
- VIII. Vigilar los aspectos del régimen de propiedad o tenencia de la tierra y del registro de predios, para el cumplimiento de las disposiciones que se señalan en este Reglamento;
- IX. Establecer un registro en base a sistema de información en el que se establezca el historial de cada responsable director (a) de obra y proyecto y corresponsable mismo que deberá contener como mínimo:
- a) Documentos para el registro y revalidación,
 - b) Licencias de Acciones de Urbanización, Licencias de Regularización, Constancias de Terminación de Obras otorgados por el Ayuntamiento desde su registro,
 - c) Sanciones y/o infracciones ejercidas por parte del Ayuntamiento al Director (a) de Proyecto y/o Obra, y
- X. Derogada.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 12. Corresponde a la Oficialía Mayor del Ayuntamiento, supervisar que se formalice la donación municipal de áreas verdes y realizar a nombre del Ayuntamiento, la recepción, resguardo y custodia de los mismos. [\(Reforma\)](#)

ARTICULO 13. Corresponde a la Dirección de Servicios Públicos Municipales analizar, verificar y opinar, sobre el cumplimiento de los proyectos y calidad de las obras de urbanización de injerencia municipal previa su incorporación urbana, respecto del estado físico de las obras de parques y áreas verdes, alumbrado público y señalamiento vial. [\(Reforma\)](#)

ARTICULO 14. Corresponde a la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal analizar, verificar y opinar sobre el cumplimiento de los proyectos y calidad de las obras de urbanización de injerencia municipal previa su incorporación relativa a la integración vial y la solución pluvial.

ARTICULO 15. Las entidades y órganos auxiliares informarán a la Dirección de todas aquellas acciones de urbanización que se estén construyendo o que se pretendan construir sin la autorización que exige este Reglamento.

CAPÍTULO IV De las Limitaciones

ARTICULO 16. No se permitirá la ejecución de acciones de urbanización fuera de las zonas del límite del Centro de Población, que se fija en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, salvo que se trate de Ciudades Completas Nuevas, en cuyo caso se ajustarán a lo que se establece la Ley, Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California y la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 17. No se permitirá la creación de fraccionamientos en el Municipio sin tener la seguridad de que puedan dotarse de los servicios públicos indispensables, tales como una comunicación adecuada, abastecimientos permanentes de agua

potable, drenaje y energía eléctrica, satisfacerse plenamente las necesidades del equipamiento urbano que se requiera, dar solución satisfactoria a la recolección y disposición de los residuos sólidos y el tratamiento de las aguas residuales sin atentar contra el medio ambiente, y ser autosuficiente en el mantenimiento y operación de todo ello; y su autorización únicamente conlleva la obligación por parte de la autoridad de declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.

ARTICULO 18. No se permitirá en los fraccionamientos habitacionales, instalaciones o usos peligrosos que impliquen riesgos conforme al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

ARTICULO 19. Para autorizar fraccionamientos habitacionales, industriales, comerciales cualquiera que sea su tipo, que queden fuera del límite del centro de población, el urbanizador deberá obtener dictamen de congruencia de la SIDUE, así como resolver por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos y se ajustarán en todas sus condiciones a lo que para el caso establezca los programas de desarrollo urbano. Quedan exceptuados de ésta limitación, los fraccionamientos campestres y las granjas los cuales se ajustarán a las condiciones que para esos casos particulares se establece en este ordenamiento.

ARTICULO 20. El ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios para su aprovechamiento, está sujeto a las Declaratorias de Provisiones, Usos, Destinos y Reservas de tierras, al Plan y al Programa, debidamente publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

CAPÍTULO V

De las Obligaciones de los Urbanizadores y Promotores

ARTICULO 21. Los urbanizadores, sus promotores, sus respectivos Directores (as) de Proyecto y Obra y los corresponsables, son solidariamente responsables con respecto a la ejecución de las acciones de urbanización, y están obligados a cumplir con las disposiciones de la Ley y este Reglamento cuando pretendan realizar o realicen actividades relacionadas con la ejecución de acciones de urbanización, ya sean públicas o privadas, para la expansión o renovación urbana, que se ejecuten en terrenos bajo cualquier régimen de propiedad.

Así mismo las autoridades competentes, los (las) registradores (as) y los (las) fedatarios (as) públicos (as) están obligados a respetar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento.

ARTICULO 22. El Urbanizador, el Promotor Inmobiliario, así como los Responsables Directores de Proyecto y de Obra, están obligados a informar a la Dirección de cualquier irregularidad que observen durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación a fin de que esta dependencia lleve a cabo la inspección correspondiente y, una vez determinado lo procedente, imponga las sanciones y/o medidas de seguridad que corresponda, en su caso.

ARTICULO 23. Proporcionalmente a su proyecto, el urbanizador o promotor inmobiliario costeará las obras de urbanización requeridas para lograr la integración al contexto urbano de la acción de urbanización por él promovida, tales como integraciones viales, infraestructura, equipamiento y aquellas que le correspondan contempladas en el o los programas de desarrollo urbano; dichas obras deben integrarse en el proyecto ejecutivo para su aprobación.

Cuando la acción de urbanización en cualquiera de sus modalidades e independientemente del régimen de propiedad a que se encuentre sujeta, se localice en una zona rural o suburbana, el urbanizador, o el promotor Inmobiliario, proveerá a su costa la comunicación con la estructura vial.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 24. La acción de urbanización para el fraccionamiento de predios, conlleva a la obligación del urbanizador de contribuir a la construcción de centros escolares y del equipamiento escolar, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California, además de transferir gratuitamente el derecho de propiedad de esta área y en general de las áreas destinadas para equipamiento, a las autoridades correspondientes de acuerdo a lo especificado en este Reglamento.

ARTICULO 25. Cuando en la zona de influencia de la acción de urbanización en la modalidad de fraccionamiento se requieran obras de infraestructura o de equipamiento que rebasen las necesidades de la misma, el Urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, estará obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar las áreas requeridas para su ubicación, en los términos establecidos en la Ley.

El Urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, podrán optar en recuperar el costo

respectivo mediante la compensación de los derechos por supervisión de obras de urbanización que la autorización cause, o bien con la apertura de un crédito a su favor para el pago de impuestos, derechos y aprovechamientos.

La zona de influencia y las acciones de urbanización que rebasen las citadas necesidades serán determinadas dentro del estudio de impacto urbano.

CAPÍTULO VI

De los Responsables

ARTICULO 26. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario y/o poseedor, el responsable Director (a) de Proyecto de una acción de urbanización, es solidariamente responsable con el Corresponsable, el urbanizador y/o promotor (a) Inmobiliario en lo que respecta al proyecto y deberá acatar todo lo dispuesto en la Ley y este Reglamento, así como en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y su Reglamento Municipal, si a la vez se constituye en supervisor de la construcción, su responsabilidad se mancomuna con la del Urbanizador o el promotor inmobiliarios, y el responsable Director (a) de Obra, en cuyo caso estará obligado a verificar que éstos cumplan con todos los requisitos que se señalan para la acción de urbanización en el presente ordenamiento e informará a la Dirección, con toda oportunidad de las irregularidades que cometan en la acción de urbanización.

El incumplimiento a los ordenamientos legales y técnicos de la materia será motivo de las sanciones que en ellos se establezcan.

ARTICULO 27. Son obligaciones del (la) Urbanizador (a), o el (la) Promotor (a) Inmobiliario, las siguientes:

- I. Solicitar y obtener la autorización para realizar la acción de urbanización antes de iniciar los trabajos;
- II. Suspender los trabajos de urbanización cuando así lo ordene la Autoridad;
- III. Dar aviso a la Autoridad competente por escrito, cualquier incumplimiento por parte del (la) Responsable Director (a) de Obra, Responsable Director (a) de Proyecto o de alguno de los Corresponsables;
- IV. Respetar el uso señalado para la urbanización en el permiso correspondiente;
- V. Responder con el Director (a) de Obra, del cumplimiento de la Ley y el Reglamento, y
- VI. Permitir la inspección a la urbanización.

ARTICULO 28. Son obligaciones del responsable director de proyectos:

- I. Elaborar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señalan este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas a las acciones de urbanización, a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias vigentes;
- II. Verificar que la acción de urbanización se realice de acuerdo al proyecto aprobado por la autoridad y de requerirse una modificación, notificarlo por escrito al propietario y a la autoridad correspondiente;
- III. Informar por escrito a la Autoridad, en caso de que Director de Obra no atienda sus instrucciones con relación al cumplimiento del presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, para que la misma determine lo conducente;
- IV. Revalidar anualmente su registro como responsable director (a) de proyectos, y
- V. Presentar previo a su revalidación, certificado de la práctica y experiencia profesional.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 29. Son obligaciones del responsable director de obra:

- I. Iniciar las obras hasta contar con el permiso correspondiente;
- II. Dirigir y vigilar la ejecución de los trabajos materia de la autorización, asegurándose de que se cumpla con el proyecto autorizado;
- III. Notificar por escrito a la autoridad, cuando el propietario no atienda instrucciones con relación al cumplimiento del presente Reglamento;
- IV. Planear e implementar medidas de seguridad para el personal de la obra y terceras personas durante el proceso de urbanización;
- V. Mantener en el sitio de la obra un libro de bitácora foliado y registrado ante la Dirección, en el que se anotarán:
 - a) Nombre y firma del responsable Director (a) de obra;
 - b) El número de permiso y fecha de inicio de cada una de las etapas de la misma, en las cuales el inspector realizará visitas de inspección siendo como mínimo en movimientos de tierra, introducción de infraestructura de drenaje, agua potable, pluvial, energía eléctrica, desarrollo de terracerías para vialidades y construcción de elementos estructurales para retención de tierra;
 - c) La firma y la fecha de las visitas que realice el responsable director (a) de obra;
 - d) Las especificaciones requeridas y control de calidad de los materiales y procedimiento de construcción para fines estructurales y de seguridad;
 - e) Los incidentes que se presenten durante el desarrollo de la acción de urbanización, anotando además las visitas y observaciones de los inspectores urbanos;
 - f) Las observaciones, instrucciones especiales y modificaciones de la acción de urbanización, por parte de alguno de los responsables o corresponsables;

- VI. Conservar durante el proceso de la acción de urbanización, copia de los planos y permiso correspondientes. Dichos documentos deberán estar en todo momento en el sitio de la obra hasta su terminación;
- VII. Visitar la obra mínimo dos veces por semana, así como, en el inicio y terminación de las etapas de trazo, excavación, movimientos de tierra, introducción de infraestructura de drenaje, agua potable, pluvial, energía eléctrica, desarrollo de terracerías para vialidades, construcción de elementos estructurales para retención de tierra, pavimentación y desarrollo de banquetas y guarniciones, debiendo quedar asentado en bitácora de obra;
- VIII. Colocar en lugar visible de la obra el letrero de control de la acción de urbanización;
- IX. Revalidar anualmente su registro como responsable director (a) de obra;
- X. Dar aviso de terminación de la acción de urbanización;
- XI. Responder de cualquier violación a las disposiciones del presente Reglamento;
- XII. Notificar a la autoridad, la suspensión temporal de la acción de urbanización, y
- XIII. Presentar previo a su revalidación, Certificado de la práctica y experiencia profesional.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 30. Son obligaciones del corresponsable especialista:

- I. Acreditar que posee cédula profesional de su especialidad;
 - II. Firmar la solicitud de la acción de urbanización, estudios y proyectos en los casos que establezca el presente Reglamento;
 - III. Realizar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala la ley, el Reglamento, las normas técnicas y disposiciones en la materia;
 - IV. Vigilar en el sitio que las obras de urbanización relativas a su especialidad, se apeguen a la licencia autorizada;
 - V. Notificar al responsable director (a) de obra cualquier irregularidad durante el proceso de obra, que pueda afectar la instalación o procedimiento de la misma, asentándose en el libro de bitácora;
- En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la autoridad correspondiente;
- VI. Responder de cualquier violación a las normas aplicables y a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad;
 - VII. Mantener vigente su registro ante la Dirección, satisfaciendo los requisitos del mismo, y
 - VIII. Presentar previo a su revalidación, Certificado de la práctica y experiencia profesional.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 31. Son obligaciones de los laboratorios de control de calidad de las acciones de urbanización:

- I. Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad a petición de la autoridad.
- II. Acreditar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso a través de la correspondiente acreditación oficial.

ARTICULO 32. Para ser responsable director (a) de proyecto y/o director (a) de obra se requiere:

Para la inscripción:

- a) Llenar el formato de solicitud;
- b) Copia simple y legible de su Título profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero-Arquitecto legalmente expedido y registrado ante la autoridad competente;
- c) Copia simple y legible de Cédula Federal y Estatal;
- d) Copias simples y legibles de dos comprobantes de domicilio dentro del Municipio de Tijuana;
- e) Dos fotos tamaño infantil;
- f) En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Tijuana, deberá presentar carta aval por la asociación profesional local correspondiente y su registro será para la obra específica que solicite;
- g) Copia simple y legible del Registro Federal de Contribuyentes ante el sistema de Administración Tributaria SAT;
- h) Pago de derechos;
- i) Constancia de certificación de la práctica y experiencia profesional por el organismo certificador correspondiente;
- j) En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Tijuana, además de la constancia referida en el inciso g anterior, deberá de presentar constancia de Registro como responsable director de proyectos y de obra de su lugar de origen y carta aval del organismo profesional local correspondiente o un corresponsable con registro en el municipio;
- k) En caso de que el interesado sea extranjero, deberá de sujetarse a los tratados internacionales que rigen en materia.
- l) Presentar constancia de afiliación a la Asociación de Profesionistas que corresponda, y
- m) Entregar en formato digital disco compacto (copia) de la documentación antes mencionada.

En caso de controversia entre el órgano certificador o Asociación de Profesionistas y el solicitante, será la Dirección de Administración Urbana la autoridad que determinará lo conducente, pudiendo exentar o no al solicitante del cumplimiento de cualquiera de los requisitos.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 33. Para obtener la revalidación como responsable director (a) de proyectos y director (a) de obra, se requiere:

- a) Pago de derechos correspondiente;
- b) Entregar a la Dirección, por una sola vez en formato digital o disco compacto (copia) de la documentación mencionada en el artículo anterior, para lo cual la Dirección entregará comprobante de dicha entrega a fin de evitar se le solicite nuevamente en la siguiente revalidación;
- c) Solo en caso de cambio de domicilio, copias simples y legibles de dos comprobantes de domicilio dentro del Municipio de Tijuana;
- d) Constancia de Certificación de práctica y experiencia profesional por el organismo certificador correspondiente;
- e) En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Tijuana, además de la constancia referida en el inciso d anterior, deberá presentar documento que acredite la certificación profesional por el organismo certificador correspondiente; en caso de no existir este organismo, deberá de presentar constancia de registro como responsable director de proyectos o de obra de su lugar de origen y carta aval del organismo profesional local correspondiente, y
- f) La vigencia del registro ante la Dirección será por un año, la duración del trámite será de cinco días hábiles.

Cuando sea necesario, la Dirección podrá solicitar copia certificada por Notario de los documentos, o presentación de originales.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 34. Para ser Corresponsable se requiere:

- I. Para la inscripción:
 - a) Cumplir los requisitos que señala este Reglamento;
 - b) Documento de institución oficial que avale su especialidad, en la materia del trámite solicitado; y
 - c) Manifiestar por escrito bajo protesta de decir verdad, que conoce la Ley y este Reglamento y normas específicas en lo relativo a las responsabilidades que se asumen en la especialidad que pretende su Registro de

Corresponsable.

II. Para la revalidación:

- a) Pago de derechos, siempre que la Dirección conserve la documentación que lo acreditó al momento de su inscripción;

Cuando sea necesario, la Dirección podrá solicitar copia certificada de los documentos, o presentación de originales.

ARTICULO 35. Para estar registrado como laboratorios de control de calidad de las acciones de urbanización ante la Dirección se requiere:

I. Para la inscripción:

- a) Cumplir los requisitos que señala este Reglamento;
- b) Documento de institución oficial que avale su especialidad, en la materia del trámite solicitado, y
- c) Carta donde manifieste por escrito conocer la Ley y este Reglamento y normas específicas en lo relativo a las responsabilidades que se asumen en la especialidad que pretende su Registro.

II. Para la revalidación:

- a) Pago de derechos, siempre que la Dirección conserve la documentación que lo acreditó al momento de su inscripción;

ARTICULO 36. El responsable Director (a) de Obra de una acción de urbanización es solidariamente responsable con el urbanizador o promotor inmobiliario y deberá apegarse en la ejecución del proyecto a los planos, condiciones y especificaciones de obras autorizados y a las disposiciones que se fijan en este Reglamento. No podrán modificarse los planos, condicionantes y especificaciones sin previo permiso de la Dirección.

ARTICULO 37. Los Delegados o Subdelegados Municipales a través de los departamentos de control urbano delegacionales informarán a la Dirección, de acciones de urbanización que se lleven a cabo en las demarcaciones administrativas municipales que les corresponda, dentro y fuera de los límites del Centros de Población, sin la autorización correspondiente, así como del avance de la construcción y ocupación de las obras autorizadas.

ARTICULO 38. Todas las personas que intervienen en la tramitación y

otorgamiento de un permiso para una acción de urbanización son responsables del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en este Reglamento.

CAPÍTULO VII

De la Clasificación de los terrenos

ARTICULO 39. Los predios dentro del territorio municipal, para efectos de acciones de urbanización, se conceptúan de la siguiente manera:

- I. **Predios rústicos o rurales.-** Los que por sus características sean susceptibles de explotación agropecuaria, minera o forestal entre otros. Bajo esta tipología y a fin de ser declarados suelo urbanizado; y se le pueda asignar los usos y funciones que les corresponda acorde al programa aplicable, deberán agotar el procedimiento de incorporación municipal;
- II. **Predios urbanos incorporados.-** Los urbanizados legalmente, ubicados dentro de la poligonal envolvente del área urbanizada y del centro de población, con las siguientes características:
 - a) Los que hayan sido objeto de una declaratoria de incorporación urbana, en los términos de la ley y este reglamento, y
 - b) Los que hayan sido objeto de una acción de urbanización autorizada conforme a la normatividad aplicable y sean utilizados con los usos urbanos determinados en el programa correspondiente, además de contar con las obras de urbanización completas y se encuentre atendidos por los servicios municipales.
- III. **Predios Urbanos no incorporados.-** Los que se encuentren dentro o fuera de la poligonal envolvente del área urbanizada y dentro del centro de población con las características siguientes:
 - a) Los que no hayan sido objeto de una declaratoria de incorporación urbana, en los términos de la ley y este reglamento;
 - b) Sobre los que no se hubiere realizado una acción de urbanización, o habiéndose llevado a cabo esta, no haya sido autorizada conforme a la normatividad aplicable;
 - c) Los que hayan recibido una acción de urbanización autorizada, en tanto no se concluyan las obras completas y no se constate el cumplimiento de los requisitos que establecen la ley, este reglamento y el acuerdo de urbanización correspondiente, y
 - d) Los que teniendo un uso de suelo definido en los programas, hayan recibido una acción de urbanización con usos diverso y/o no compatible con el previsto.

TÍTULO II DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I Clasificación General de las Acciones de Urbanización

ARTICULO 40. Las acciones de urbanización por su objetivo se clasifican en:

- I. **Acciones de urbanización para la expansión.-** Son las referidas a los elementos técnicos de adecuación del suelo rústico para su incorporación urbana implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo, y
- II. **Acciones de urbanización para la renovación.-** Son las relativas a los elementos técnicos de adecuación del suelo en zonas comprendidas en las áreas urbanas y las inherentes al mejoramiento y reposición de uno o varios de sus elementos, pudiendo implicar un cambio en el régimen de propiedad y tenencia del suelo, que requiera de una reincorporación urbana.

ARTICULO 41. Las acciones de urbanización por su tipo se clasifican en:

- I. **Fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación.-** La modificación de un predio o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos;
- II. **Infraestructura.-** La introducción de redes de servicios de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía, combustibles y otras instalaciones especiales para las actividades productivas tales como la ocupación de la vía pública por elementos o mobiliario de los servicios públicos;
- III. **Vialidad.-** La apertura o mejoramiento de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos y otras instalaciones especiales para un adecuado funcionamiento;
- IV. **Equipamiento urbano.-** La previsión y ubicación de las áreas destinadas por la Ley a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, administración pública, comunicación, transporte, abasto y servicios;
- V. **Paisaje urbano.-** Las arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización;
- VI. **Infraestructura e instalaciones para personas con discapacidad.-** La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad, y

- VII. **Movimientos de tierra.-** La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso.

ARTICULO 42. El aprovechamiento independiente de un predio en predios para dedicarlos a usos urbanos, se clasifica en:

- I. **Fraccionamiento.-** Es toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble en manzanas y predios, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización, resultando predios; cuando una manzana o fracción de terreno, queda enclavada entre dos fraccionamientos o zonas urbanizadas o colindantes con ella y no requiera de construcción de vialidades u obras de urbanización, se permitirá su lotificación; pero, para los efectos de este Reglamento, tendrá calidad de fraccionamiento y deberá ajustarse a las disposiciones respectivas que se señalan en este mismo ordenamiento;
- II. **Subdivisión.-** Toda acción de urbanización que implique la partición de un predio sin que se requiera la construcción de vías de circulación ni obras de infraestructura urbana;
- III. **Fusión.-** Toda acción de urbanización de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento, y
- IV. **Relotificación.-** Toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste.

CAPÍTULO II De los Fraccionamientos

ARTICULO 43. La acción de urbanización para el fraccionamiento se identifica por su uso predominante en los términos del artículo 160 de la Ley, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujete, conforme a la siguiente clasificación:

- I. **Habitacionales.-** Aquellos dedicados a alojar edificaciones con actividades exclusivamente habitacionales;
- II. **Comerciales.-** Aquellos dedicados a alojar edificaciones para actividades comerciales y de servicios;
- III. **Industriales.-** Aquellos dedicados a alojar edificaciones con instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de

consumo, y

- IV. **Turísticos.-** Aquellos dedicados a alojar actividades recreativas y que incluyen la construcción de vivienda unifamiliar y multifamiliar, instalaciones de casa rodantes y semifijas, con fines de vivienda secundaria de carácter no permanente.

ARTICULO 44. Los fraccionamientos para usos Habitacionales, por su tipo, se clasifican en:

- I. **Residencial de primer orden.-** Los que por exigencias del Programa que les rige deban construirse todas las obras de urbanización completas y de primera calidad;
- II. **Residenciales para promoción de vivienda de tipo medio.-** Los que por exigencias del Programa que les rige, deben construirse todas las obras de urbanización completas y de primera calidad y que las dimensiones de los elementos de construcción del fraccionamiento se puedan ajustar a las exigencias mínimas, para que la relación costo terreno-casa sea el 20% de la operación conjunta y que esté al alcance de familias de niveles económicos tipo medio;
- III. **Residenciales para construcción de viviendas de interés social.-** Los que por exigencias del Programa que les rige, deben construirse todas las obras de urbanización completas;
- IV. **Objetivo social.-** Los que se refieren al fraccionamiento y urbanización de terrenos que se desarrollaran en forma progresiva mediante la gestión pública, a fin de responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda popular y evitar, con ello, el asentamiento humano espontáneo o irregular, y
- V. **Campestres y/o granjas.-** Aquellos dedicados a la vivienda unifamiliar, con actividades agropecuarias complementarias como horticultura, apicultura, fruticultura, etc., con fines productivos o de recreo.

ARTICULO 45. Los fraccionamientos Habitacionales, por su modalidad, se clasifican en:

- I. **Unifamiliar:** Los dedicados a alojar una vivienda por lote exclusivamente, con instalaciones y servicios individuales; y que por su construcción y configuración son horizontales, y
- II. **Multifamiliar:** Los dedicados a alojar más de una vivienda por lote, que pueden compartir muros, áreas, instalaciones y servicios; y que por su construcción y configuración los conjuntos de viviendas pueden ser horizontales o verticales;

ARTICULO 46. Las obras de urbanización mínimas para los fraccionamientos habitacionales contenidos en las fracciones I, II y III del artículo 44, deberán ser las siguientes:

- I. Red de distribución y abastecimiento de agua potable, conectada al sistema de la ciudad y tomas domiciliarias, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- II. Red de drenaje sanitario, conectada al sistema de la ciudad, instalaciones complementarias y descargas domiciliarias, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- III. Red de aguas tratadas, conforme a proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, donde exista línea morada cercana;
- IV. Sistema de drenaje pluvial con conducciones especiales, tomándose las provisiones necesarias para evitar la erosión de terrenos, tanto privados como de uso común, ya sea que se ubiquen fuera del desarrollo si son impactados por el desarrollo del fraccionamiento, así como los lugares de vertido final, conforme al proyecto revisado y aceptado por la autoridad correspondiente;
- V. Red de electrificación subterránea, según proyecto aprobado por la CFE, a excepción de la fracción III y IV del artículo 44 que pueden ser instalaciones aéreas;
- VI. Red de alumbrado público según proyecto aprobado previamente por la CFE y por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, con instalaciones eléctricas subterráneas
 - a) Para la fracción I del Artículo 44, en todas las vías públicas;
 - b) Para las fracciones II y III del Artículo 44, en Avenidas y Paseos Principales, y
 - c) Para las fracciones IV y V del Artículo 44, podrán ser instalaciones áreas
- VII. Pavimento de concreto en vialidades principales, y podrán ser de concreto asfáltico en calles locales conforme a las especificaciones señaladas en las Normas Técnicas de Construcción de Pavimentos para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y con las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California;
- VIII. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, o de otros materiales con sistemas constructivos que garanticen una vida útil similar, y además que por su uso permitan la circulación segura para peatones y personas con discapacidad;
- IX. Sistema contra incendios (hidrantes) en vías públicas, aprobado por la autoridad competente, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California;
- X. Derogada;
- XI. Construcción de integración vial y vialidades de acceso al desarrollo que se ubique fuera del mismo, conforme a los proyectos aprobados y la licencia que para tal efecto expida la Dirección;
- XII. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
- XIII. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de predios;

XIV. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;

XV. Mobiliario urbano vial y de servicios, consistente en: señalamiento vial vertical y horizontal, dispositivos de regulación de velocidad, nomenclatura de calles, lo anterior previendo su ubicación para no interferir con la circulación del peatón conforme a proyectos aprobados;

XVI. Camellones ajardinados en avenidas y paseos principales, con árboles o plantas resistentes al clima de cuando menos 2.00 metros de alto y arboles distribuidos de acuerdo a las secciones viales definidas en el Artículo 59, por lo que se deberá considerar un sistema de riego para áreas verdes y camellones, y

XVII. Infraestructura, señalamiento e instalaciones básicas para personas con discapacidad en espacios públicos como vialidades, parques y jardines, equipamientos públicos en el caso de que sean desarrollados por el urbanizador.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 47. Las obras de urbanización mínimas para los fraccionamientos habitacionales por objetivo social, contenidos en la fracción IV del artículo 44 anterior, deberán ser las siguientes:

- I. Red de distribución y abastecimiento de agua potable, conectada al sistema de la ciudad y tomas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- II. Red de electrificación, según proyecto aprobado por la CFE;
- III. Sistema contra incendios (hidrantes) en vías públicas, aprobado por la autoridad competente, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California;
- IV. Vialidades de terracería;
- V. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;
- VI. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
- VII. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de predios;
- VIII. Nomenclatura vial, e
- IX. Infraestructura, señalamiento e instalaciones básicas para personas con discapacidad en espacios públicos como vialidades, parques y jardines, equipamientos públicos en el caso de que sean desarrollados por el urbanizador.

ARTICULO 48. Las obras de urbanización mínimas para los fraccionamientos habitacionales campestres o granjas contenidos en la fracción V del artículo 44

anterior, deberán ser las siguientes:

- I. Abastecimiento de agua potable, conforme al proyecto aprobado por la autoridad correspondiente;
- II. Sistema de Drenaje Sanitario, conforme al proyecto aprobado por la entidad correspondiente;
- III. Red de electrificación, según proyecto aprobado por la CFE;
- IV. Vialidades de terracería y/o revestidas;
- V. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;
- VI. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
- VII. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de predios;
- VIII. Nomenclatura vial, e
- IX. Infraestructura, señalamiento e instalaciones básicas para personas con discapacidad en espacios públicos como vialidades, parques y jardines, equipamientos públicos en el caso de que sean desarrollados por el urbanizador.

ARTICULO 49. Los fraccionamientos Comerciales, por su ubicación se clasifican en:

- I. **Centros Comerciales Urbanos.-** Se localizan dentro de la envolvente del área urbana, tienen el carácter de fraccionamiento, y las obras de urbanización deberán ser completas y considerar las tecnologías sustentables y
- II. **Centros Comerciales Suburbanos.-** Se localizan fuera de la envolvente del área urbana, pero dentro del centro de población y se exigirá que estos queden debidamente comunicados con la estructura vial urbanizada existente.

ARTICULO 50. Los Centros Comerciales Urbanos, por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Centro comercial vecinal:** Establecimiento comercial donde se realiza el abasto cotidiano al menudeo para los vecinos de un área habitacional, su accesibilidad será principalmente peatonal;
- II. **Centro comercial barrial:** Establecimiento comercial donde se realizan actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia al menudeo, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio o corredores barriales;
- III. **Centro comercial distrital:** Establecimientos de autoservicio que sirven

amplias áreas del centro de población, cuyos satisfactores de consumo al menudeo son del tipo semanal-mensual, y

- IV. **Centro comercial central:** Establecimiento o conjunto de establecimientos donde se realiza el abasto al que concurren los productores y comerciantes a efectuar operaciones de compraventa de productos del consumo básico al medio mayoreo y mayoreo.

ARTICULO 51. Las obras de urbanización mínimas para los fraccionamientos y/o centros comerciales urbanos, deberán ser las siguientes:

- I. Red de distribución y abastecimiento de agua potable, conectada al sistema de la ciudad y tomas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- II. Red de Drenaje Sanitario, conectada al sistema de la ciudad, instalaciones complementarias y descargas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- III. Sistema de Drenaje Pluvial con conducciones especiales, tomándose las previsiones necesarias para evitar la erosión de terrenos, tanto privados como de uso común, ya sea que se ubiquen fuera del Desarrollo Urbano, así como los lugares de vertido final, conforme al proyecto aprobado por la Dirección;
- IV. Red de electrificación, según proyecto aprobado por la CFE;
- V. Red de Alumbrado Público, según proyecto aprobado por la CFE y por la DSPM;
- VI. Pavimento de concreto hidráulico en calles primarias y/o asfáltico en calles locales y que cumplan con las especificaciones señaladas en las Normas Técnicas de Construcción de Pavimentos para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y con las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California;
- VII. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Instalaciones de Gas aprobadas por la unidad verificadora certificada;
- IX. Red de telefonía aprobada por la entidad competente;
- X. Red subterránea de ductos de cuatro vías para los diferentes sistemas de telecomunicaciones;
- XI. Sistema contra incendios (hidrantes) y plan de contingencias aprobado por la autoridad competente, incluyendo señalamiento informativo y restrictivo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California;
- XII. Construcción de Integración Vial y vialidades de acceso al desarrollo que se ubique fuera del mismo y la licencia que para tal efecto expida la Dirección;
- XIII. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
- XIV. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de

- predios;
- XV. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;
 - XVI. Mobiliario Urbano vial y de servicios, incluyendo entre otros paraderos de transporte, bancas, depósitos de basura, instalaciones para personas con discapacidad, señalamientos y nomenclatura vial, conforme a proyectos aprobados por la Dirección, y
 - XVII. Camellones ajardinados en avenidas, paseos y calles principales, que no se consideraran dentro del porcentaje de donación para áreas verdes, árboles o plantas resistentes al clima de cuando menos 3.00 metros de alto a cada 10 metros como mínimo en cada una de las aceras, por lo que se deberá considerar un sistema de riego para áreas verdes y camellones a través de aguas pluviales capturada o grises y/o negras tratadas.

ARTICULO 52. Los Centros Comerciales Suburbanos, por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los tipos señalados en las fracciones I, II y IV del artículo 50, y las obras de urbanización mínimas, deberán ser las que se mencionan en el artículo anterior, con excepción de las señaladas en las fracciones VIII y IX.

ARTICULO 53. Los fraccionamientos Industriales, por su tipo, se clasifican en Manufacturas y usos industriales, se integran por los siguientes grupos:

- a) **Manufacturas domiciliarias:** Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares;
- b) **Manufacturas menores:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos son: talleres de costura o ropa, encuadernación de libros, talleres de joyería, y similares;
- c) **Actividades industriales de bajo impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también

generadores de tráfico de 25 carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivos; y

- d) **Actividades industriales de alto impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas. Igualmente dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, y denso tráfico de carga.

Los criterios para precisar el riesgo alto, medio y bajo se indican en el Reglamento Oficial de Zonificación de Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California y matriz de Compatibilidad.

ARTICULO 54. Las obras de urbanización mínimas para los fraccionamientos Industriales, con uso industrial, deberán ser las siguientes:

- I. Red de distribución y abastecimiento de agua potable, conectada al sistema de la ciudad y tomas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- II. Red de Drenaje Sanitario, conectada al sistema de la ciudad, instalaciones complementarias y descargas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- III. Sistema de drenaje Pluvial con conducciones especiales, tomándose las previsiones necesarias para evitar la erosión de terrenos, tanto privados como de uso común, ya sea que se ubiquen fuera del Desarrollo Urbano, así como los lugares de vertido final, conforme al proyecto aprobado por la Dirección;
- IV. Red de electrificación, según proyecto aprobado por la CFE;
- V. Red de Alumbrado Público, según proyecto aprobado por la CFE y por la Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- VI. Pavimento de concreto hidráulico en calles principales y/o asfáltico en calles locales y que cumplan con las especificaciones señaladas en las Normas Técnicas de Construcción de Pavimentos para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y con las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California;
- VII. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Instalaciones de Gas aprobadas por la unidad verificadora certificada de ser necesarias;
- IX. Red de telefonía aprobada por la entidad competente;
- X. Red subterránea de ductos de cuatro vías para los diferentes sistemas de telecomunicaciones;

- XI. Sistema contra incendios (hidrantes) y plan de contingencias aprobado por la autoridad competente, incluyendo señalamiento informativo y restrictivo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California;
- XII. Construcción de Integración Vial y vialidades de acceso al desarrollo que se ubique fuera del mismo, así como la licencia que para tal efecto expida la Dirección;
- XIII. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
- XIV. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de predios;
- XV. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;
- XVI. Mobiliario Urbano vial y de servicios, incluyendo entre otros paraderos de transporte, bancas, depósitos de basura, instalaciones para personas con discapacidad, señalamientos y nomenclatura vial, conforme a proyectos aprobados por la Dirección;
- XVII. Camellones ajardinados en avenidas, paseos y calles principales, que no se consideraran dentro del porcentaje de donación para áreas verdes, árboles o plantas resistentes al clima de cuando menos 3.00 metros de alto a cada 10 metros como mínimo en cada una de las aceras, por lo que se deberá considerar un sistema de riego para áreas verdes y camellones a través de aguas pluviales capturada o grises y/o negras tratadas;
- XVIII. Planta de tratamiento de aguas residuales de ser necesario, y
- XIX. Todos aquellos servicios y equipamiento que señale la Norma Oficial aplicable.

ARTICULO 55. Los fraccionamientos Turísticos, por su tipo, se clasifican en:

- I. **Turístico Integral** (Complejos Turísticos y Alojamientos Turísticos): Aquellos donde sus predios resultantes pueden ser enajenados y cuentan con una zonificación turística, cumpliendo las condiciones y características determinadas en él o los programas para el desarrollo de usos turísticos, contando con instalaciones para servicios de hotelería, hoteles, vivienda residencial turística, villas, suites, vivienda secundaria de carácter no permanente, casas rodantes o semifijas, comercios, áreas recreativas, deportivas, para eventos, restaurantes y otras complementarias, y
- II. **Turístico de Descanso y Esparcimiento** (Campos Turísticos): Aquellos que por sus características naturales, distancia a poblaciones urbanas y vías de comunicación se identifican como zonas rurales y campestres que permiten el desarrollo de usos turísticos, contando con instalaciones y servicios para la recreación y esparcimiento, servicios de hotelería, albergues, vivienda secundaria de carácter no permanente, casas rodantes o semifijas, comercios,

restaurantes, bares, áreas para eventos; los que deberán tener las obras de urbanización establecidas en el Reglamento de Ordenación Urbanística para los Desarrollos Turísticos en el Estado de Baja California

ARTICULO 56. Las obras de urbanización mínimas para el fraccionamiento Turístico Integral, deberán ser las siguientes:

- I. Sistema de distribución y abastecimiento de agua potable, con tomas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- II. Sistema de Drenaje Sanitario, con instalaciones complementarias y descargas domiciliarias individuales, conforme al proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- III. Red de aguas tratadas, conforme a proyecto aprobado por Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- IV. Sistema de drenaje Pluvial con conducciones especiales, tomándose las previsiones necesarias para evitar la erosión de terrenos, tanto privados como de uso común, ya sea que se ubiquen fuera del Desarrollo Urbano, así como los lugares de vertido final, conforme al proyecto aprobado por DOIUM;
- V. Red de electrificación subterránea, según proyecto aprobado por la CFE;
- VI. Red de Alumbrado Público con instalaciones eléctricas subterráneas, según proyecto aprobado por la CFE;
- VII. Pavimento de concreto hidráulico en calles principales y/o asfáltico en calles secundarias y que cumplan con las especificaciones señaladas en las Normas Técnicas de Construcción de Pavimentos para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y con las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California;
- VIII. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Red de Gas subterránea aprobada por la unidad verificadora certificada de ser necesario;
- X. Red de telefonía subterránea aprobada por la entidad competente;
- XI. Red subterránea de ductos de cuatro vías para los diferentes sistemas de telecomunicaciones, a excepción de la fracción III y IV del artículo 45 que pueden ser aéreas;
- XII. Sistema contra incendios (hidrantes) en vías públicas, aprobado por la autoridad competente, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California;
- XIII. Sistema de recolección y tratamiento de basura;
- XIV. Red para sistema de televisión por cable subterránea;
- XV. Construcción de Integración Vial y vialidades de acceso al desarrollo que se ubique fuera del mismo, conforme a los proyectos aprobados con opinión del

- IMPLAN y DOIUM; así como la licencia que para tal efecto expida la Dirección;
- XVI. Amojonamiento de los vértices que conforman el polígono envolvente;
 - XVII. Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslinde de predios;
 - XVIII. Protección a taludes de conformidad con las recomendaciones resultantes del estudio técnico de estabilidad;
 - XIX. Mobiliario Urbano vial y de servicios, incluyendo entre otros paraderos de transporte, bancas, depósitos de basura, instalaciones para personas con discapacidad, señalamientos y nomenclatura vial, conforme a proyectos aprobados por la DSPM;
 - XX. Camellones ajardinados en avenidas, paseos y calles principales, que no se consideraran dentro del porcentaje de donación para áreas verdes, y
 - XXI. Demás obras establecidas en el Reglamento de Ordenación Urbanística para los Desarrollos Turísticos en el Estado de Baja California.

CAPÍTULO III

De la Zonificación en los Fraccionamientos.

ARTICULO 57. El uso del suelo, la compatibilidad y la densidad de los predios a fraccionar se establecerán de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

ARTICULO 58. Los fraccionamientos habitacionales destinarán las siguientes superficies para alojar:

I. **Área verde.-** Una superficie que no sea menor al 3% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, consistente en parques y jardines que serán construidos por el urbanizador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Ayuntamiento de Tijuana, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones:

- a) Deberán localizarse en superficies aptas para desarrollo con pendientes de terreno no mayores al 15%;
- b) Los lotes deberán ser polígonos de forma regular;
- c) Si el fraccionamiento se ejecuta por etapas deberá destinarse una superficie de área verde en su colindancia con la próxima superficie a desarrollar, de forma tal que pueda conformarse un parque de barrio;

- d) Los predios deberán contar con dos frentes mínimos a vialidad local o secundaria de 35 metros;
- e) El radio mínimo de atención para jardín vecinal será de 350 metros y el radio mínimo de atención para parque de barrio será de 670 metros;
- f) Área ajardinada y forestada, con 15% de su superficie total con árboles de sombra y en un 10% con arbustos;
- g) Servicio de agua potable y sistema de riego para la superficie total de área verde;
- h) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total;
- i) Servicios sanitarios, mínimo uno por género (Decreto 72 POE 28 de febrero de 1997).
- j) Alumbrado público, y
- k) Juegos infantiles en el 10% de la superficie total.

Los camellones ajardinados de las vialidades de un fraccionamiento para los efectos de este Reglamento no se consideran como parques ni jardines dentro del porcentaje indicado. Las superficies para áreas verdes son consideradas como destinos y equipamientos básicos para la población, por lo que su uso y aprovechamiento no podrán ser modificados.

El urbanizador deberá considerar el colocar en avenidas y paseos principales árboles o plantas resistentes al clima de cuando menos 2.00 metros de alto, los arboles serán distribuidos de acuerdo a las secciones viales definidas en el Artículo 59, para los efectos de este Reglamento no se consideran como parques ni jardines dentro del porcentaje indicado;

II. Equipamiento escolar.- Para este equipamiento, el urbanizador destinará una superficie no menor al 3% del área vendible. Asimismo y dependiendo de los lotes del fraccionamiento para atender a la población escolar que se calcule, el urbanizador contribuirá con la construcción de este equipamiento escolar, cubriendo el pago que corresponda según lo establezca la ley de ingresos del Gobierno del Estado. La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado. Los terrenos serán entregados al Gobierno del Estado.

III. Comercio y servicios.- Para este equipamiento, el urbanizador destinará una superficie mínima de un 3% de la superficie vendible, para la instalación del comercio y los servicios estipulados como básicos al uso habitacional conforme al Programa. El uso destinado a estas superficies no podrá ser modificado, sin embargo podrá ser mayor el porcentaje de acuerdo a las necesidades y particularidades de cada fraccionamiento, por lo que se deberá prever el comercio y servicios en sus diferentes niveles de servicio.

En el caso de la existencia de vivienda productiva que establece el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California será clasificada como oferta de comercio y servicio de nivel vecinal únicamente, por

lo que se deberá prever en caso necesario otros niveles de servicio en términos de comercio y servicio en cada fraccionamiento.

IV. Donación al Municipio.- El urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible.

En los casos que se pretenda densificar y que el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente lo permita, el urbanizador deberá donar mayor porcentaje de acuerdo al análisis de demanda de equipamiento que para el caso elabore el IMPLAN y se dé cumplimiento a la transferencia de derechos que estable para el caso el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana Baja California.

Las áreas de donación al municipio deben contar por lo menos con las siguientes condiciones:

- a) Deberán localizarse en superficies aptas para desarrollo con pendientes de terreno no mayores al 15%;
- b) Los lotes deberán ser polígonos de forma regular;
- c) Derogado;
- d) Servicio de agua potable a pie de terreno;
- e) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total;
- f) Alumbrado público en vialidades colindantes, y
- g) Descargas sanitarias a pie de terreno.

Cuando el urbanizador lleve a cabo la edificación de algún equipamiento urbano en el área de donación municipal, esta será valuada y el monto que resulte podrá ser convenido con el Ayuntamiento como parte del pago de contribuciones municipales de acuerdo a como se indique en la Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana y en los términos de la Ley de Hacienda Municipal, vigentes.

V. Áreas para instalaciones especiales de infraestructura para servicios públicos.- Superficie destinada a alojar elementos de servicios públicos, tales como, derechos de paso, tanques o cisternas para el almacenamiento de agua potable, cárcamos de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos o plantas de tratamiento de aguas residuales, etcétera. Estas áreas no estarán consideradas como parte de la donación señalada en la fracción IV anterior.

VI. Vialidades.- En caso de fraccionamientos que se encuentren localizados en una zona suburbana se exigirá que quede debidamente comunicado con la vialidad pavimentada más próxima al área urbana. Debiendo de respetar la jerarquía y tipo de vialidad que establece el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 59. Las dimensiones y secciones mínimas para predios y vialidades que deberán tener los elementos de un fraccionamiento habitacional serán las indicadas en la siguiente tabla:

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL	LOTE MINIMO METROS CUADRADOS	FTE MINIMO EN METROS	SECCION DE VIALIDAD AVENIDAS/PASEOS METROS	SECCION DE VIALIDAD PRINCIPAL METROS	SECCION DE VIALIDAD LOCAL METROS	RADIO MINIMO DE RETORNO EN METROS	BANQUETAS METROS
RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN UNIFAMILIAR	300	15					
RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN MULTIFAMILIAR	450	15	29	18	15	15	1.5 A 3
RESIDENCIAL DE TIPO MEDIO UNIFAMILIAR	180	9					
RESIDENCIAL DE TIPO MEDIO MULTIFAMILIAR	225	10	25.5	18	15	15	1.5 A 3
SOCIAL PROGRESIVO UNIFAMILIAR	140	7					
SOCIAL PROGRESIVO MULTIFAMILIAR	180	9	25.5	18	15	8	1.5 A 2
RESIDENCIAL DE INTERES SOCIAL UNIFAMILIAR	120	8					
RESIDENCIAL DE INTERES SOCIAL MULTIFAMILIAR	130	8	25.5	18	15	8	1.5

En todos los casos las secciones de las vialidades no consideran taludes.

Cuando un desarrollo esté beneficiado por alguna vialidad primaria propuesta dentro de los planes o programas de desarrollo urbano, el IMPLAN definirá la sección de dicha vialidad en la que se deberá contemplar en el diseño del proyecto carriles exclusivos para la circulación del transporte público, por lo que la sección de los carriles exclusivos no deberá ser menor a 9 metros, así como considerar zonas de ascenso y descenso para transporte público en los sitios que para el caso determine la autoridad.

ARTICULO 60. En ningún caso se podrán autorizar fraccionamientos habitacionales como concepto de predios en condominio.

ARTICULO 61. Los fraccionamientos comerciales, destinaran las siguientes superficies a alojar:

- I. **Área verde.-** Una superficie que no sea menor al 3% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, consistente en jardines y áreas verdes que serán construidos por el Urbanizador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta. Estas superficies podrán ser utilizadas como áreas de amortiguamiento con otros usos de conformidad con el reglamento de zonificación municipal.

Si el fraccionamiento se ejecuta por etapas deberá destinarse una superficie de área verde en su colindancia con la próxima superficie a desarrollar, de forma tal que pueda conformarse un parque de barrio.

- II. **Donación al Municipio.** El Urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible, debidamente urbanizada:

- a) Deberán localizarse en superficies aptas para desarrollo con pendientes de terreno no mayores al 15%.
- b) Los predios deberán contar con dos frentes mínimos de 30 metros a vialidad local o secundaria;
- c) Servicio de agua potable.
- d) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total.
- e) Energía eléctrica y Alumbrado público.

- III. **Áreas para instalaciones especiales, de la infraestructura de los servicios públicos.-** Superficie destinada a alojar elementos de servicios públicos tales como, derechos de paso, tanques o cisternas para el almacenamiento de agua potable, cárcamos de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos o plantas de tratamiento de aguas residuales, etcétera, y

- IV. **Vialidades.** En caso de que hubiere una superficie destinada a uso habitacional residencial, a la superficie en exclusiva se le dará el tratamiento de acuerdo con lo que se señala en el artículo 46 de este Reglamento; así mismo, en caso de que el fraccionamiento se encontrase localizado en una zona suburbana se exigirá que quede debidamente comunicado con la vialidad pavimentada más próxima al área urbana. Debiendo de respetar la jerarquía y tipo de vialidad que establece el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Las dimensiones y secciones mínimas para predios y vialidades que deberán tener los elementos de un fraccionamiento comercial serán las indicadas en la siguiente tabla:

FRACCIONAMIENTO	LOTE MINIMO METROS CUADRADOS	FTE. MINIMO EN METROS	SECCION DE VIALIDAD AVENIDAS/ PASEOS PPLES METROS	SECCION DE VIALIDAD PRINCIPAL METROS	SECCION DE VIALIDAD COLECTORAS METROS	RETORNO	BANQUETAS METROS
CENTRO COMERCIAL URBANO							
COMERCIAL VECINAL	160	8					
COMERCIAL BARRIAL	180	9	23.6	18	15	15	1.5 A 3
COMERCIAL DISTRITAL	3,000	30					
COMERCIAL CENTRAL	8,000	50	23.6	18	15	15	1.5 A 3
CENTRO COMERCIAL SUBURBANO							
COMERCIAL VECINAL/BARRIAL	180	7					
COMERCIAL CENTRAL	18,000	100	23.6	18	15	15	1.5 A 3

En todos los casos las secciones de las vialidades no consideran taludes.

Cuando un desarrollo esté beneficiado por alguna vialidad primaria propuesta dentro de los planes o programas de desarrollo urbano, la Dirección definirá la sección de dicha vialidad en la que se deberá contemplar en el diseño del proyecto carriles exclusivos para la circulación del transporte público, por lo que la sección de los carriles exclusivos no deberá ser menor a 9 metros, así como considerar zonas de ascenso y descenso para transporte público en los sitios que para el caso determine la autoridad.

ARTICULO 62. Los fraccionamientos Industriales, destinarán las siguientes superficies a alojar:

- I. **Área verde.-** Una superficie que no sea menor al 5% de la superficie vendible aprovechable, debidamente urbanizada, consistente en jardines y áreas verdes que serán construidos por el Urbanizador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta. Estas superficies podrán ser utilizadas como franjas de amortiguamiento con otros usos de conformidad con el reglamento de zonificación municipal.

Si el fraccionamiento se ejecuta por etapas deberá destinarse una superficie de área verde en su colindancia con la próxima superficie a desarrollar, de forma tal que pueda conformarse un parque de barrio.

- II. **Donación al Municipio.** El Urbanizador deberá donar a favor del Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones:

- a) Deberán localizarse en superficies aptas para desarrollo con

- pendientes de terrenos no mayores al 15%.
- b) Los predios deberán contar con dos frentes mínimos de 30 metros a vialidad local o secundaria;
 - c) Servicio de agua potable.
 - d) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total.
 - e) Energía eléctrica y Alumbrado público.
- III. **Áreas para instalaciones especiales, de la infraestructura de los servicios públicos.-** Superficie destinada a alojar elementos de servicios públicos tales como, derechos de paso, tanques o cisternas para el almacenamiento de agua potable, cárcamos de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos o plantas de tratamiento de aguas residuales, etcétera.
- IV. **Vialidades.-** En caso de fraccionamientos que se encuentren localizados en una zona suburbana se exigirá que quede debidamente comunicado con la vialidad pavimentada más próxima al área urbana, debiendo de respetar la jerarquía y tipo de vialidad que establece el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 63. En los fraccionamientos industriales que exista una superficie destinada a uso habitacional, a esta se le dará el tratamiento de fraccionamiento habitacional y deberá cumplir con lo señalado en el presente Reglamento.

En caso que exista una superficie destinada al uso comercial, sus obras mínimas, superficies y características de vialidades serán tratadas de acuerdo con el artículo 51, y la lotificación será la que indica el artículo 61 de este Reglamento.

ARTICULO 64. Las dimensiones y secciones mínimas para predios y vialidades que deberán tener los elementos de un fraccionamiento industrial serán las indicadas en la siguiente tabla:

FRACCIONAMIENTO	LOTE MÍNIMO METROS CUADRADOS	FRENTE MÍNIMO EN METROS	SECCIÓN DE AVENIDAS /PASEOS PRINCIPALES METROS	SECCIÓN DE VIALIDAD PRINCIPAL METROS	SECCIÓN DE VIALIDAD COLECTOR A METROS	RETORNO	BANQUETAS METROS
INDUSTRIAL							
MANUFACTURAS DOMICILIARIA	140	7	23.6	18	15	16	2 A 3
MANUFACTURAS MENORES	450	15	23.6	18			

ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE BAJO IMPACTO	5,000	20	23.6	18	0	0	2 A 3
ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE ALTO IMPACTO	24,000	30	23.6	18			

En todos los casos las secciones de las vialidades no consideran taludes.

En todos los casos de vialidades que coincidan con el esquema vial primario y secundario, deberán contemplarse carriles exclusivos para la circulación del transporte público.

En caso de que el fraccionamiento se encuentre localizado en una zona suburbana se exigirá que quede debidamente comunicado con la vialidad pavimentada más próxima al área urbana.

ARTICULO 65. No se podrán autorizar conjunto de naves industriales que estén fuera de un fraccionamiento industrial que esté debidamente autorizado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

ARTICULO 66. Los fraccionamientos Turísticos estarán de conformidad con el Reglamento de Ordenación Urbanística para los Desarrollos Turísticos del Estado de Baja California, además de lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 67. Los Fraccionamientos Turísticos Integrales destinarán las siguientes superficies a alojar:

- I. **Área verde.-** Una superficie que no sea menor al 3% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, consistente en parques y jardines que serán construidos por el Urbanizador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Ayuntamiento de Tijuana, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones:
 - a) Deberán localizarse en superficies aptas para Desarrollo con pendientes de terreno no mayores al 15%.
 - b) Los predios deberán ser polígonos de forma regular, con superficie no menor de 2,500 metros cuadrados. En caso de que el Urbanizador proponga una superficie menor, esta deberá ser analizada dentro del

- Estudio de Impacto Urbano evaluado por el IMPLAN.
- c) Los predios deberán contar con un frente mínimo a vialidad local o secundaria de 35 metros.
 - d) El radio mínimo de atención para este tipo de equipamiento es de 350 metros.
 - e) Área ajardinada y forestada, con 10% de su superficie total con árboles de sombra y en un 10% con arbustos.
 - f) Servicio de agua potable y sistema de riego para la superficie total de área verde.
 - g) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total.
 - h) Alumbrado público.
 - i) Servicios sanitarios.
 - j) Juegos infantiles en el 10% de la superficie total.

Si el fraccionamiento se ejecuta por etapas deberá destinarse una superficie de área verde en su colindancia con la próxima superficie a desarrollar, de forma tal que pueda conformarse un parque de barrio.

Los camellones ajardinados de las vialidades de un fraccionamiento para los efectos de este Reglamento no se consideran como parques ni jardines dentro del porcentaje indicado. Las superficies para áreas verdes son consideradas como destinos y equipamientos básicos para la población, por lo que su uso y aprovechamiento no podrán ser modificados.

Para los casos en que la demanda poblacional de superficies de área verde resulte mayor al 5% del área vendible, conforme al cálculo de equipamiento para dicho destino con base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, el Urbanizador deberá donar al Ayuntamiento la superficie que resulte, la cual no debe ser menor de 2 metros cuadrados por habitante.

II. **Equipamiento escolar.-** El Urbanizador destinará una superficie resultante del análisis de la demanda educativa con base a las Normas Técnicas para la Selección de Terrenos Destinados a Escuelas, la cual no deberá ser menor del 3% de la superficie vendible. La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado. Los terrenos serán entregados al Gobierno del Estado.

III. **Comercio y servicios.-** El Urbanizador destinará una superficie mínima de la superficie vendible para la instalación del comercio y los servicios estipulados como básicos o complementarios al uso habitacional de conformidad con Reglamento de Ordenación Urbanística para los Desarrollos Turísticos del Estado de Baja California al Programa. El uso destinado a estas superficies no podrá ser modificado.

IV. **Donación al Municipio.-** El Urbanizador deberá donar a favor del

Ayuntamiento una superficie de terreno que no podrá ser inferior al 10% de la superficie vendible, debidamente urbanizada, debiendo contar por lo menos con las siguientes condiciones:

- a) Deberán localizarse en superficies aptas para Desarrollo con pendientes de terreno no mayores al 15%;
 - b) El Urbanizador destinará una superficie mínima de 684 metros cuadrados, con proporción de lote máxima de 1:2, para construir por su cuenta canchas deportivas equipadas, con pendientes máximas de terreno de 5%, debiendo mantener las medidas oficiales y características básicas según el tipo de deporte que a juicio de la Dirección determine que se deba construir;
 - c) Los predios deberán contar con dos frentes mínimos de 30 metros a vialidad local o secundaria;
 - d) Servicio de agua potable;
 - e) Sistema de drenaje pluvial en la superficie total;
 - f) Alumbrado público, y
 - g) Servicios sanitarios.
- V. **Áreas para instalaciones especiales de infraestructura para servicios públicos.**- Superficie requerida para alojar elementos de servicios públicos tales como, derechos de paso, tanques o cisternas para el almacenamiento de agua potable, cárcamos de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos o plantas de tratamiento de aguas residuales, etcétera. Estas áreas no estarán consideradas como parte de la donación señalada en la fracción IV anterior;
- VI. **Áreas recreativas y deportivas.**- Serán de conformidad con Reglamento de Ordenación Urbanística para los Desarrollos Turísticos del Estado de Baja California;
- VII. Las dimensiones mínimas para predios y vialidades que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Turístico, ya sea Integral o de Descanso, serán las indicadas en la siguiente tabla:

FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	LOTE MÍNIMO METROS CUADRADOS	FRENTE MÍNIMO EN METROS		AVENIDAS / PASEOS PRINCIPALES METROS	CALLE PRINCIPAL METROS	COLECTORAS METROS	RADIO MÍNIMO DE RETORNO EN METROS	BANQUETAS METROS
RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN UNIFAMILIAR	450	15	17	30	20		9	3-1.5
RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN MULTIFAMILIAR	450	15		23.6	18	15	15	3-1.5
RESIDENCIAL DE TIPO MEDIO UNIFAMILIAR	225	9		23.6			7.5	3-1.5
RESIDENCIAL DE TIPO MEDIO MULTIFAMILIAR	225	10		23.6	15	15	15	3-1.5

En todos los casos las secciones de las vialidades no consideran taludes.

En todos los casos de vialidades que coincidan con el esquema vial primario y secundario, deberán contemplarse carriles exclusivos para la circulación del transporte público.

VIII. Otras.- En caso que el fraccionamiento colinde con la zona federal marítimo terrestre el Urbanizador deberá disponer un acceso libre a esta, que comunique con la vía pública, la cual no deberá ser menor a 7 metros de sección.

CAPÍTULO IV Aspectos Generales de los Fraccionamientos

ARTICULO 68. Sí la superficie destinada a donación al Municipio, fuese inferior a la requeridas por la normatividad y de difícil aprovechamiento, el urbanizador o promotor inmobiliario podrá proponer a la autoridad correspondiente enterar el valor de las mismas a la Tesorería Municipal, conforme al avalúo comercial correspondiente que en ningún caso será menor que el valor fiscal. ([Reforma](#))

ARTICULO 69. Cuando dos o más predios destinados a la construcción de un fraccionamiento, tengan uno o varios propietarios, para efecto del estudio y proyecto, se consideraran como una sola superficie, y la zonificación estará en

función de la superficie total.

ARTICULO 70. Cuando existan dos o más propietarios, nombrarán un representante en común, mediante Poder general para actos de administración y de dominio.

ARTICULO 71. Cuando una manzana o fracción de terreno, queda enclavada entre dos fraccionamientos o zonas urbanizadas o colindantes con ella y no requiera de construcción de vialidades u obras de urbanización, se permitirá su lotificación; pero para los efectos de este Reglamento, tendrá calidad de fraccionamiento y deberá ajustarse a las disposiciones respectivas que se señalan en este mismo ordenamiento.

ARTICULO 72. De incidir el polígono y sembrado de predios sobre una o varias vialidades del Sistema Vial primario y secundario propuesto en los planes o programas de desarrollo urbano, el proyecto de fraccionamiento deberá adecuarse a la trayectoria, geometría y secciones conforme a la jerarquía establecida en las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para obras de vialidades para el Estado de Baja California y demás normatividad en la materia.

ARTICULO 73. Todo fraccionamiento que se conecte a través de una vialidad pavimentada a la estructura vial primaria y secundaria señalada en los planes y programas de la ciudad. La sección de dicha integración será determinada en el estudio técnico correspondiente con base a la normatividad en la materia y deberá considerar bahías de ascenso y descenso y carriles exclusivos para transporte público que será aprobada por la Dirección previo dictamen del IMPLAN. [\(Reforma\)](#)

ARTICULO 74. Los proyectos de los fraccionamientos deberán privilegiar en sus diseños la movilidad no motorizada.

ARTICULO 75. La Estructura urbana local deberá tener continuidad entre los distintos fraccionamientos y no podrá truncarse u obstaculizarse mediante vialidades de tipo cerrado o la propia lotificación, por lo que deberá resolver bordes internos en caso necesario.

Las vialidades de tipo cerrado se permitirán cuando las condiciones físicas de los predios por fraccionar así lo requieran, siempre y cuando no exceda 150 m de longitud y que considere un retorno.

Todo fraccionamiento deberá contar con una red vial terciaria o local que ofrezca diversas alternativas de circulación y conectividad, que eviten la saturación de la estructura vial primaria. Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, sea necesario abrir una vialidad a través de un bien propiedad municipal bajo el régimen del dominio público, la Dirección autorizará la obra, previa justificación técnicas mediante Estudio de impacto vial de Ingeniería de Tránsito que sustente la solución; así como la Dirección y Oficialía Mayor autorizaran el Convenio de permuta de otro terreno habilitado propiedad del interesado por el doble del superficie afectada y ubicado dentro del radio mínimo de atención del bien afectado. La citada superficie no compensará, ni formará parte del 3% de áreas verdes del fraccionamiento en proyecto.

ARTICULO 76. Para fraccionamientos habitacionales el 60% del sembrado de predios deberán estar a una distancia menor a 300 metros de zonas de ascenso y descenso de transporte público de pasajeros.

ARTICULO 77. Para el caso de bases, zonas de ascenso descenso, cierres de circuito o estaciones multimodales de transporte público los fraccionamientos deberán considerar en el diseño de las vialidades y áreas de donación este tipo de requerimientos, para lo cual la autoridad correspondiente deberá emitir el dictamen técnico.

ARTICULO 78. Los fraccionamientos deberán contener equipamiento de diferentes niveles de acuerdo al tamaño y población a atender que promuevan la integración social, la vida comunitaria y la convivencia en espacios jerárquicamente organizados para conformar barrios, vecindarios y colonias.

ARTICULO 79. Los fraccionamientos deberán establecer las necesidades de equipamiento en base a la población atendida y a recorridos reales y no a radios de influencia.

ARTICULO 80. Las vialidades de tipo cerrado se permitirán cuando las

condiciones físicas de los predios por fraccionar así lo requieran.

ARTICULO 81. Los nuevos fraccionamientos deberán promover la calidad urbanística mediante el desarrollo de espacios de calidad y funcionalidad en las áreas públicas y su vinculación con el entorno.

ARTICULO 82. Para efectos de este Reglamento se consideran zonas no aptas para desarrollo, aquellas áreas con pendientes de terreno mayores al 35%.

CAPÍTULO V

De la Subdivisión, Fusión y Relotificación

ARTICULO 83. La autorización para la subdivisión de predios urbanos incorporados, se sujetará a las condiciones siguientes:

- I. Tratándose de predios resultantes de un fraccionamiento aprobado, sólo se autorizará cuando las dimensiones de cada una de las fracciones resultantes de la subdivisión no sea menor a las mínimas establecidas para el uso respectivo en el Acuerdo de autorización correspondiente;
- II. Los predios resultantes de la subdivisión, deberán tener acceso directo a alguna vía pública que cuente con obras de urbanización iguales a las del fraccionamiento autorizado donde se ubica el predio que se subdivide;
- III. Para los casos de predios habitacionales, de conformidad con la clasificación por su tipo, se utilizarán las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 59 de este reglamento;
- IV. Para los casos de predios comerciales y de conformidad con su nivel de atención, se utilizarán las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 61 de este reglamento;
- V. Para los casos de predios de tipo industrial y de conformidad con su nivel de atención, se utilizarán las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 64 de este reglamento;
- VI. Para los casos de predios de tipo turístico y de conformidad con su nivel de atención, se utilizarán las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 67 de este reglamento;
- VII. Cuando la subdivisión del predio implique la división de una o más edificaciones, solo se autorizará cuando esta cuente con accesos independientes desde la vía pública, conforme al uso autorizado en la licencia de construcción respectiva, y no cuente con muros de uso común a los

- predios resultantes;
- VIII. El Urbanizador deberá inscribir la autorización en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Municipal en un plazo de treinta días hábiles posteriores a la emisión de la autorización, de lo contrario la autorización quedará sin efecto automáticamente;
- IX. Todo proyecto de subdivisión, deberá ir firmado por un Director Responsable de Proyecto con registro ante la Dirección.
- X. Las demás que se determinen en la Ley, reglamentos y demás disposiciones de la materia.

ARTICULO 84. La autorización para la subdivisión de predios urbanos no incorporados y predios rústicos o rurales, se sujetará a las condiciones siguientes:

- I. Sólo se autorizará la subdivisión con las dimensiones y frentes mínimos que para su uso establecen los planes y programas de desarrollo urbano;
- II. El (la) propietario (a) del predio deberá inscribir la autorización en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Municipal en un plazo de treinta días hábiles posteriores a la emisión de la autorización, de lo contrario la autorización quedará sin efecto automáticamente;
- III. Hechas las inscripciones a que se refiere el párrafo anterior y cumplidas las obligaciones que les sean establecidas en la autorización, el Urbanizador solo podrá llevar a cabo acciones de urbanización y/o edificación, en los predios resultantes, con la autorización correspondiente en los términos del presente Reglamento;
- IV. Cuando el polígono y sembrado de predios de un fraccionamiento incida sobre vialidades del Esquema Vial Existente y Propuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, el proyecto de fraccionamiento deberá adecuarse a la trayectoria de origen y destino que estos definan;
- V. De incidir el polígono sobre una o varias vialidades del Sistema Vial propuesto en los planes o programas, el proyecto de subdivisión deberá adecuarse a la trayectoria y secciones conforme a la jerarquía establecida en los mismos;
- VI. Que el uso de suelo de las fracciones resultantes sea compatible o condicionado con el establecido en el programa correspondiente;
- VII. Para los casos en que el uso de suelo sea distinto o no compatible al establecido en los programas, la subdivisión será autorizada asignándole previa comprobación del cambio de uso de suelo, consignando dicho cambio en la autorización o certificación respectiva;
- VIII. Cuando la subdivisión del predio implique la división de una o más edificaciones, solo se autorizará cuando esta cuente con accesos independientes desde la vía pública, conforme al uso autorizado en la licencia de construcción respectiva, y no cuente con muros de uso común a los predios resultantes;
- IX. La autorización de la subdivisión de estos tipos de predios no conlleva la

- incorporación urbana de las fracciones resultantes;
- X. El proyecto de subdivisión y la solicitud de autorización serán firmadas por el propietario y,
 - XI. Las demás que se determinen en la Ley, reglamentos y demás disposiciones de la materia.

ARTICULO 85. No se exigirá el cumplimiento de las disposiciones relativas a las dimensiones mínimas de frentes hacia la vialidad y superficies, de las fracciones resultantes de subdivisiones que tengan por objeto fusionarlas con los predios que sean colindantes, siempre y cuando se realice simultáneamente la fusión de la fracción resultante al citado predio colindante.

ARTICULO 86. La autorización para la fusión de predios urbanos incorporados, se sujetará a las condiciones siguientes:

- I. Que los predios a fusionar sean colindantes inmediatos;
- II. Que el lote resultante de la fusión cumpla con las dimensiones mínimas establecidas para cada tipo de fraccionamiento aprobado señaladas en este Reglamento;
- III. Que el lote resultante de la fusión tenga frente a vía pública;
- IV. Que se demuestre mediante documentos de propiedad debidamente inscritos ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que los predios a fusionar son del mismo propietario;
- V. Que el uso de suelo de los predios a fusionar sea compatible o condicionado entre sí y con el establecido en el plan y programas de desarrollo urbano; programa correspondiente;
- VI. Para los casos en que alguno de los predios a fusionar cuenten con uso distinto o no compatible al establecido por el acuerdo de autorización de fraccionamiento, se podrá autorizar la fusión cuando se compruebe mediante un dictamen de uso de suelo, que es compatible o factible su modificación, lo que quedará consignado en las anotaciones de la autorización o certificación oficial;
- VII. Contaran con plazo de treinta días hábiles posteriores a la notificación de la autorización para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio así como en el Catastro Municipal; de lo contrario, la autorización quedará sin efectos automáticamente;
- VIII. Todo proyecto de fusión, deberá ir firmado por un Director Responsable de Proyecto con registro ante la Dirección y
- IX. Las demás que se determinen en la Ley, reglamentos y demás disposiciones de la materia.

ARTICULO 87. La autorización para la fusión de predios urbanos no incorporados, se sujetará a las condiciones siguientes:

- I. Que los predios a fusionar sean colindantes inmediatos;
- II. Que el predio resultante de la fusión cumpla con las dimensiones y frentes mínimos que para su uso permitido establecen los planes y programas de desarrollo urbano;
- III. Que el predio resultante de la fusión tenga frente a vía pública;
- IV. Que se demuestre mediante documentos de propiedad debidamente inscritos ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que los predios a fusionar son del mismo propietario;
- V. Que el uso de suelo de los predios a fusionar sea compatible o condicionado entre sí y con el establecido en el plan y programas de desarrollo urbano;
- VI. Para los casos en que alguno de los predios a fusionar cuente con uso distinto o no compatible al establecido por el plan y los programas de desarrollo urbano, se podrá autorizar la fusión cuando se compruebe, mediante un dictamen de uso de suelo, que es compatible o factible su modificación, lo que quedará consignado en las anotaciones de la autorización o certificación oficial;
- VII. Contarán con plazo de treinta días hábiles posteriores a la notificación de la autorización para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio así como en el Catastro Municipal; de lo contrario, la autorización quedará sin efectos automáticamente;
- VIII. El proyecto de fusión y la solicitud de autorización serán firmadas por el propietario y por Perito registrado; y
- IX. Las demás que se determinen en la Ley, reglamentos y demás disposiciones de la materia.

ARTÍCULO 88. La autorización para la relotificación de manzanas de fraccionamientos autorizados, se sujetará a las condiciones siguientes:

- I. No se altere la localización de vías públicas;
- II. No se altere la forma de las manzanas disminuyendo el área de vías públicas;
- III. Que el uso de suelo de los predios a relotificar sea compatible o condicionado entre si previa revisión y con el establecido en los planes y programas de desarrollo urbano y el Acuerdo de autorización programas y autorización de fraccionamiento correspondiente;
- IV. No se modifique el uso de suelo de la tierra en las áreas de uso común;
- V. Se podrá proponer una nueva lotificación que modifique la ubicación o forma, no así la superficie de los predios para escuelas, áreas verdes

- públicas o cualquier otro uso público diverso a las vías públicas, para los que en el caso de que no se haya llevado a cabo la transmisión gratuita de la propiedad de estas áreas y se obtenga el consentimiento de las autoridades que deban recibirlas; no serán susceptibles de relotificación;
- VI. Todos y cada uno de los nuevos predios resultantes queden con los servicios urbanos en forma individual;
 - VII. El Urbanizador o el Promotor Inmobiliario, no haya transmitido la propiedad de los predios que se pretenda modificar;
 - VIII. En el caso de que se pretenda la relotificación de predios para usos diversos al equipamiento, respecto de los cuales el urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, hubiere transmitido la propiedad, se podrá llevar a cabo siempre y cuando se demuestre legalmente que son del mismo propietario y se compruebe que sus usos son iguales o compatibles;
 - IX. Los nuevos predios resultantes cuenten con acceso libre a la vía pública, de acuerdo con las dimensiones señaladas en el presente Reglamento;
 - X. No se restrinja el acceso a las áreas de uso común afectando a predios enajenados;
 - XI. Que cada uno de los predios resultantes cumplan con la superficie mínima según el tipo de fraccionamiento Desarrollo autorizado;
 - XII. Que la cantidad de predios resultantes no implique la densificación y/o intensificación del suelo respecto a la densidad autorizada para el fraccionamiento. En el supuesto de que la relotificación genere una densificación se deberá atender lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
 - XIII. Cuando la relotificación implique el aumento de la Superficie endible del fraccionamiento, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los capítulos de zonificación y uso de suelo para el centro de población de Tijuana, Baja California de donaciones de este reglamento, y
 - XIV. De requerirse la apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, los derechos de propiedad de las superficies destinadas a esos fines serán transferidos gratuitamente a favor del Ayuntamiento. Asimismo las obras de urbanización que se generen estarán de conformidad con las obligaciones señaladas en el Acuerdo de autorización de fraccionamiento correspondiente y el presente Reglamento.
 - XV. Todo proyecto de relotificación, deberá ir firmado por un Director Responsable de Proyecto con registro ante la Dirección y

CAPÍTULO VI

De las Acciones de Urbanización de Infraestructura y Vialidad

ARTICULO 89. Todos los fraccionamientos deberán contar con la infraestructura de servicios cuyas características y calidad de obras cumplan con las normas técnicas correspondientes y firma de corresponsables en los proyectos correspondientes, corresponsable de conformidad a lo que establece el presente reglamento para cada tipo de fraccionamiento.

ARTICULO 90. Las obras de infraestructura que se realicen de forma independiente y/o posterior a las acciones de urbanización por fraccionamiento, deberán contar con proyecto ejecutivo autorizado y la licencia respectiva además de lo siguiente:

- I. Aprobación del proyecto ejecutivo por los organismos o dependencias que prestan los servicios públicos;
- II. Garantizar la correcta ejecución y restitución en buen estado de los sitios en que se realicen las obras.

ARTICULO 91. Que el uso de suelo sea compatible o condicionado en las superficies a ocupar con la introducción de las obras de infraestructura, de conformidad con el programa correspondiente.

ARTICULO 92. Previa autorización del dictamen de uso de suelo el Ayuntamiento obtendrá Dictamen de Congruencia emitido por la SIDUE, para las obras de infraestructura señaladas en el artículo 150 de la Ley.

ARTICULO 93. Deberá promoverse la utilización de los derechos de vía para la introducción de obras de infraestructura diversa, siempre que cada una de ellas cumpla con las normas técnicas aplicables y cuenten con la autorización del concesionario.

ARTICULO 94. Para la introducción de obras de infraestructura, el Urbanizador, contar con la autorización de la Dirección, previa aprobación del proyecto por la entidad responsable de operar el sistema.

ARTICULO 95. En el caso que la acción de urbanización consista exclusivamente en la introducción de infraestructura para un servicio público, cuando ésta se vaya

a llevar a cabo en terrenos sobre los que el Urbanizador o Promotor Inmobiliario no tenga la titularidad de la propiedad, se deberá contar con la anuencia de los propietarios de los terrenos sobre los que se pretenda realizar la acción de urbanización en los términos estipulados en la Ley de Urbanización del Estado; cuando ésta se vaya a llevar a cabo sobre vía pública, o derechos de vía y sus derechos de paso en propiedad del Ayuntamiento, que hayan sido constituidos en términos de la legislación aplicable, la propia autorización se constituye en la anuencia en cita.

ARTICULO 96. Se prohíbe el establecimiento de fosas sépticas en fraccionamientos comprendidos dentro del área urbana.

ARTICULO 97. Las características de las vialidades, de acuerdo a su jerarquía, son las establecidas en el Reglamento de Vialidad para el Municipio de Tijuana, las normas técnicas aplicables y los programas correspondientes.

ARTICULO 98. La autorización para vialidades del esquema vial primario, no incluidas en la aprobación de un fraccionamiento, deberá tramitarse ante la Dirección conforme a los requisitos establecidos en este reglamento.

ARTICULO 99. Las superficies de los fraccionamientos destinadas a vialidades asumen su carácter de vía pública, una vez que el acuerdo de autorización de la acción de urbanización respectivo cuando se inscriba en el Registro Público de Propiedad y Comercio y se publique en el periódico oficial de Estado de Baja California, en términos del artículo 174 de la Ley.

ARTICULO 100. Cuando sea necesario abrir accesos o conducir servicios a una acción de urbanización de fraccionamiento a través de predios que no formen parte del terreno por urbanizar, se atenderá lo dispuesto en el artículo 186 de la Ley.

ARTICULO 101. Las vías públicas deberán permanecer libres de obstáculos, controles de acceso peatonales o vehiculares que impidan la libre circulación, sin embargo se podrán establecer controles de vigilancia siempre y cuando no se niegue el libre tránsito de peatones y vehículos.

CAPÍTULO VII

Del Equipamiento Urbano

ARTICULO 102. El fraccionamiento de predios, en todos los casos, conlleva la obligación por parte del Urbanizador, de transferir en forma gratuita a favor del Municipio, la propiedad de la superficie destinada a área verde y/o esparcimiento, el área de donación al Municipio, las áreas para servicios públicos y las vialidades. Igualmente transferirá a favor del Gobierno del Estado la superficie destinada al equipamiento escolar.

ARTICULO 103. La superficie destinada a alojar instalaciones especiales de la infraestructura de los servicios públicos, debidamente especificado su uso, deberá ser transferida en forma gratuita al Ayuntamiento, al Ejecutivo Estatal, al Ejecutivo Federal, a las entidades, según corresponda y no podrá considerarse dentro de las superficies de donación municipal a que se refiere este Reglamento.

Cuando alguna de las partes de las redes de servicios deba ser alojada en predio o lote de propiedad privada por así convenir a las autoridades, entidades y órganos auxiliares según corresponda, sin que esto genere la transferencia de la propiedad, se deberá constituir la servidumbre de paso correspondiente relativa a la superficie necesaria.

ARTICULO 104. La transferencia en forma gratuita de la propiedad de las superficies destinadas a área verde pública, área de equipamiento, para educación, de donación al Municipio y áreas para instalaciones especiales de los servicios públicos se formalizarán de conformidad lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley.

En el Acuerdo de Autorización se identificarán las superficies correspondientes a los porcentajes de las distintas áreas de donación a que se refiere este Reglamento, y su entrega a favor de las entidades públicas.

ARTICULO 105. Las superficies a transferir en forma gratuita a favor del Municipio y del Gobierno del Estado, correspondientes al área verde, equipamiento escolar y superficie de donación al Municipio en las acciones de urbanización, serán las establecidas en el presente reglamento.

Cualquier otra donación de terrenos que voluntariamente otorgue el Urbanizador en exceso de los porcentajes o superficies establecidos o para fines diferentes

a los que han quedado señalados, deberá ser voluntaria e incondicional, sin que deba ser deducida de las señaladas como obligatorias, con las formalidades legales correspondientes.

ARTICULO 106. El pago de los derechos y gastos que resulten por el cumplimiento de la obligación de donar a favor del Ayuntamiento o del Gobierno del Estado, derivado de la autorización de la acción de urbanización será por cuenta del Urbanizador.

En el acuerdo de autorización y planos ejecutivos de la acción de urbanización de un fraccionamiento, se identificarán las superficies correspondientes a los porcentajes de donación a que se refiere este Reglamento, y su entrega a favor de las entidades públicas se deberá efectuar de conformidad a lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley.

ARTICULO 107. El área verde a transferir en forma gratuita a favor del Municipio no podrá ser inferior a la que señala este Reglamento para cada modalidad y aun cuando se haya formalizado su donación a favor del Municipio, su construcción o conservación estarán a cargo del Urbanizador, hasta que se hayan concluido las obras de urbanización correspondientes, se levante el acta de entrega-recepción como obra terminada y se reúnan los requisitos para su recepción por la Dirección.

ARTICULO 108. Una vez formalizada la transferencia de la propiedad de las superficies destinadas a área verde no podrán ser dedicadas a un fin distinto al que han sido destinadas y se registrarán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.

ARTICULO 109. Previo a la aprobación del proyecto de la acción de urbanización de fraccionamiento; la Dirección deberá solicitar por escrito la opinión técnica a la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado sobre la naturaleza, ubicación, descripción y demás circunstancias de los terrenos que serán destinados a Áreas de Equipamiento para Educación, cuyas características y superficie atenderá lo señalado en el capítulo Usos y Destinos de Los Fraccionamientos de este Reglamento. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un juego de planos impresos y un archivo digital.

ARTICULO 110. Las superficies de Área de Donación al Municipio, no podrá ser

inferior a los porcentajes o superficie que señala este Reglamento. Previo a la aprobación del anteproyecto, la Dirección determinará su ubicación de acuerdo a las características y superficies señaladas en el presente Reglamento.

La Dirección podrá determinar a propuesta del urbanizador o promotor inmobiliario que la donación al Municipio se realice bajo los siguientes supuestos:

- I. La superficie podrá localizarse en uno o varios predios propiedad del Urbanizador, o el Promotor Inmobiliario, diferentes al que es objeto de la acción de urbanización, siempre que, previa opinión del IMPLAN dicha superficie no sea requerida o no exista déficit de equipamiento urbano. El valor del predio deberá ser igual o superior al que le corresponda por la autorización de la acción de urbanización, según valor del predio urbanizado dictaminado conforme lo establece el Reglamento de Bienes y Servicios;
- II. La superficie podrá ser menor a la que corresponda, si el Urbanizador realiza sobre ellas la edificación requerida para el equipamiento específico al que serán destinadas. En este caso, el valor del predio urbanizado y la edificación que se propongan deberán tener valor igual o superior al que corresponda transmitir por la autorización de la acción de urbanización, conforme lo establece el Reglamento de Bienes y Servicios;
- III. La superficie podrá ser permutada por obras de infraestructura de los servicios públicos a la que no está obligado el Urbanizador, siempre que sea requerido, previa opinión del IMPLAN. En este caso, el valor de las obras que se propongan deberán tener valor igual o superior al que corresponda transmitir por la autorización de la acción de urbanización, según valor del predio urbanizado conforme lo establece el Reglamento de Bienes y Servicios; y
- IV. Cuando la superficie a donar sea menor a mil metros cuadrados, el urbanizador o promotor inmobiliario podrá proponer a la autoridad, no efectuar la transmisión, sino pagar al Municipio el valor comercial que tendrá dicha superficie urbanizada, valor que será determinado conforme lo establece el Reglamento de Bienes y Servicios, siempre y cuando los estudios técnicos determinen que no existe déficit de equipamiento urbano en la zona de influencia.

En caso de que las obras tengan un costo superior al valor de la superficie que deba transmitirse, la diferencia se compensará con los importes que el urbanizador o promotor inmobiliario deba pagar por concepto de derechos que genere la autorización de la acción de urbanización de la que se trate, u otra que lleve a cabo posteriormente.

Así mismo cuando sea necesaria una superficie área mayor de donación al Municipio el Ayuntamiento podrá solicitarla al desarrollador a cuenta de donaciones futuras.

ARTICULO 111. Los fraccionamientos que pretendan ejecutarse en predios resultantes de la superficie vendible de fraccionamientos que hayan sido autorizados con anterioridad y que hubieren satisfecho la obligación de transferir en forma gratuita las superficies de donación correspondientes, no estarán obligados a realizar la transferencia gratuita de la superficie de donación a que se refiere el artículo anterior, siempre y cuando los estudios técnicos determinen que no existe déficit de equipamiento urbano en la zona de influencia.

ARTICULO 112. Una vez que el Ayuntamiento haya recibido la superficie de donación al Municipio, definirá si se destina al servicio público u opta por su enajenación, conforme a lo establecido en el presente reglamento.

CAPÍTULO VIII

De la Modificación de la Naturaleza o Topografía de un Predio

ARTICULO 113. Para la modificación de la naturaleza o topografía de un predio para su utilización para acciones de urbanización, deberá observarse lo estipulado en el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos del Municipio de Tijuana, las Normas Técnicas aplicables, y este Reglamento. Esta acción de urbanización se clasifica según su tipo en:

- I. **LIMPIEZA Y DESPALME.-** Es el retiro de la capa vegetal que sobresale en los predios, considerándose el espesor de esta capa máximo de 30 centímetros;
- II. **EXCAVACIÓN O EXTRACCIÓN:** Es la remoción de material del terreno por medios mecánicos; posteriores a la capa vegetal de 30 centímetros;
- III. **NIVELACIÓN:** Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos que determinan la diferencia de altura entre dos puntos de un terreno definido;
- IV. **TERRACERÍA:** Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento, y
- V. **RELLENO O TERRAPLÉN:** Es depósito de material de suelo colocado por medios artificiales sobre terreno natural para la formación de una terracería.

ARTICULO 114. En el caso de acciones de urbanización ubicadas en laderas se establece como obligatorio estar asesorado por el Corresponsable en Diseño

Estructural para el diseño de elementos de retención de tierra y por el Corresponsable en Geofísica para considerar las recomendaciones técnicas que sean necesarias aplicar en el desarrollo de la acción de urbanización de acuerdo a los resultados de los estudios correspondientes.

Por lo anterior, no se podrá autorizar ningún proyecto ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento en terrenos con pendientes mayores al 25% y suelos inestables de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana o Reglamento para Excavaciones, Extracciones y Nivelaciones de Terrenos en el Municipio de Tijuana, Baja California, sin la responsiva del corresponsable en Diseño Estructural y en Geofísica. Así como en los casos en los que se generen Rellenos, Terraplenes y Plataformas, remociones de materiales a través de Excavaciones y Cortes y en los que se tengan que diseñar elementos de retención de tierra que puedan afectar a terceros.

ARTICULO 115. El uso de suelo objeto de la modificación de la naturaleza del predio debe ser compatible o condicionado con el establecido en los programas y autorización de fraccionamiento correspondiente.

CAPÍTULO IX **De la Protección del Medio Ambiente,** **Riesgos y Vulnerabilidad**

ARTICULO 116. La acción de urbanización se autorizará cuando no afecte zonas arboladas, o de preservación ecológica o paisajística; o cuando las modificaciones topográficas, hidrológicas o geológicas, no sean riesgosas de acuerdo al Plan o Programas de Desarrollo Urbano, para la ejecución de acciones de urbanización y no alteren las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo, de tal manera que afecten negativamente a otras zonas; y se respete el ambiente, el equilibrio y armonía de la zona.

ARTICULO 117. Los predios, que por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas sean riesgosas para la ejecución de acciones de urbanización, requerirán de la elaboración de estudios de ingeniería que demuestren la estabilidad del suelo. Se consideran pendientes no aptas para el desarrollo urbano aquellas mayores del 35%.

CAPÍTULO X De la Edificación

ARTICULO 118. Las acciones de urbanización de adecuación física y espacial, relativas a la edificación se sujetarán a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, al Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, el presente Reglamento y los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, considerando el tipo de fraccionamiento de que se trate, el ancho de las vialidades y su jerarquía, estacionamiento y el frente del predio correspondiente. [\(Reforma\)](#)

TÍTULO III De las Autorizaciones

CAPÍTULO I De los Requisitos y Procedimientos Previos para la Autorización.

ARTICULO 119. Para la autorización de acciones de urbanización para la expansión o renovación urbana, es indispensable que se encuentren previstas dentro del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para la zona en cuestión, o en su defecto, se presente para su aprobación el correspondiente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

En los casos de acciones de urbanización para renovación, se requerirá de la conformidad expresa de los propietarios y ocupantes de los inmuebles en la zona de influencia mediante la entrega de un documento firmado por el o los propietarios, en el que manifiesten su conocimiento y aceptación del proyecto correspondiente y las disposiciones de la normatividad en la materia, asumiendo su responsabilidad en la ejecución de las obras; este documento deberá de acompañarlo con los comprobantes de la propiedad y de la posesión del o los inmuebles.

ARTICULO 120. Previo a la presentación de la solicitud de autorización para realizar una acción de urbanización, el Urbanizador deberá tramitar y obtener de la

Dirección la aprobación de los usos del suelo a que proyecte someter los predios de su propiedad.

Para el efecto, deberá presentar el dictamen de usos de suelo y la anuencia de Impacto Ambiental favorable que emitan la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado de Baja California y/o la Dirección de Protección al Ambiente según corresponda, para la acción de urbanización propuesta.

La Dirección, previa inspección y verificación de que se cumplen los aspectos técnicos y urbanísticos que se señalan en la Ley, en los Programas de Desarrollo Urbano, este Reglamento, las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes y demás disposiciones aplicables, emitirá un dictamen técnico para aprobar o negar que el predio o predios se dediquen al uso del suelo propuesto en la solicitud.

ARTICULO 121. Cuando se desee realizar algunas de las acciones de urbanización a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento y éstas se localicen fuera del Centro de Población o no estén contempladas en el Programa, la Dirección con la opinión del IMPLAN, deberá aprobar o rechazar los estudios que demuestren la factibilidad y congruencia de la acción de urbanización con los diferentes Programas. Los solicitantes elaboraran un anteproyecto que contenga los elementos de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, siguiendo las directrices generales establecidas por la Comisión Coordinadora del Desarrollo Urbano del Estado, y este Reglamento. Una vez verificado el anteproyecto se procederá a gestionar su aprobación en términos de la Ley.

ARTICULO 122. Para autorizar las acciones de urbanización enunciadas en el artículo 40 de este ordenamiento, se evaluarán entre otros los aspectos señalados en el artículo 162 de la Ley.

ARTICULO 123. Las acciones de urbanización que conforme a los planes, programas y Reglamento de la materia, requieran para su autorización, de la elaboración de un estudio de impacto urbano, deberán presentarlo previo a la solicitud de expedición del dictamen de uso de suelo. El estudio se someterá a la opinión del IMPLAN y debe prever los cambios que las acciones de urbanización proyectadas tengan sobre determinada zona o en el contexto general de la ciudad y será elaborado por un Director Responsable en Desarrollo Urbano registrado y certificado en forma conjunta por el IMPLAN y la Dirección.

ARTICULO 124. Las acciones de urbanización públicas o privadas que por sus características de funcionamiento y operación influyan en el comportamiento vial actual y de transporte público de pasajeros futuro de una zona determinada y las que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, sobre la red vial primaria y rutas de transporte público de pasajeros se prevean impactos significativos de alcance zonal, urbano y regional; previo a la autorización del proyecto ejecutivo, deberán presentar un estudio de impacto vial conforme a lo que establecen para el caso las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado, los Programas y el Reglamento en la materia.

CAPÍTULO II

De las Solicitudes

ARTICULO 125. La solicitud de autorización para llevar a cabo cualquier acción de urbanización deberá ser presentada en el formato que para el efecto establezca la Dirección, que deberá contener la información siguiente:

- I. Nombre y dirección del solicitante;
- II. Nombre o razón social y dirección del propietario del terreno o de la persona física o moral que cuenta con la representación legal;
- III. Todo proyecto deberá ir firmado por un Director Responsable de Proyecto con registro ante la Dirección y
- IV. Número de registro del Director (a) de Proyecto responsable,
- V. Tipo de acción de urbanización a desarrollar; y
- VI. Superficie y clave catastral del terreno o terrenos sobre los que se llevará a cabo la acción de urbanización, así como la delegación Municipal en que se ubiquen.

El cálculo de los derechos por supervisión de las obras de urbanización para el fraccionamiento de predios se realizará con base a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana, en el ejercicio fiscal correspondiente.

ARTICULO 126. La solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento de terrenos, deberá estar acompañada de la información y requisitos siguientes:

- I. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de anteproyecto urbano (F2):

- a) Solicitud firmada por propietario o representante legal;
- b) Todo proyecto de subdivisión, deberá ir firmado por un director responsable de proyecto con registro ante la Dirección;
- c) Comprobante de pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos;
- d) Constancia del pago del impuesto predial vigente;
- e) Constancia de zonificación para uso del suelo permitido;
- f) Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- g) Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- h) Copia certificada de la escritura pública o del título de propiedad del terreno debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- i) Plano certificado del polígono a desarrollar elaborado durante un año inmediato anterior a la fecha de la solicitud;
- j) Anteproyecto urbano consistente en planos de: polígono envolvente; manzanas y ejes viales; lotificación; usos del suelo; rasantes y terracerías; topografía natural y topografía de proyecto;
- k) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos firmado por responsable director de proyecto, y corresponsable especializado registrado ante la Dirección, en su caso;
- l) Proyecto de integración vial, así como estudio de ingeniería de tránsito de conformidad con la normatividad en materia vial y en los casos señalados en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Centro de Población Tijuana y Normas Técnicas en la materia, y
- m) Anuencia de impacto ambiental de la autoridad correspondiente.

La Dirección revisará el expediente y en un término máximo de 15 días hábiles resolverá lo conducente.

II. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de proyecto ejecutivo (F3):

- a) Solicitud firmada por propietario, el urbanizador, o el promotor inmobiliario, o su representante legal;
- b) Pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos;

- c) Planos de proyecto ejecutivo de conformidad al artículo 131 del presente Reglamento, debidamente firmados por el responsable de proyecto y los corresponsables en su caso;
- d) Proyecto ejecutivo urbano consistente en planos de: polígono envolvente; manzanas y ejes viales; lotificación; puntos geométricos, usos del suelo, rasantes y terracerías, topografía natural; topografía de proyecto y sembrado de vivienda debidamente firmada por el director de proyecto y corresponsables;
- e) Memorias técnico-descriptivas de lotificación, el urbanizador o el promotor inmobiliario tendrá la opción de poder presentar dichas memorias para su aprobación una vez autorizado el proyecto ejecutivo;
- f) Memorias de cálculo de muros de contención firmadas por el Perito, el responsable director de proyecto, y los corresponsables en su caso;
- g) Certificados vigentes de inscripción y de libertad de gravámenes fiscal;
- h) Cuando se trate de sociedades mercantiles, acta constitutiva de la empresa y poder general protocolizado;
- i) En caso de requerirse, título de la Comisión Nacional del Agua para reuso de aguas residuales;
- j) Oficio de aceptación de las áreas de donación municipal y estatal;
- k) Presupuesto total de obra de urbanización desglosado por conceptos y números generadores;
- l) Planos digitalizados en archivos DWG de AutoCAD, y
- m) Derogado.
- n) Planos y oficio de proyectos aprobados de servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, planta de tratamiento de aguas negras, energía eléctrica, telefonía, etc., según sea el caso, y
- o) Póliza de fianza por el 100% del monto del presupuesto total de obra de urbanización aprobado por la Dirección, a fin de garantizar la correcta ejecución y mantenimiento de las mismas.

La Dirección revisará el expediente y en un término máximo de 45 días naturales emitirá su respuesta u observaciones a corregir o complementar sobre el mismo. El dictamen en cuestión incluye proyectos de aéreas verdes, solución pluvial, integración vial, señalamiento vial y alumbrado público, una vez subsanadas las observaciones la Dirección contara con 10 días hábiles para emitir la respuesta conducente, contados a partir del reingreso del trámite.

III. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de Constancia de Cumplimiento de Acuerdo (F-4):

- a) Solicitud firmada por propietario o representante legal;
- b) Pago de derechos conforme la Ley de Ingresos;
- c) Copia de la publicación del acuerdo, por una sola vez en caso de que el desarrollador solicite constancias parciales;
- d) Certificado de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del acuerdo de autorización y memorias técnico descriptivas de lotificación y sus modificaciones, por una sola vez en caso de que el desarrollador solicite constancias parciales;
- e) Acta de avance de obra debidamente firmada por las entidades responsables y/o presupuesto de las obras de urbanización faltantes. Presupuesto, que deberá desglosarse por conceptos y números generadores de obra, exhibiendo la garantía correspondiente y quedar debidamente asentado en bitácora;
- f) Reporte fotográfico, y
- g) Plano de lotificación autorizado y sus modificaciones.

La Dirección revisará el expediente y en un término máximo de 7 días hábiles emitirá su respuesta u observaciones a corregir o complementar sobre el mismo. Una vez subsanadas las observaciones la Dirección contará con 3 días hábiles para emitir la respuesta que corresponda, contados a partir del reingreso del trámite.

IV. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de entrega recepción de fraccionamiento:

- a) Solicitud firmada por el urbanizador, o el promotor inmobiliario, o su representante legal, así como por el responsable director de proyecto y los corresponsables en su caso;
- b) Pago de derechos conforme la Ley de Ingresos;
- c) Copia de los contratos de las donaciones realizadas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- d) Reporte fotográfico del estado actual de la urbanización;
- e) Relación de compra-venta realizada de la lotificación resultante;
- f) Póliza de fianza de garantía para vicios ocultos de las obras de urbanización equivalente al 10% del monto total de la obra con una vigencia de dos años a

partir de la fecha de recepción de las mismas y a favor del Ayuntamiento de Tijuana;

g) Expediente integrado con copias de: Acuerdo publicado, un juego de planos de obra terminada y planos autorizados, planos digitalizados en archivos DWG de AutoCAD, que será enviado a la DOIUM para los efectos correspondientes;

h) Expediente integrado con copias de autorización: Acuerdo publicado, un juego de planos de obra terminada y planos autorizados, formalización de donación de área verde, planos digitalizados en archivos DWG de AutoCAD, que será enviado a la DSPM para los efectos correspondientes,

i) La Dirección tendrá un plazo de 40 días naturales para emitir su dictamen, y

j) El urbanizador tendrá la posibilidad de entregar la información antes mencionada en formato digital.

V. Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de reducción y/o cancelación de Póliza de fianza que garantice las obras de urbanización:

a) Solicitud firmada por propietario o representante legal;

b) Pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos municipal;

c) Copia de Póliza de fianza a cancelar o reducir;

d) Reporte fotográfico de estado actual de las obras;

e) Planos de proyecto indicando obras de urbanización faltante;

f) Presupuesto de obras de urbanización faltantes, el que deberá desglosarse por conceptos, precios unitarios de presupuesto base de la garantía otorgada y números generadores firmado por el director responsable de obra, director de proyecto, y el corresponsable en su caso; y

g) Plano digitalizado en archivos DWG de AutoCAD.

La reducción del monto de la fianza no podrá ser mayor, en ningún caso, a un 60% del monto inicialmente afianzado.

La Dirección revisará el expediente y en un término máximo de 7 días hábiles emitirá su respuesta u observaciones a corregir o complementar sobre el mismo. Una vez subsanadas las observaciones la Dirección contará con 3 días hábiles para emitir la respuesta que corresponda, contados a partir del reingreso del trámite.

[\(Reforma\)](#)

Artículo 126 BIS. La solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización relativas a las fracciones II y III del Artículo 147 de la Ley de

Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, deberán estar acompañadas de la información y requisitos siguientes:

Solicitud de revisión, estudio y aprobación en su caso de licencia de urbanización en vía pública:

- I. Solicitud firmada por propietario o representante legal;
- II. Pago de derechos conforme la Ley de Ingresos;
- III. Proyecto ejecutivo de urbanización en vía pública (impreso y digital);
- IV. Carta responsiva de perito;
- V. Programa y bitácora de obra;
- VI. Opinión de no inconveniente por parte de la CESPT, Compañía de Gas y CFE;
- VII. Presupuesto de obra, el que deberá desglosarse por conceptos, precios unitarios de presupuesto base de la garantía otorgada y números generadores firmado por el responsable director de obra, el responsable director de proyecto, y el corresponsable en su caso;
- VIII. Anuencia de Impacto Ambiental, según el caso;
- IX. Opinión favorable de la DOIUM y/o dependencias de injerencia, según sea el caso;
- X. Póliza de Fianza de garantía por el 100% de la obra civil; y
- XI. Proyecto de desvío (impreso y digital), en caso de requerirse.

La Dirección revisará el expediente y emitirá respuesta en un término de 15 días hábiles y en caso de que no reúna los requisitos para trámite de proyecto ejecutivo, el urbanizador pagará los derechos del análisis previo de acuerdo a la Ley de Ingresos.

[\(Adición\)](#)

ARTICULO 127. La solicitud ante la Dirección, de autorización para realizar acciones de urbanización consistentes en la subdivisión y fusión de terrenos, deberá estar acompañada de la información y requisitos siguientes:

- I. Copia de los títulos de propiedad a nombre del solicitante, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Certificado de inscripción y libertad de gravámenes del predio o predios;
- III. Copia del recibo del impuesto predial vigente;
- IV. Acta de deslinde catastral y/o plano debidamente certificado por el Catastro Municipal, actualizado del terreno o terrenos por subdividir o fusionar o del apeo y deslinde judicial, éste sólo en los casos en que no esté catastrada la zona en la que se ubiquen los terrenos. En el caso de que el terreno esté localizado en un fraccionamiento urbano que esté en proceso de construcción y el terreno se mantenga dentro del dominio del urbanizador, se podrá cumplir este requisito con la copia del plano de lotificación autorizado;

- V. Proyecto de subdivisión o fusión en formato impreso y digitalizado en archivos DWG de AutoCAD, debidamente firmado por el perito acreditado, deslindador del acta de deslinde y/o plano certificado que para el caso se presente, y
- VI. Memorias técnico descriptivas de las fracciones o predios resultantes.

Cuando el urbanizador únicamente requiera obtener la factibilidad de una acción de urbanización consistente en subdivisión o fusión, deberá presentar una solicitud anexando croquis de localización y el proyecto de subdivisión o fusión, pagando los derechos correspondientes.

La Dirección revisará el expediente y en un término máximo de 7 días hábiles emitirá su aprobación u observaciones a corregir o complementar sobre la subdivisión o fusión solicitada.

Después de reingresado el tramite, previas correcciones y complementos señalados, la Dirección emitirá la respuesta conducente en un máximo de 3 días hábiles.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 128. La solicitud ante la Dirección, de autorización para la relotificación de terrenos, deberá estar acompañada de la información y requisitos siguientes:

- I. Copia de los títulos de propiedad de los lotes que se modificarán a nombre del solicitante, debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Derogado;
- III. Certificado de libertad de gravámenes fiscales e hipotecarios de los predios a relotificar;
- IV. Acta de deslinde catastral y/o plano actualizado debidamente certificado por el Catastro Municipal de los predios materia de la relotificación. En el caso de que el fraccionamiento urbano respectivo esté en proceso de construcción, y los predios se mantengan dentro del dominio del urbanizador, se podrá cumplir este requisito con la copia del plano de lotificación autorizado;
- V. Proyecto de relotificación en formato impreso y digitalizado en archivos DWG de AutoCAD, debidamente firmado por el perito deslindador del acta de deslinde y/o plano certificado que para el caso se presente, y
- VI. Memorias técnico descriptivas de los predios resultantes.

La Dirección revisará el expediente y emitirá la respuesta en un término máximo de 15 días hábiles, después de reingresado el tramite, previas correcciones y complementos señalados, la Dirección emitirá la respuesta conducente en un máximo de 3 días hábiles.

Solo en el caso de que la modificación de la lotificación, ya sea ésta parcial o total, incluya la modificación de la ubicación y/o disminución de superficie de vías públicas y cambio del uso de suelo aprobado o clasificación del fraccionamiento, su autorización requerirá de una modificación de acuerdo, atendándose su trámite conforme la normatividad aplicable y conforme el procedimiento establecido en este Reglamento.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 129. El acta de apeo y deslinde judicial del terreno a que se hace referencia en este Reglamento, deberá de regirse por lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California para el Municipio de Tijuana.

ARTICULO 130. La presentación de documentos, planos, certificados o constancias falsas o alteradas en cualquier trámite de los previstos en este Reglamento, anulará todo lo actuado y las resoluciones que se hayan dictado, y sujetará a los responsables a las sanciones que establece el Código Penal para el Estado de Baja California.

CAPÍTULO III De los Proyectos Ejecutivos

ARTICULO 131. El proyecto ejecutivo de toda acción de urbanización debe ser elaborado, integrado y signado por el(la) Director (a) de Proyecto Responsable y Corresponsables en su caso.

ARTICULO 132. El proyecto ejecutivo de la acción de urbanización para el fraccionamiento de predios deberán anexar la solicitud respectiva (F3) presentada en los términos que se establecen en este Reglamento, deberán ser entregados impresos en papel y, además, en el formato digital que señale la Dirección, consistiendo estos en:

- I. Planos del anteproyecto urbano aprobado;
- II. Plano de conjunto de la zona del centro de población en donde esté ubicado el fraccionamiento, en la que aparezcan las calles existentes en esa área;
- III. Plano del polígono envolvente;

- IV. Plano de topografía natural;
- V. Plano de manzanas y ejes, indicando cotas de rumbos y distancias, nombres de calles y orientación y secciones transversales de las calles;
- VI. Plano de lotificación, indicando número de manzanas, número de lote, medidas de frente y fondo, superficie de cada lote, nombres de calles, orientación y relación de áreas por uso de suelo;
- VII. Plano de puntos geométricos;
- VIII. Plano de sembrado de vivienda en caso de acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamientos de uso habitacional
- IX. Plano de usos de suelo, indicando número de manzanas, número de lote, superficie de cada lote, nombres de calles, orientación y relación de áreas por uso de suelo, identificando con simbología distinta para cada uso, densidad de población, número total de vivienda y porcentajes de donación ;
- X. Plano de topografía del proyecto, incluyendo detalles de plataformas y, de existir muros de contención, los detalles estructurales de estos, debidamente firmado por el Director de Proyecto y Corresponsable en caso necesario;
- XI. Proyecto ejecutivo aprobado de escurrimientos y/o encauzamiento de las aguas pluviales hasta su vertido final;
- XII. Proyecto ejecutivo de integración y señalamiento vial aprobado, incluyendo detalles de cruceros, secciones transversales de calles, nombres de las calles y orientación;
- XIII. Proyecto ejecutivo de la red de abastecimiento y distribución del agua potable, aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- XIV. Proyecto ejecutivo de la red de alcantarillado sanitario aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- XV. Proyecto del sistema de tratamiento de aguas residuales, en el caso de haber sido requerido, aprobado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana;
- XVI. Proyecto ejecutivo de la red de electrificación aprobado por la CFE;
- XVII. Proyecto ejecutivo de la red de alumbrado público, aprobado por la CFE y validado por la DOIUM;
- XVIII. Proyecto ejecutivo para la habilitación de las superficies destinadas a Área Verde y demás equipamientos urbanos, validados por la dependencia correspondiente.

CAPÍTULO IV

De la Revisión

ARTICULO 133. La Dirección procederá a la revisión del anteproyecto y proyecto urbano ejecutivo de la acción de urbanización auxiliándose para ello de

los organismos encargados de la dotación y operación de servicios públicos. En caso de existir alguna observación o corrección en dichos documentos, se procederá a dar aviso al Urbanizador solicitante para que realice las modificaciones necesarias.

ARTICULO 134. Terminada la revisión del anteproyecto y proyecto urbano ejecutivo de la acción de urbanización, y acreditados los requisitos solicitados, se expedirán los oficios de aprobación respectiva; si ésta consiste en la acción de urbanización para el fraccionamiento de predios, la Dirección elaborará el proyecto de Acuerdo de autorización, en los términos de este ordenamiento.

La Dirección elaborará el proyecto de Acuerdo de autorización en un plazo de hasta 15 días hábiles, contados a partir de la fecha en que haya sido aprobado el proyecto urbano y pagado los derechos correspondientes.

ARTICULO 135. En el caso de que en un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud correspondiente, no se haya complementado el expediente por causas imputables al Urbanizador o al Promotor Inmobiliario en su caso, se cancelará todo lo actuado, notificando lo anterior al interesado y otorgándole un plazo de 10 días naturales para que solicite la devolución del expediente relativo; después de transcurrido este último término sin que el interesado haya solicitado el expediente se destruirá sin ninguna responsabilidad para la Dirección.

ARTICULO 136. La resolución de la Dirección respecto a la revisión del anteproyecto y del proyecto ejecutivo de las acciones de urbanización se dará a conocer al solicitante dentro de los plazos siguientes:

- I. Para la revisión del anteproyecto, un plazo no mayor de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de aceptación de la documentación completa;
- II. Para la revisión del proyecto ejecutivo, un plazo no mayor de 15 días, contados a partir de la fecha de aceptación de la documentación completa;
- III. Para el proyecto de Acuerdo de autorización, un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que haya sido aprobado el proyecto urbano y pagados los derechos correspondientes;
- IV. Para la revisión de proyectos de subdivisión, fusión y relotificación de predios, un plazo no mayor de 5 días hábiles siguientes a la fecha en que haya sido presentada la solicitud, y aceptada la documentación completa;
- V. Cuando por lo complejo del proyecto de acciones de urbanización sea

necesario un plazo mayor para su revisión, la Dirección extenderá el plazo para su revisión, hasta diez días hábiles, previa notificación al solicitante;

- VI. Para la revisión de proyectos para introducción de infraestructura y vialidades, un plazo de 15 a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de aceptación de la documentación completa, y
- VII. Para la revisión de proyectos para la modificación de la naturaleza topográfica de predios, un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de aceptación de la documentación completa.

Las resoluciones administrativas correspondientes, las comunicará la Dirección por escrito al solicitante y las notificará a los organismos operadores de los servicios urbanos y a la Dependencias del Estado y Municipios que intervengan en los trámites relativos, a fin de que procedan a hacer los registros correspondientes.

En el caso de que en un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud correspondiente, no se haya complementado el expediente por causas imputables al Urbanizador o al Promotor Inmobiliario en su caso, se cancelará todo lo actuado, notificando lo anterior al interesado y otorgándole un plazo de 10 días naturales para que solicite la devolución del expediente relativo; después de transcurrido este último término sin que el interesado haya solicitado el expediente se destruirá sin ninguna responsabilidad para la Dirección.

CAPÍTULO V

Del Acuerdo de Autorización

ARTICULO 137. La autorización de acciones de urbanización bajo la modalidad de fraccionamiento que otorgue el Ayuntamiento, se realizara mediante la expedición del Acuerdo respectivo, que considerara y expresará lo siguiente:

- I. Las atribuciones del funcionario que emita el Acuerdo y fundamentos legales para hacerlo;
- II. La descripción de los antecedentes de propiedad del predio objeto de la acción de urbanización;
- III. La identificación y descripción del predio por fraccionar, sus condiciones geofísicas y su integración al contexto urbano;
- IV. La referencia al Programa del que se deriva la acción de urbanización que se autoriza;
- V. La solicitud y objetivos que se persiguen;
- VI. La referencia de la propiedad y la libertad de gravámenes y afectaciones de la superficie a desarrollar;
- VII. La relación y descripción de las acciones de urbanización específicas;

- VIII. La descripción de predios y superficies, así como los usos y destinos autorizados;
- IX. Para los fraccionamientos habitacionales, el número de viviendas a desarrollar;
- X. La infraestructura y servicios urbanos;
- XI. La identificación de las áreas para equipamiento urbano, para servicios urbanos y para donación al Municipio, cuyos derechos de propiedad serán transferidos gratuitamente al Gobierno del Estado y al Municipio, según corresponda;
- XII. Las condiciones y obligaciones a cargo del Urbanizador;
- XIII. Las etapas en las que se ejecutará la acción de urbanización;
- XIV. Los plazos para la terminación de las obras de urbanización;
- XV. Las garantías que deberá presentar el Urbanizador, para la realización de las obras de urbanización en el plazo que se haya fijado y con la calidad requerida;
- XVI. La referencia a los planos del proyecto ejecutivo;
- XVII. Las condiciones y obligaciones a que se sujetará; así como los requisitos que deberá cumplir el Urbanizador o el Promotor Inmobiliario en su caso, para la transferencia del dominio de los predios resultantes de la acción de urbanización, y
- XVIII. Los demás elementos e información que para cada caso se determinan en el presente Reglamento, ó en los formatos de solicitud respectivos.

Previo a la publicación del Acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, se hará del conocimiento del urbanizador para que presente su consentimiento por escrito.

La autorización de la acción de urbanización para el fraccionamiento surte sus efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y deberá ser presentado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como en el Catastro Municipal en un plazo de 10 días hábiles.

ARTICULO 137 BIS. De la conservación, mantenimiento y operación de los servicios públicos de los fraccionamientos.

Por cuenta del urbanizador correrán todos los gastos de conservación, mantenimiento y de operación de los servicios públicos y de las obras de urbanización de los fraccionamientos en tanto no se reciban por el Ayuntamiento.

La DOIUM, la DSPM y las Comisiones Federales y Estatales de servicios públicos vigilarán que los servicios se proporcionen con toda eficacia.

(Adición)

ARTICULO 138. Cualquier modificación del proyecto de la acción de urbanización autorizada, propuesta por el Urbanizador o por la propia autoridad, requiere de un dictamen fundamentado por la Dirección. Expedido el Dictamen y la resolución que dicte, se hará del conocimiento del urbanizador para su debido cumplimiento. En caso de inconformidad del Urbanizador, podrá interponer los recursos que establece este Reglamento. Los requisitos mínimos para llevar a cabo una modificación a un proyecto de acción de urbanización autorizada mediante su respectivo Acuerdo, son los que a continuación se enumeran, sin perjuicio de los demás que pueda requerir la Dirección:

- I. Solicitud debidamente firmada por el urbanizador o representante legal;
- II. Presentar un juego de planos completos del proyecto modificado, de acuerdo a los formatos que indique la Dirección, firmado por el Director responsable de proyecto.
- III. El urbanizador, o el promotor inmobiliario no debe haber transmitido la propiedad de los predios que solicite modificar;
- IV. Certificados de libertad de gravámenes fiscales de los predios a modificar, los cuales deben tener una vigencia máxima de seis meses;
- V. Certificados de libertad de gravámenes hipotecarios de los predios a modificar, los cuales deben tener una vigencia máxima de tres meses;
- VI. En caso de haber formalizado donaciones de áreas, el urbanizador, o el promotor inmobiliario debe presentar los contratos de donación debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- VII. Fianza de obras de urbanización vigente;
- VIII. Deslindes y/o polígonos certificados por la Dirección de Catastro Municipal, con una vigencia máxima de 1 año, de todos los predios a modificar;
- IX. Copias de planos, oficios e inscripciones al Registro Público de Subdivisiones, Relotificaciones o Fusiones realizadas posteriormente a la publicación del Acuerdo que proponga modificar el urbanizador;
- X. Relación de todas las operaciones de traslación de dominio, ya sean promesas de venta, arrendamientos, operaciones de compra-venta, rescisiones de contratos, etc. que haya llevado a cabo el Urbanizador a la fecha de solicitud de modificación de la acción de urbanización;
- XI. Reporte gráfico y fotográfico de los avances de obra a la fecha, así como los últimos reportes de laboratorio de las terracerías, pavimentos, etc.;
- XII. En caso de modificar predios o vialidades previamente donados al Municipio y/o al Gobierno del Estado, el urbanizador deberá presentar la autorización y enajenación de la desincorporación de los bienes para ser modificados, aprobada por el Cabildo o el Congreso del Estado, según corresponda, y
- XIII. Dependiendo del resultado del dictamen para la modificación y de los cambios propuestos por el urbanizador al proyecto original, la Dirección

podrá requerir nuevos proyectos aprobados por las autoridades y/o entidades correspondientes, que acrediten la factibilidad de dichos cambios.

ARTICULO 139. Para la autorización de acciones de urbanización diferentes a la del fraccionamiento de predios, el urbanizador deberá presentar junto con la solicitud, el presupuesto total de la obra por desarrollar desglosado por conceptos, incluyendo los números generadores, y una vez definido el proyecto definitivo y su costo, deberá otorgar a favor del Ayuntamiento, Póliza de fianza que garantice la ejecución de las obras proyectadas y cubrir el importe de los derechos correspondiente a la supervisión de la ejecución de las mismas, presentado el comprobante del pago o del convenio respectivo en su caso así como el pago de los demás conceptos que señalen en cada caso las Leyes relativas. [\(Reforma\)](#)

ARTICULO 140. Cuando el (la) Urbanizador (a), considere que la acción de urbanización autorizada ha sido concluida, solicitará a la Dirección y a los organismos operadores de las redes y sistemas de servicios públicos, la certificación y aprobación de las obras terminadas y el levantamiento de las actas correspondientes.

Una vez que el(la) Urbanizador (a), haya reunido todos los requisitos y constancias aprobatorias que señala la Ley, este Reglamento y el Acuerdo que autorizó la realización de la acción de urbanización, la Dirección procederá a recibir las obras terminadas, levantando el acta correspondiente, en la que se fundamentará el Acuerdo del Cabildo que formalizará su incorporación o reincorporación urbana.

Cuando (la) Urbanizador (a), considere que las obras de urbanización cuenten con un avance mayor al 50%, podrá solicitar a la Dirección la reducción del importe de la garantía por obras de urbanización, lo que se verificara y hará constar en las actas correspondientes; otorgándose una nueva garantía por el importe de la obra faltante y adicionando el importe correspondiente al 10% del presupuesto de la obra total.

CAPÍTULO VI

De la Incorporación Municipal

ARTICULO 141. El acuerdo de incorporación o de reincorporación municipal conlleva la obligación de la autoridad de:

- I. Recibir las obras de urbanización e instalaciones, para alojar elementos de

los servicios públicos tales como: vialidades, servidumbres de paso, áreas verdes, parques y jardines, alumbrado público, señalamiento vial, infraestructura pluvial; y equipamiento y mobiliario urbano; una vez que se cumpla lo estipulado en la autorización respectiva;

- II. Prestar los servicios públicos municipales, y
- III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.

ARTICULO 142. Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana donde se requieran áreas para equipamiento e infraestructura mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá de acuerdo a lo dispuesto en la Ley, el Reglamento y a las Normas aplicables de conformidad con los resultados que arroje el estudio de impacto urbano correspondiente.

ARTICULO 143. Para que proceda declarar la incorporación o reincorporación 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 esta opción se determinó en la autorización de la acción de urbanización y en cada una se cumplen los requisitos señalados en este artículo.

ARTICULO 144. Para que el Ayuntamiento acuerde la incorporación o reincorporación urbana y emita la declaración del área desarrollada como suelo urbanizado, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Cumplidas las condiciones impuestas, recabadas las constancias relativas y levantadas las actas a que se refieren los artículos 141 y 182 de este Reglamento, el Urbanizador, solicitará a la Dirección someta a consideración del Ayuntamiento el proyecto de Acuerdo de incorporación o reincorporación, según corresponda;
- II. El Ayuntamiento, atendiendo a los procedimientos de ley, acordará su incorporación o reincorporación al centro de población, según corresponda, declarando como suelo urbanizado al área desarrollada;
- III. Una vez que el Ayuntamiento haya expedido el Acuerdo de incorporación o reincorporación a la zona urbanizada, lo notificará a la Dependencias y Organismos encargados de la prestación de los servicios públicos, y
- IV. De no expedirse el Acuerdo solicitado, se notificará al Urbanizador.

ARTICULO 145. El acuerdo de incorporación o reincorporación urbana deberá contener:

- I. El tipo y denominación del fraccionamiento de que se trate;
- II. El número de predios resultantes y los usos asignados con su nomenclatura autorizada;
- III. Las vías públicas con su nomenclatura autorizada, y
- IV. La demás información que sea determinada por el Ayuntamiento al emitirla.

ARTICULO 146. Sólo hasta que se haya publicado el acuerdo de incorporación o reincorporación urbana, el Municipio estará obligado a prestar los servicios públicos municipales de alumbrado público, limpia y recolección de basura, mantenimiento de calles, vigilancia, seguridad y conservación áreas verdes de parques y jardines.

Previo la expedición del acuerdo referido y la emisión de la declaratoria de suelo urbanizado, la prestación de los servicios será responsabilidad del urbanizador o

promotor inmobiliario de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 137 BIS del presente ordenamiento.

[\(Reforma\)](#)

CAPÍTULO VII

De los Procedimientos Constructivos y la Ejecución de las Obras de Urbanización

ARTICULO 147. La ejecución de las acciones de urbanización autorizadas conforme al proyecto ejecutivo y las que se requieran según sea el caso, se realizarán bajo la responsabilidad de un responsable Director de Obra debidamente registrado ante la Dirección. Todas las acciones de urbanización se ajustarán a las especificaciones y normas de calidad que se establezcan en este Reglamento y Normas correspondientes.

ARTICULO 148. La Dirección podrá autorizar la ejecución de acciones de urbanización consistentes en la modificación a la naturaleza o topografía del suelo, al Urbanizador que, habiendo iniciado su trámite para obtener la autorización de la acción de urbanización para el fraccionamiento de predios, en cualquiera de sus modalidades, acredite lo siguiente:

- I. Ser propietario y estar en posesión del inmueble donde se pretende ejecutar el movimiento de tierra;
- II. Exhibir presupuesto parcial relativo al costo de los trabajos respectivos;
- III. Haber tramitado y obtenido la aprobación del anteproyecto urbano, y
- IV. Cubrir el pago parcial anticipado de derechos por concepto de supervisión de obras, correspondiente indicado en la fracción II anterior, dicho importe se aplicará al total que resulte por concepto de derechos por supervisión total de las obras del fraccionamiento que se autorice, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y la Ley de Ingresos.

ARTICULO 149. La Dirección autorizará las acciones de urbanización previstas en la fracción II del artículo 41 de este reglamento, cuando se acredite lo siguiente:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Contar con los proyectos ejecutivos correspondientes aprobados por los organismos respectivos;
- III. Exhibir programa de ejecución de obras en el que se señalarán las etapas de construcción;

- IV. Opinión de factibilidad de la DOIUM, DSPM, CFE y Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana según corresponda;
- V. Autorización en materia ambiental;
- VI. Exhibir presupuesto relativo al costo de los trabajos respectivos; y
- VII. Cubrir el concepto de pago de derechos por supervisión de obras, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y la Ley de Ingresos, exhibiendo la correspondiente garantía.

La autorización de las acciones de urbanización por la modificación a la naturaleza o topografía del suelo o para introducción de redes y apertura de vialidades, podrán emitirse en forma sucesiva, simultánea o condicionada a la realización de las obras de urbanización de cada proceso constructivo.

ARTICULO 150. Cuando el Urbanizador pretenda ejecutar obras de urbanización por zonas, fracciones o etapas, deberá manifestarlo así en forma expresa, en este caso, la ejecución empezará por las zonas contiguas a la parte urbanizada y continuará por zonas completas y sucesivas, en caso de que se vaya a empezar la construcción por una zona aislada, las obras deberán incluir la conexión vial y de los servicios públicos requeridos.

En cualquier caso, las áreas para equipamiento deberán quedar comprendidas en la primera etapa o con factibilidad de conectarse a los servicios y a las vialidades en el momento que se requiera.

ARTICULO 151. La Dirección, a solicitud del Urbanizador de un fraccionamiento terminado, nombrará inspectores para que hagan una revisión completa del mismo, tanto en los aspectos de urbanización como en los de verificación de medidas a fin de determinar si el fraccionamiento se ajustó a lo dispuesto en el presente Reglamento.

De la inspección se levantarán las actas respectivas, en las que se consignarán las observaciones a que haya lugar, de no existir observaciones se emitirá el acta de certificación aprobatoria de dichos trabajos. Estas actas servirán como constancia de cumplimiento de las acciones de urbanización para entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

ARTICULO 152. En caso de que el Urbanizador, modifique sin la autorización de la Dirección el proyecto de la acción de urbanización aprobado, estará obligado a demoler a su costa todas las obras de urbanización ejecutadas indebidamente, y a rehacer las obras de urbanización para sujetarlas a dicho proyecto autorizado.

La Dirección está facultada para regularizar modificaciones al proyecto aprobado para la acción de urbanización, cuando estas correspondan a situaciones no previstas en el mencionado proyecto y que durante la ejecución de las obras de urbanización se hayan puesto de manifiesto.

En el caso de modificaciones al proyecto autorizado que afecten la superficie y descripción de los predios, tales modificaciones podrán ser autorizadas en los términos establecidos para una relotificación.

Cuando la modificación afecte, además, la superficie y el trazo de vialidades el Urbanizador deberá tramitar la autorización del nuevo proyecto, sin afectar las donaciones ya formalizadas.

ARTICULO 153. El Urbanizador deberá ejecutar por su cuenta las obras de la acción de urbanización autorizada para el fraccionamiento de terrenos en un plazo no mayor a 24 meses contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Acuerdo de Autorización correspondiente o en el plazo que de común acuerdo se convenga entre el Urbanizador y la autoridad, salvo causa de fuerza mayor, para lo que deberá solicitar la prórroga correspondiente.

La Dirección determinará el plazo en que el Urbanizador deberá ejecutar las correspondientes obras de urbanización autorizadas, en los casos de las acciones de urbanización distintas al fraccionamiento de terrenos.

CAPÍTULO VIII

De la Protección a la Infraestructura

ARTICULO 154. Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, el (la) urbanizador o el promotor inmobiliario,(a) deberá señalar en el proyecto definitivo las especificaciones y restricciones para que evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes. En el caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las acciones de urbanización, el (la) Urbanizador (a) o el promotor inmobiliario deberá reponerlas a satisfacción de la entidad que corresponda.

Dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la autoridad municipal que corresponda fijará el plazo para que tales reparaciones sean ejecutadas, así como

la sanción económica aplicable. Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la autoridad municipal correspondiente procederá a la ejecución de las obras y en su momento, informará a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarías.

TÍTULO IV **De los procedimientos**

CAPÍTULO I **De la Inspección y Supervisión**

ARTICULO 155. La revisión de los proyectos de acciones de urbanización, la supervisión e inspección de su ejecución y la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, en este Reglamento, así como de las obligaciones que se establezcan a cargo del Urbanizador o Promotor Inmobiliario en la autorización de acción de urbanización, estará a cargo de la Dirección, quién podrá solicitar el apoyo de los Organismos y/o Autoridades Auxiliares.

ARTICULO 156. La Dirección podrá ordenar visitas de inspección a cualquier predio ubicado dentro del ámbito municipal, para cerciorarse del cumplimiento de las normas que derivan de la Ley, del presente Reglamento, así como de las obligaciones establecidas a cargo de los urbanizadores o promotores inmobiliarios en las autorizaciones de acciones de urbanización que en su caso se hubieren emitido.

Las Autoridades Auxiliares coadyuvaran con la Dirección, cuando practiquen una supervisión comunicando sus observaciones, a fin de enterarle de posibles anomalías en el proceso de ejecución de la acción de urbanización.

Los urbanizadores, los Promotores Inmobiliarios, y los Responsables Directores de Proyecto y de Obra, deberán cumplir con las indicaciones que realicen los inspectores mismas que deberán apegarse al Programa Parcial de Urbanización y al proyecto definitivo.

ARTICULO 157. La inspección se realizará por los inspectores que designe la

Dirección, conforme a lo siguiente:

- I. La orden de inspección deberá constar por escrito y contendrá la ubicación del predio a inspeccionar, el objeto de la inspección, y el nombre de la persona o personas autorizadas para llevarla a cabo;
- II. El (la) inspector (a) acudirá al predio indicado en la orden y de no encontrarse responsable del mismo, le dejara citatorio para que lo espere a una hora determinada del día hábil siguiente. Si el día y hora señalada en el citatorio, no comparece el responsable del predio, la diligencia se practicará con cualquier persona que se encuentre en el lugar.

Si no hubiere persona alguna, o las que se encuentren presentes, se negaren a atender la inspección, así se hará constar en el acta correspondiente, y el inspector continuará con la diligencia, fijando en un lugar visible del predio el original de la orden de inspección y la copia del acta que levante.

ARTICULO 158. En el caso de que cualquier persona impida el desahogo de la inspección, el inspector solicitará el auxilio de la fuerza pública para realizar la inspección.

ARTICULO 159. El inspector al practicar la inspección, deberá identificarse ante el visitado o la persona con quien entienda la diligencia, con credencial u oficio vigente con fotografía que para tal efecto expida la autoridad municipal correspondiente, manifestando el motivo de su visita, se entregara al visitado o a quien se encuentre como responsable del predio, el original de la orden de inspección teniendo éste la obligación de otorgar las facilidades necesarias al inspector para la práctica de la diligencia, requiriéndole la designación de dos testigos. En caso de que éstos no sean designados o los designados no acepten servir como tales, el inspector los designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante.

ARTICULO 160. Se entregará al visitado o a quien se encuentre como responsable del predio, el original de la orden de inspección, teniendo éste la obligación de otorgar las facilidades necesarias al inspector para la práctica de la diligencia.

ARTICULO 161. De la visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en la que se expresará:

- I. El nombre de la persona con quien se entiende la diligencia, y el carácter con el que se ostente;
- II. La fecha y hora en que inicie y concluya la diligencia;
- III. El domicilio o los datos que permitan identificar la ubicación del lugar a inspeccionar, sus accesos, topografía y usos de suelo en el entorno;
- IV. El número de orden de visita que se cumplimenta y la fecha en que haya sido emitida;
- V. Las características del medio de identificación del inspector;
- VI. El nombre, domicilio y medio de identificación de los testigos;
- VII. Nombre y firma del inspector; de la persona con quien se entienda la diligencia, y de los testigos;
- VIII. Las condiciones que presente el inmueble que se inspecciona, y en su caso la descripción y avance de las obras que se llevan a cabo, y
- IX. La declaración del visitado.

ARTICULO 162. Formulada el acta circunstanciada, si el visitado, la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se niegan a firmarla o si los primeros se negaren a aceptar copia de la misma, dicha circunstancia se asentará en el acta sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

ARTICULO 163. Si con motivo de la inspección, el inspector estima que se presentan violaciones a lo previsto en la Ley, en el presente reglamento, en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico o se incumplen las obligaciones que imponga la autorización de la acción de urbanización de la que se trate, procederá a citar al propietario del predio, para que por escrito comparezca a la Dirección, dentro de los tres días hábiles siguientes, manifieste lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que considere convenientes.

ARTICULO 164. Si resulta procedente conforme a los supuestos previstos en el presente Reglamento, el (la) inspector (a) podrá aplicar al predio y a la acción de urbanización que en el mismo se desarrolle, cualquiera de las medidas de seguridad previstas en este ordenamiento, desde el momento en que deje el documento a que se refiere el artículo anterior o al llevar a cabo dicha diligencia.

ARTICULO 165. En el caso de que el (la) visitado (a) hubiere cometido alguna infracción al presente Reglamento, la Dirección dictará la resolución que corresponda en un término de diez días hábiles, siguientes al día en que haya

concluido el plazo concedido en los términos del presente reglamento.

La resolución que se emita deberá notificársele al visitado en el predio que haya sido objeto de la inspección o en su caso en el domicilio señalado para tal efecto. En la resolución que se dicte deberá indicarse el término que se concederá al visitado para que cumpla con la o las obligaciones o sanciones que le sean impuestas.

ARTICULO 166. Las notificaciones que deban hacerse con motivo de la aplicación del presente Reglamento, y que no tengan un procedimiento establecido expresamente, se practicarán de conformidad con las reglas establecidas en el capítulo único del título segundo del Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

ARTICULO 167. La Dirección podrá auxiliarse de laboratorio de control de calidad debidamente registrados ante esta que le presten asistencia técnica para que le puedan entregar resultados respecto al proceso de la acción de urbanización y la calidad de los materiales utilizados durante y una vez terminado dicho proceso.

ARTICULO 168. Para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento de la Ley, este Reglamento y Normas correspondientes, la Dirección designará profesionistas capacitados para desempeñarse como jefe de departamento, encargado de área, analistas e inspector, quienes desarrollaran las funciones inherentes a su puesto y de acuerdo a las facultades derivadas del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal. [\(Reforma\)](#)

ARTICULO 169. Para ser titular del Departamento se requiere como mínimo:

- I. Cédula Profesional de las carreras de Arquitectura, Ingeniería-Arquitectura o de Ingeniería Civil, legalmente expedida y registrada ante la autoridad competente;
- II. Comprobar experiencia profesional mínima de cinco años en su especialidad;
- III. Contar con capacitación y actualización acorde al desempeño del trabajo a desarrollar;
- IV. No encontrarse legalmente inhabilitado para ejercer su profesión;
- V. Haber tomado cursos de capacitación que establece el presente reglamento para registro de Directores de Proyecto y Obra.

Para ser analista técnico se requiere como mínimo:

- I. Cédula Profesional de las carreras de Arquitectura, Ingeniería-Arquitectura o de Ingeniería Civil, legalmente expedida y registrada ante la autoridad competente;
- II. Comprobar experiencia profesional mínima de tres años en su especialidad;
- III. Contar con capacitación y actualización acorde al desempeño del trabajo a desarrollar;
- IV. No encontrarse legalmente inhabilitado para ejercer su profesión, y
- V. Curso de capacitación correspondiente.

Para ser inspector (a) o analista se requiere como mínimo:

- I. Cedula Profesional de las carreras de Arquitectura, Ingeniería-Arquitectura o de Ingeniería Civil, legalmente expedida y registrada ante la autoridad competente;
- II. Comprobar experiencia profesional mínima de dos años en su especialidad;
- III. Contar con capacitación y actualización acorde al desempeño del trabajo a desarrollar;
- IV. No encontrarse legalmente inhabilitado para ejercer su profesión, y
- V. Haber tomado cursos de capacitación, actualización y educación continua de la normatividad vigente y aplicable.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 170. La Dirección, cuando practique una supervisión, comunicará sus observaciones al Urbanizador, o al Promotor Inmobiliario, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras de urbanización y ejecute las medidas de seguridad correspondientes, para lo cual la Dirección y el Responsable Director de Obra deberá llevar un seguimiento de la supervisión mediante bitácora de obra.

Cuando la Dirección no disponga de los recursos humanos y técnicos necesarios para realizar una supervisión, podrá auxiliarse de peritos responsables externos para llevar a cabo la supervisión de las obras de urbanización.

CAPÍTULO II

De la Terminación de las Obras

ARTICULO 171. Una vez satisfechas las condiciones y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización para el fraccionamiento de predios podrá ser recibida por el Ayuntamiento.

ARTICULO 172. Cuando la acción de urbanización se ejecute por zonas, fracciones o etapas, el Urbanizador o Promotor Inmobiliario deberá avisar por escrito a la Dirección, para que lleve a cabo la inspección y verifique que las obras se realizaron de acuerdo con los proyectos autorizados. De la inspección se dejará constancia mediante la formulación del acta que contenga las observaciones a que haya lugar y que se considerará al ser recibida la acción de urbanización por el Ayuntamiento. Hecho lo anterior el Urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento la autorización del Acuerdo de Incorporación. En este caso, la recepción de las obras de urbanización se realizará, siempre que esté urbanizado al 100%.

ARTICULO 173. Si el urbanizador no ejecuta las obras de urbanización del fraccionamiento o el mantenimiento de las mismas de las zonas autorizadas dentro del plazo que al efecto se estipule, el Ayuntamiento las llevará a cabo con cargo a la Póliza de fianza de garantía que se haya exigido al urbanizador. Por lo que procederá a hacerla efectiva.

Si resultare el presupuesto de las obras faltantes superior al monto de la garantía, el Ayuntamiento podrá establecer un cargo fiscal a nombre del urbanizador o promotor inmobiliario, por la cantidad que cubra el costo de las obras y demás gastos originados por la misma situación, haciéndolo efectivo mediante los procedimientos previstos por las leyes hacendarías.

[\(Reforma\)](#)

CAPÍTULO III

De las Acciones de Urbanización Habitacional por Objetivo Social

ARTICULO 174. La gestión de toda acción de urbanización por objetivo social progresiva, para atender la demanda de suelo para vivienda popular, se realizara por iniciativa de las autoridades estatales, municipales o por un organismo público descentralizado, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para su desarrollo. Asimismo, las autoridades municipales podrán atender a las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de colonos, soliciten este tipo de acción de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlo.

ARTICULO 175. Las acciones de urbanización por objetivo social, en ningún caso podrán estar a cargo exclusivamente de particulares; la participación en esta modalidad, del Estado y los Municipios, se realizará mediante convenio con el propietario del predio por desarrollar y/o los adquirientes de predios, para garantizar por medio de la gestión pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, otorgar un valor social a los terrenos, y en general, cumplir con su objetivo.

ARTICULO 176. Para promover una acción de urbanización por objeto social e interés público, se requiere:

- I. Realizar los estudios que lo fundamenten, tanto en lo económico y social, como en lo relativo a la factibilidad de incorporación urbana de los terrenos donde se proyecte el desarrollo, con relación a los servicios de agua potable, drenaje y electricidad, entre otros;
- II. Basándose en estos estudios, con opinión de la Dirección, el Ayuntamiento, tomará la decisión de realizar la urbanización bajo esta modalidad;
- III. Aprobado el estudio, se elaborará el proyecto, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán, como también las obras complementarias que integrarán una urbanización completa;
- IV. Las obras mínimas que se exijan se sujetarán a lo dispuesto para el caso en este Reglamento;
- V. Realizadas las obras mínimas conforme a su proyecto, el Ayuntamiento procederá a su recepción levantando el acta respectiva;
- VI. Una vez que el Ayuntamiento haya recibido de conformidad las obras mínimas, se podrá proceder a ocupar los predios, y
- VII. La autorización de una acción de urbanización bajo esta modalidad deberá cumplir con el procedimiento estipulado en este Reglamento para obtener la autorización del fraccionamiento de predio.

CAPÍTULO IV

De la Enajenación de Predios y los Mecanismos de Control para Publicidad y Venta

ARTICULO 177. El Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización, establecerá la obligación para que en los contratos o escrituras de compraventa de predios de fraccionamiento autorizados, se incluyan cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores de dichos predios, que éstos no se dividirán en dimensiones menores que las mínimas autorizadas, que los mismos se destinen a los fines y usos para los cuales haya sido aprobado el

fraccionamiento y que en los fraccionamientos de tipo campestre no se pueda construir en más de un veinte por ciento de la superficie total del lote, salvo que las construcciones se destinen a usos agroindustriales.

ARTICULO 178. Cuando las obras de urbanización estén en proceso de construcción, el Urbanizador podrá obtener la constancia de cumplimiento de las condiciones que se hayan establecido en la autorización, amparando el monto total de la obra faltante especificada en el acuerdo correspondiente con la misma garantía interpuesta ante el Ayuntamiento de conformidad con lo que se establece en el presente Reglamento, y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Que se cuente con la publicación del acuerdo de autorización de la acción de urbanización en el Periódico Oficial del Estado;
- II. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las leyes hacendarías;
- III. Que los textos de cualquier tipo de publicidad comercial para venta que promueva el Urbanizador, estén autorizados por la Dirección;
- IV. Que se hayan formalizado la transferencia gratuita de los derechos de propiedad de las superficies destinadas a equipamiento urbano, vialidades, instalaciones especiales y área de donación al Municipio y área de equipamiento para educación; y Gobierno del Estado, y
- V. Que la memoria descriptiva de los predios se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Inmobiliario del Municipio.

ARTICULO 179. Los Notarios Públicos al autorizar una operación de traslación de dominio de predios autorizados de fraccionamientos, exigirán como requisito indispensable, que el enajenador compruebe haber cumplido con los requisitos de este Reglamento y el acuerdo de autorización, mediante constancia que la Dirección expida.

ARTICULO 180. El Registro Público de la Propiedad y de Comercio no inscribirá ninguna operación de compraventa de predios de fraccionamientos, que se haga constar en contrato privado, si no se comprueba ante la Autoridad que intervenga en la ratificación de firmas, que el Urbanizador o Promotor Inmobiliario han cumplido los requisitos que establece este Reglamento, con la constancia que la Dirección expida. Igualmente no registrará los testimonios de las escrituras públicas de compraventa de predios en fraccionamientos, si no refieren a la constancia mencionada. Este requisito sólo será necesario en las ventas realizadas por primera vez.

ARTICULO 181. El Urbanizador informará cada tres meses a la Dirección de todas las operaciones de traslación de dominio, ya sean promesas de venta, operaciones de compraventa o rescisión de contratos. Hasta en tanto no se procederá a la entrega recepción de las obras para su incorporación o reincorporación urbana.

Los Urbanizadores se abstendrán de realizar operaciones de compraventa o cualquier otro instrumento que lleve implícita la asignación a terceros de algún bien inmueble y que conlleve una contraprestación de orden económico respecto a los predios resultantes, en tanto no se realicen las obras de urbanización y se certifique como obra terminada, apercibidos de la suspensión de la autorización o de la licencia expedida.

CAPÍTULO V

Para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización

ARTICULO 182. Terminadas las obras de urbanización, el interesado solicitará al Ayuntamiento que se inicie el procedimiento para su recepción, como sigue:

I. La Dirección verificara el cumplimiento de las obligaciones y la ejecución de las obras mediante la supervisión instrumentada y documentada en la bitácora de obra, ya sean desarrolladas en su totalidad, por etapas o por circuitos funcionales, dictaminando su aprobación mediante el acta de certificación correspondiente, a efecto de hacer constar la terminación y operación para su recepción cuando así proceda;

II. La solicitud a la que se hace mención tendrá una vigencia de 6 meses, pasado este término y de no concretarse el trámite correspondiente el promotor inmobiliario tendrá que reiniciar el trámite.

III. El urbanizador solicitara a las dependencias u organismos operadores de las redes, infraestructura equipamientos y sistemas de servicios públicos, que se verifique y recepcionen las obras, a través de las anotaciones en bitácora, constancias y/o levantamiento de las actas de certificación aprobatorias, de tal manera que manifiesten su inconveniente o no de la recepción por parte del Ayuntamiento.

IV. Una vez que el urbanizador o promotor inmobiliario haya reunido todos los requisitos, constancias aprobatorias y/o actas correspondientes, que señala este Reglamento, y el Acuerdo que autorizó la realización de la acción de urbanización, así como los comprobantes de pago determinados en la Ley de Ingresos del Estado y en la Ley de Ingresos municipal, se procederá a la entrega recepción de las obras para su incorporación o reincorporación urbana.

V. La Dirección resolverá la solicitud de conformidad con los tiempos y procedimientos señalados en el artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 183. Para que el Ayuntamiento reciba la acción de urbanización terminada, requiere, bajo las condiciones y requisitos siguientes:

I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con las obligaciones, conforme al proyecto ejecutivo y acuerdo de urbanización ;

II. Que se cuente con el 100% de las constancias de cumplimiento de acuerdo de fraccionamiento (F4) para el caso de acciones de urbanización consistentes en fraccionamientos autorizados mediante el acuerdo correspondiente;

III. Que se recaben las constancias, por etapas, circuitos funcionales o su totalidad de la acción de urbanización o fraccionamiento en su caso, de conformidad con el artículo 182 de este Reglamento, acreditando la terminación de las obras de acciones de urbanización;

IV. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales;

V. Que la zona beneficiada se encuentre edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados;

VI. Si el fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se podrá recibir este, cuando cuente con una ocupación del 55%. Y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con las dependencias u organismos operadores de los servicios públicos;

VII. Si el fraccionamiento se autorizó exclusivamente para venta de lotes, podrá ser recibido cuando la lotificación resultante se encuentre urbanizada y vendida en un 65%.

VIII. En cualquiera de los casos se deberá presentar constancia de la translación de dominio de los lotes resultantes y de las claves catastrales resultantes a nombre de los adquirentes, y

IX. Que el solicitante presente fianza por hasta el 40% del importe total del monto del costo de las obras de urbanización, a efecto de garantizar el mantenimiento y los posibles vicios ocultos, con vigencia por un año a partir de la publicación de la incorporación municipal.

[\(Reforma\)](#)

CAPÍTULO VI

De los Procedimientos para Autorizar Modificaciones de la Estructura Urbana y Cambio del Uso del Suelo

ARTICULO 184. Para autorizar la modificación de una acción de urbanización en la modalidad Relotificación de un fraccionamiento, en cuanto a ubicación, medidas, colindancias, usos de suelo o superficies consignadas en la memoria descriptiva certificada, el Urbanizador deberá presentar un nuevo proyecto que quedara sujeto al mismo procedimiento que para su autorización.

ARTICULO 185. Se podrá autorizar como relotificación en los términos del presente ordenamiento, las relotificaciones a un fraccionamiento alterando la localización de vías públicas y donaciones que estén o no en uso, siempre y cuando:

- I. La superficie de vías públicas cuya localización se modifique, sea equivalente o superior a la que tenían antes de la relotificación;
- II. Se beneficie la estructura vial del centro de población, para lo cual el IMPLAN expedirá el dictamen técnico correspondiente, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California;
- III. El urbanizador cubra todos los costos que implique la modificación, aún los de reubicación de redes de infraestructura que estuvieren instalados en la vialidad;
- IV. De alterarse la forma de las manzanas con la relotificación propuesta, no deberá disminuirse el área de vías públicas, y
- V. De existir afectación a terceros, se requerirá la anuencia de estos por escrito firmada ante notario público.

La resolución que para efectos de la autorización se dicte, deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Estado e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siguiendo los procedimientos establecidos en este Reglamento para la autorización de un fraccionamiento.

De requerirse la apertura de nuevas vialidades, el Urbanizador tendrá la obligación de introducir los servicios públicos y la urbanización completa, la superficie destinada a ese fin será transferida en forma gratuita a favor del Gobierno Municipal, mediante contrato privado, una vez urbanizada. En lo que respecta a superficies destinadas a áreas verdes, equipamiento escolar, superficie de donación al Municipio, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTICULO 186. Sólo se podrán autorizar las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, que afecten las áreas de equipamiento urbano, de donación al Municipio y de vialidades, correspondientes al proyecto autorizado, siempre que no se haya formalizado la transferencia de su propiedad a favor del Gobierno del Estado y del Municipio, según corresponda.

En el caso de que se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los predios afectados, se requerirá de la permuta de éstos por los que resulten en el nuevo proyecto, para este efecto, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, la Ley General de Bienes del Estado de Baja California y el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California.

ARTICULO 187. En el caso de que se pretenda la relotificación de terrenos, respecto de los cuales el urbanizador hubiere transmitido la propiedad o se trate de predios con diversos propietarios, se deberá contar con la autorización de cada uno de dichos propietarios.

ARTICULO 188. El cambio del uso del suelo en los predios producto de un fraccionamiento autorizado se sujetará a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de la materia.

CAPÍTULO VII

De las Condiciones y Procedimientos para Regularizar Asentamientos Humanos y Obras

ARTICULO 189. Cuando se hayan llevado a cabo acciones de urbanización en la modalidad de fraccionamiento, relotificación y subdivisión de terrenos, sin contar con la autorización correspondiente, la Dirección dictara las medidas de seguridad e impondrá las sanciones correspondientes, sin perjuicio que el Urbanizador lleve a cabo su regularización.

La Dirección promoverá convenios en los términos más cercanos a los requerimientos correspondientes al tipo de acción de urbanización relativa. Cuando se trate de fraccionamientos, el convenio que se celebre será determinado por las disposiciones de este Reglamento de acuerdo con su clasificación. De lo convenido, la Dirección notificará a las dependencias correspondientes para su conocimiento y efectos consiguientes.

Para el efecto, también se consideran acciones de urbanización irregulares, cuando habiéndose autorizado, no se hayan cumplido en su ejecución las condiciones que la autoridad impuso al autorizarla.

ARTICULO 190. Tratándose de la regularización de una acción de urbanización realizada con las características que permitan clasificarla como Habitacional por Objetivo Social, el convenio que para el efecto se celebre, deberá ser en los términos que para este tipo de fraccionamiento se señala en el presente Reglamento.

ARTICULO 191. Independientemente de las multas que se fijen por las irregularidades que se señalan, en toda regularización de fraccionamientos el urbanizador deberá pagar los derechos señalados en la Ley de Ingresos y demás gastos que originen las regularizaciones, con base a los convenios que se establezcan.

ARTICULO 192. Si por motivos justificados el (la) urbanizador (a) no pudiere iniciar las obras en la fecha convenida, la Dirección podrá prorrogar el plazo señalado y lo ajustará a nuevos programas, obligándose el urbanizador o promotor inmobiliario a no realizar ninguna operación de compraventa durante la prórroga. De igual forma la Dirección podrá conceder prórrogas para la terminación de las obras, cuando éstas se soliciten con anticipación y se comprueben las causas de fuerza mayor que lo justifiquen.

CAPÍTULO VIII

De las Acciones de Urbanización No autorizadas

ARTICULO 193. Cuando se realice cualquiera de la acciones de urbanización definidas en el artículo 41, del presente ordenamiento, y se transfiera o se prometa transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho sobre fracciones de un predio urbano o rústico, sin que previamente se haya obtenido el permiso correspondiente o cuando existiendo éste, no se hayan satisfecho los requisitos en él señalados, la Dirección ordenará visitas de inspección y el levantamiento de las actas necesarias, a fin de comprobar las violaciones a las previsiones de la Ley y este ordenamiento; y para ordenar suspensión de las obras, procederá como sigue:

- I. Una vez identificado el propietario del inmueble mediante los registros oficiales existentes, se le citará personalmente por escrito, apercibiéndole de las infracciones en las que está incurriendo y apremiándole para que en un plazo no mayor de diez días, presente un informe pormenorizado de las transferencias o promesa de transferencias de la propiedad de los inmuebles

- y sobre las obras ejecutadas en relación con las acciones de urbanización relativas; de la reunión que en el caso se realice, se levantará un acta en la que se asienten la personalidad con la que está actuando la persona que ocurra, los asuntos tratados y los acuerdos tomados;
- II. Dentro del mismo plazo, el interesado deberá presentar la solicitud de autorización o de regularización de la acción de urbanización, anexando la documentación que acredite la propiedad y posesión del inmueble, así como los proyectos relativos;
 - III. Independientemente de las diligencias a que se refieren los incisos anteriores, simultáneamente se hará del conocimiento público la irregularidad de las operaciones de traslación de dominio sobre los bienes y de las consecuencias que se deriven por la falta de la autorización correspondiente en los términos de ley;
 - IV. En el caso de que mediante el estudio y análisis de las actas levantadas, de la información, proyectos y documentación presentadas, se encuentre procedente la autorización o regularización de las acciones realizadas o proyectadas; mediante notificación por escrito, se hará del conocimiento del Urbanizador y de las Dependencias y Organismos Oficiales que intervengan en lo relativo al fraccionamiento de terrenos y demás acciones de urbanización y en la prestación de los servicios urbanos, para su participación procedente;
 - V. El Urbanizador, dentro de los tres días siguientes a la fecha en la que reciba la notificación a que se refiere el inciso anterior, solicitará a los organismos prestadores de los servicios urbanos su asesoría y lineamientos a los que deberán sujetarse las redes correspondientes y para la elaboración de los presupuestos respectivos;
 - VI. Con base en los presupuestos sancionados por los organismos prestadores de los servicios urbanos, se determinará el tipo y monto de la sanción a la que se hizo acreedor el propietario del inmueble materia de la acción y se le comunicará por escrito, para su cumplimiento ante la Tesorería Municipal, la cual, en su caso, la hará efectiva mediante los procedimientos marcados por la ley respectiva;
 - VII. En el caso de que se hayan ejecutado obras en contravención con las Normas y especificaciones correspondientes, se le señalarán por escrito al propietario del inmueble, quien tendrá la obligación de demolerlas, a su costa, dentro del plazo que para el efecto se le señale;
 - VIII. Si el interesado no comprueba dentro de los plazos fijados haber satisfecho las obligaciones y los requisitos que para la autorización de la acción de urbanización se establecen en este Reglamento, la Dirección formulará los presupuestos de las obras de urbanización y planificación que estime necesario y cuyo monto, así como la sanción a que se ha hecho referencia, serán cobrados por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento que marca la ley de la materia;
 - IX. Si la acción de urbanización en proceso de ejecución se contrapone con

las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano, de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California y del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Tijuana, Baja California, o por no existir factibilidad de proporcionar los servicios urbanos básicos en mediano plazo, se notificará al o a los interesados la imposibilidad de autorizar o regularizar las obras y se les apercibirá de las sanciones a que se harán acreedores en el caso de persistir en la acción, y

- X. Si el propietario del inmueble donde se ejecutó la acción irregular, no atiende el citatorio o deja de cumplir con los requisitos que se señalan para la regularización, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, la Dirección hará la denuncia de los hechos ante la Procuraduría General de Justicia.

CAPÍTULO IX

De las Zonas de Alto Riesgo y Especiales de Conservación

ARTICULO 194. No se recibirá para trámite ninguna solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización en predios localizados en las Zonas de Alto Riesgo y Zonas y/o Áreas Especiales de Conservación señaladas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano. Si el Urbanizador las realiza sin autorización, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. La Dirección hará del conocimiento del público, que el fraccionamiento se llevó a cabo sin autorización oficial y que por consecuencia, las operaciones de compraventa de predios son ilegales;
- II. Se impondrá al infractor una sanción conforme lo señalado en el Reglamento;
- III. El infractor está obligado a demoler por su cuenta, dentro del plazo que se le fije, las obras construidas, y
- IV. Si no cumpliera con la demolición dentro del plazo fijado, la autoridad municipal que corresponda procederá a demoler con cargo al propietario infractor, las obras de que se trata, notificando a la Tesorería Municipal para que le cobre al infractor, mediante el procedimiento que marque la ley de la materia, las erogaciones realizadas más las sanciones a que se hubiese hecho acreedor.

Lo anterior sin perjuicio en lo dispuesto en la Ley General de Protección Civil.

CAPÍTULO X

De los Asentamientos Irregulares

ARTICULO 195. En caso que la irregularidad tenga su origen en la ocupación de la tierra por personas físicas o morales sin consentimiento del propietario, a petición del propietario se ordenara conforme el Capítulo I del Título IV del Reglamento, la inspección del sitio.

El (la) propietario (a) deberá acreditar al solicitante de la dirección mediante la denuncia de hechos que presente ante la Procuraduría General de Justicia del Estado de Baja California, que la invasión se realizó sin su consentimiento.

A solicitud del propietario del predio ocupado, la Dirección podrá proporcionarle una copia del acta que se levante, previo pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO XI

De la Organización de la Comunidad

ARTICULO 196. Los adquirentes de los predios resultantes de una acción de urbanización para el fraccionamiento de predios, podrán constituirse en una Asociación de Colonos, en los términos dispuestos por el Código Civil para el Estado de Baja California, para coadyuvar con la autoridad y contribuir en forma proporcional con el fondo de mantenimiento, conservación y mejoramiento del fraccionamiento y sus instalaciones.

La Dirección prestará la asesoría que sea requerida y tomará razón del acta constitutiva de la asociación, así como de su Reglamento, en el que se consignarán todas las disposiciones relativas a su organización y administración.

CAPÍTULO XII

Procedimiento de Revocación de Autorizaciones

ARTICULO 197. Procederá la revocación de las autorizaciones de acciones de urbanización, cuando:

- I. El (la) Urbanizador (a) reincida en infracciones a la Ley, al Reglamento o los reglamentos municipales para acciones de urbanización con uso específico;
- II. No se ejecuten las obras de urbanización con la calidad y en los plazos establecidos en la autorización y no se atiendan los requerimientos de la

- Dirección para realizarla;
- III. Se cometan infracciones que no puedan subsanarse;
 - IV. El (la) Urbanizador (a) asigne a los predios resultantes de la acción de urbanización un uso distinto al autorizado;
 - V. Existan modificaciones substanciales al Proyecto autorizado, sin haber notificado a la Dirección;
 - VI. Exista en contra del urbanizador un procedimiento judicial que afecte la acción de urbanización autorizada;
 - VII. Se proporcionen datos falsos para la obtención de la autorización correspondiente;
 - VIII. Los adquirentes presenten quejas justificadas del incumplimiento de las obras de urbanización imputable al (la) urbanizador (a), y
 - IX. Deje de cumplir con la obligación de prestar los servicios públicos, entretanto no se cumpla con la entrega recepción y el fraccionamiento se incorpore al Municipio.

ARTICULO 198. Cuando el (la) urbanizador (a), por motivos justificados, no pueda llevar a cabo la acción de urbanización autorizada, podrá solicitar dentro del plazo que le fue concedido para realizarla, que la autorización quede sin efecto, la que podrá concederse, siempre que el terreno por fraccionar se encuentre en las mismas condiciones físicas en que se encontraba al concederse la autorización.

En este supuesto, el Ayuntamiento y el (la) Urbanizador (a) convendrán las condiciones para restituir a los terceros adquirentes de buena fe si los hubiere; también se notificará a las autoridades competentes a fin de que cancelen todo lo actuado y se restituyan al patrimonio del interesado las donaciones y derechos de propiedad transferidos de predios que se hubieren realizado. Los derechos pagados por concepto de revisiones de proyectos y supervisiones y los de trámite, serán por cuenta del urbanizador, así como los que se tengan que realizar motivo de la traslación de dominio de las donaciones y derechos de propiedad que se tengan que restituir.

Cuando los terrenos del Área de Donación al Municipio, así como los derechos de propiedad transferidos al Gobierno del Estado, se ocuparon o enajenaron, el Municipio únicamente devolverá lo que no tuviere ocupado o enajenado, lo que se anotará en el convenio respectivo, del que se hará del conocimiento de la autoridad estatal.

En el caso de que se solicitara de nueva cuenta autorización para desarrollar el mismo predio, las áreas que se hubiere reservado el Gobierno del Estado o el Municipio, podrán ser tomadas en cuenta como parte de la donación que se exige.

TÍTULO V MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO I Medidas de seguridad

ARTICULO 199. La Dirección tiene a su cargo aplicar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas correspondientes.

ARTICULO 200. Son medidas de seguridad las encaminadas a evitar daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y las obras tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTICULO 201. La Dirección por sí o a través de los (las) Inspectores (as), establecerá según corresponda cualquiera de las siguientes medidas de seguridad:

- I. Suspensión de trabajos y servicios;
- II. Clausura temporal, total o parcial de inmuebles, instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;
- III. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. Demolición de construcciones;
- V. Retiro de instalaciones;
- VI. Prohibición de uso del inmueble;
- VII. Suspensión de los efectos de la autorización, y
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.
- IX. Si el caso lo amerita, podrá ordenarse más de una de las medidas indicadas.

ARTICULO 202. La suspensión de trabajos y servicios consiste en impedir de manera temporal el desarrollo de cualquier tipo de actividad en el predio, que esté regulada por la Ley, el Reglamento u otros ordenamientos relativos al desarrollo urbano que resulten aplicables.

Procede la suspensión de trabajos y servicios cuando:

- I. Se ejecute una acción de urbanización para la que no se haya obtenido la autorización correspondiente;
- II. La ejecución de la obras de urbanización, no cumpla con las previsiones, procedimientos, materiales de construcción o normas aplicables;
- III. Se lleven a cabo obras o acciones que tengan por objeto incumplir las obligaciones a cargo del urbanizador o promotor inmobiliario;
- IV. Se dictaminen fallas constructivas que pongan en riesgo la integridad física de personas o bienes;
- V. La acción de urbanización se ejecute en contravención al proyecto autorizado;
- VI. Se lleven a cabo promociones de traslación de dominio, promesas de traslación de dominio y traslaciones de dominio de inmuebles sin contar con la autorización respectiva o en contravención de la otorgada;
- VII. El procedimiento aplicado para la ejecución de las obras de urbanización autorizadas, se realice en condiciones peligrosas para terceros, y
- VIII. Se varíen las características de los proyectos autorizados.

La suspensión de trabajos y servicios permanecerá hasta que se regularice la situación que haya motivado la imposición de la medida de seguridad.

ARTICULO 203. La clausura temporal, total o parcial de inmuebles, instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas como medida de seguridad, consiste en impedir el acceso a los mismos en forma temporal, hasta en tanto se subsane la causa que lo hubiere originado.

Procede la clausura temporal cuando el urbanizador:

- I. No acate cualquiera de las medidas de seguridad previstas en el Reglamento, y
- II. Reincida en actos sancionados con anterioridad.

ARTICULO 204. La desocupación o desalojo de inmuebles consiste en retirar de los mismos a todas las personas, y en su caso, vehículos, maquinaria, o cualquier otro elemento móvil relacionado con la acción de urbanización que se lleve a cabo.

Esta medida de seguridad se impondrá simultáneamente a la suspensión de trabajos o servicios o a la clausura, cuando sea necesario preservar la seguridad de las personas y sus bienes, los bienes o servicios públicos o el medio ambiente.

ARTICULO 205. El retiro de instalaciones consiste en restablecer las condiciones originales del predio, dejándolo sin construcciones o infraestructura superficial o subterránea.

Procede el retiro de instalaciones cuando:

- I. Se ejecute una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y por las características que presente, no proceda autorización alguna, y
- II. Se ejecuten las obras sin cumplir con las características y especificaciones que se determinen en la autorización respectiva, o en las normas aplicables.

ARTICULO 206. Se prohibirá el uso de un inmueble y todo tipo de promoción de la acción de urbanización cuando:

- I. Se ejecutó una acción de urbanización en el mismo, sin la autorización correspondiente, y
- II. Al ejecutarse la acción de urbanización se hayan variado los proyectos autorizados.

La prohibición permanecerá mientras no se subsane la causa que la haya generado.

ARTICULO 207. En caso de que el (la) propietario (a), urbanizador (a), promotor (a) inmobiliario (a) o poseedor (a) de un predio incumpla no cumpla con las determinaciones emitidas por la Dirección con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección tiene facultades para ejecutar las obras para convenir la ejecución de las obras, reparaciones, demoliciones o cualesquiera otra que se requiera para corregir la situación irregular creada o ejecutarlas a costa del propietario del inmueble.

En este caso, se procederán conforme las disposiciones de las leyes hacendarias, estableciendo gravámenes fiscales sobre los bienes propiedad del infractor, por la cantidad que garantice el monto total de los gastos en que la autoridad hubiere incurrido para hacer cumplir su resolución.

ARTICULO 208. Los Urbanizadores, Promotores Inmobiliarios y los Directores de Proyecto y los de Obra, deberán cumplir con las indicaciones que realicen los inspectores.

CAPÍTULO II

Infracciones y Sanciones

ARTICULO 209. Los titulares de la Dirección, de la Subdirección de Control Urbano y del Departamento de Urbanización, están facultados para evaluar e imponer las sanciones que este ordenamiento contempla, a quien resulte responsable de la infracción en los términos de este Reglamento, la imposición y el cumplimiento por parte del infractor de la sanción, no lo exime de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la sanción.

Las sanciones que se impongan, serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad, en los casos previstos por la Ley y este Reglamento. Excepto el arresto podrán imponerse en más de una de las modalidades previstas, las sanciones administrativas referidas en el artículo 213 de este Reglamento, para lograr la ejecución de las sanciones y las medidas de seguridad la autoridad competente hará uso de las medidas necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública.

Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

El cumplimiento de las sanciones, no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que la hayan generado.

[\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 210.- Para la imposición de las medidas de seguridad y sanciones administrativas por la inobservancia e incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, la Dirección iniciara el procedimiento administrativo, otorgando la garantía del derecho de audiencia al interesado para exponga dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del inicio del procedimiento, lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas de su intención.

Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, dentro de los diez días hábiles siguientes al desahogo de los medios de convicción, se deberá emitir la resolución correspondiente debidamente fundada y motivada la cual será notificada en forma personal o por correo certificado, haciendo saber al interesado la forma y términos que conforme el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, podrá impugnarla.

ARTÍCULO 211.- Incurren en responsabilidad administrativa en términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, los servidores públicos que no emitan la resolución correspondiente en los plazos previstos en este Reglamento.

ARTICULO 212. Cuando el Urbanizador, incurra en violaciones graves o sustanciales al realizar una de las acciones de urbanización estipuladas por un Programa, la Dirección aplicará las medidas de seguridad y las sanciones previstas en este Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

ARTICULO 213. Las sanciones administrativas se harán consistir en:

- I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, obras y servicios;
- II. Multa de 100 a 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- III. Multa hasta por el diez por ciento del valor del inmueble;
- IV. Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de la Ley, los Programas, así como de las disposiciones del Reglamento, y demás relativas, y,
- V. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 214. Para determinar el tipo y monto de la sanción a imponer se tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la falta;
- II. La afectación que la conducta tenga al logro de los fines del Reglamento;
- III. Las condiciones socioeconómicas del infractor;
- IV. La actividad dentro de la cual se hubiere desarrollado la infracción, y
- V. La reincidencia, en su caso.

ARTICULO 215. La imposición de sanciones y la aplicación de medidas de seguridad se llevarán a cabo, sin perjuicio de la responsabilidad penal civil y/o administrativa en que incurra el infractor en que incurra el infractor.

ARTICULO 216. Cuando la Dirección al ordenar la suspensión temporal de la autorización en la ejecución de una acción de urbanización para fraccionamiento, dará aviso a los Notarios Públicos, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio y al Catastro Municipal para que durante la suspensión no autoricen operaciones de traslación de dominio.

ARTICULO 217. Procederá la clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, obras o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya incumplido con alguna medida de seguridad, y
- II. Cuando se hubiere impedido el desahogo de cualquier inspección o notificación que derive de la aplicación de la Ley, el Reglamento, los reglamentos municipales para acciones de urbanización con un uso específico o las autorizaciones correspondientes.

La clausura temporal de las instalaciones, construcciones, obras o servicios no podrá exceder de quince días.

ARTICULO 218. Procederá la clausura definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, obras o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando se lleve a cabo una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y por cualquier causa no se regularice esta situación en el plazo que conceda la Dirección;
- II. Cuando las obras o instalaciones se ejecuten en contravención al proyecto autorizado o a las normas aplicables, y no se subsane la irregularidad en el plazo que determine la Dirección, y
- III. Cuando se lleve a cabo una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y no sea viable su autorización conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

ARTICULO 219. Se sancionarán con multa de 100 a 3,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, a quien realice las siguientes conductas:

- I. Ejecutar una acción de urbanización sin la autorización correspondiente;
- II. Promover o prometer la venta de predios sin contar con la autorización respectiva;
- IV. Instalar edificios para promover, prometer o ejecutar la venta de predios sin contar con la autorización correspondiente;
- V. Omitir subsanar las causas que hubieren generado la aplicación de alguna de las medidas de seguridad previstas en el Reglamento;
- VI. Incumplir los plazos que se concedan en las autorizaciones de acciones de urbanización;
- VII. Incumplir cualquier obligación que derive de una autorización para ejecutar una acción de urbanización, y
- VIII. Cualquier infracción a la Ley, al presente Reglamento, a los reglamentos municipales para acciones de urbanización con un uso específico, diversas a las previstas en el presente capítulo.

[\(Reforma\)](#)

ARTICULO 220. Se impondrá multa hasta por el diez por ciento del valor comercial del inmueble donde se realice la acción de urbanización, cuando:

- I. Se lleven a cabo contratos o promesas de traslaciones de predios sin haberse obtenido la autorización de la acción de urbanización correspondiente;
- II. Se lleve a cabo una acción de urbanización, con o sin la autorización respectiva, y no se transmitan gratuitamente al Gobierno del Estado o al Municipio las áreas para equipamiento y las que correspondan conforme al presente Reglamento, y
- III. Se revoque la autorización de la acción de urbanización por causas imputables al desarrollador o promotor inmobiliario.

ARTICULO 221. Se sancionará con la demolición de las construcciones efectuadas en contravención de los programas, así como de las disposiciones de la Ley, del Reglamento, cuando se presenten los siguientes supuestos:

- I. Se ejecute total o parcialmente una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y no sea viable otorgar dicha autorización conforme a la normatividad aplicable;
- II. Se ejecute una acción de urbanización en contravención al proyecto autorizado, y no sea posible su regularización o el urbanizador se nieguen a llevarla a cabo;
- III. Se construyan obras que no cumplan con las especificaciones establecidas en la autorización o en las normas aplicables, y
- IV. Se detecten fallas en la ejecución de las obras de Urbanización, que sean clasificadas riesgosas por la Dirección en coordinación con la Dirección de Protección Civil.

ARTICULO 222. Al infractor reincidente, se le aplicará una sanción económica, hasta por el doble del monto de la que le hubiere sido impuesta con antelación.

ARTICULO 223. Para los efectos del Reglamento, se considera reincidente, al responsable que incurra por segunda ocasión en alguna infracción por la que hubiere sido previamente sancionado, y se trate de la misma acción de urbanización.

ARTICULO 224. Cuando el Urbanizador incumpla al inicio de las obligaciones que le imponga el Acuerdo de Autorización de una acción de urbanización, procederá la

revocación del Acuerdo, conforme el procedimiento siguiente:

- I. La Dirección notificará al urbanizador que ha iniciado un procedimiento de revocación de la autorización concedida, indicándole los hechos y fundamento legal en que se base, concediéndole un plazo de 15 días hábiles para que comparezca por escrito a manifestar lo que a su derecho convenga y a ofrecer las pruebas que estime convenientes;
- II. Transcurrido el plazo indicado, con o sin la comparecencia del urbanizador, la Dirección emitirá la resolución que proceda, la que notificará personalmente al Urbanizador, o a su representante legal, y
- III. Una vez que dicha resolución quede firme, y de acuerdo a la etapa en que se encuentre la acción de urbanización, la Dirección la hará del conocimiento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Dirección de Catastro Municipal y del público en general, la revocación de la autorización, Y le notificara al urbanizador el plazo para que deberá acatar el Urbanizador para realizar las Obras de Urbanización necesarias que deberá ejecutar o demoler, para evitar peligro, riesgos y/o afectaciones a los predios o a la vía pública colindantes a su Desarrollo.

CAPÍTULO III **De la Defensa de los Particulares**

ARTICULO 225. En contra de los actos y resoluciones administrativas de autoridad que deriven de la aplicación del Reglamento, procederán los recursos administrativos previstos en el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana.

ARTICULO 226. Los Residentes del área que se consideren afectados por el desarrollo de alguna acción de urbanización, que a su juicio contravengan el Reglamento, tendrán derecho a exigir en los términos del Artículo 140, de la Ley, los hechos para que se lleve a cabo la suspensión, demolición o modificación que sea necesaria para dar cumplimiento a los este ordenamiento en cita.

ARTICULO 227. La autoridad se ajustara a los procedimientos establecidos en este Reglamento y en lo no contemplado, será de aplicación supletoria el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana.

CAPÍTULO V **Del Procedimiento para Notificar Sanciones**

ARTICULO 228. Las actuaciones y diligencias previstas en este Reglamento se practicarán en días y horas hábiles, son días hábiles de lunes a viernes y son horas hábiles las comprendidas entre las 8:00 y las 18:00 horas. Una diligencia iniciada en horas hábiles podrá concluirse en horas inhábiles sin afectar su validez.

ARTICULO 229. En los plazos establecidos por períodos se computarán todos los días; cuando se fijen por mes o por año se entenderá que el plazo concluye el mismo número de día del mes o año de calendario que corresponda, respectivamente; cuando no exista el mismo número de días en el mes de calendario correspondiente, el término será el primer día hábil del siguiente mes de calendario.

ARTICULO 230. Si el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o las oficinas ante las que se vaya a hacer el trámite permanecen cerradas durante el horario normal de labores, se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil.

ARTICULO 231. Los términos se contarán por días hábiles, salvo disposición en contrario. Empezarán a correr a partir del día hábil siguiente al en que surtan sus efectos las notificaciones respectivas y serán improrrogables.

ARTICULO 232. La autoridad podrá habilitar días y horas inhábiles, cuando así lo requiera el asunto.

ARTICULO 233. Para la práctica de las notificaciones, citaciones, requerimientos, visitas e informes, a falta de términos o plazos específicos establecidos en éste Reglamento, se harán en tres días hábiles

ARTICULO 234. El procedimiento administrativo continuará de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados. En caso de que la carga del procedimiento les correspondiera a estos últimos; y no fuera desahogada perderá el derecho que debió ejercitar.

ARTICULO 235. Las notificaciones, citatorios, requerimientos; y la solicitud de informes o documentos deberán realizarse:

- I. Personalmente a los interesados:
 - a) Cuando se trate de la primera notificación en el asunto; y
 - b) En los casos en que la autoridad cuente con un término perentorio para resolver sobre cuestiones relativas a licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes, constancias y requiera de mayor plazo para emitir la resolución de fondo, o cualquier otra resolución que implique un beneficio para el interesado.
- II. Por correo certificado con acuse de recibo o personalmente, cuando se trate de actuaciones de trámite, y
- III. Por lista, que se exhiba en la tabla de avisos de la Dirección o Delegación, cuando se desconozca el domicilio del interesado o cuando la persona a quien deba notificarse haya cambiado de domicilio sin avisar.

ARTICULO 236. Las notificaciones personales, se entenderán con la persona que deba ser notificada, si no estuviere se dejará citatorio con quien se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado y nadie respondiera al llamado del notificador para atender la diligencia, el citatorio se dejará con el vecino más próximo, de negarse éste a recibirla, se dejará cédula de notificación que se fijará en un lugar visible del domicilio. De estas diligencias, se asentará razón por escrito en el expediente.

ARTICULO 237. Las notificaciones que se realicen en el procedimiento administrativo, surtirán sus efectos conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Las notificaciones personales, a partir del día hábil siguiente al en que se hubiesen realizado;
- II. Tratándose de las notificaciones hechas por correo certificado con acuse de recibo, a partir del día hábil siguiente de la fecha que se consigne en el acuse de recibo respectivo, y
- III. En el caso de las notificaciones por lista, a partir del día hábil siguiente de la fecha en que fueron fijadas en la tabla de avisos de la Dirección o Departamento.

ARTICULO 238. Las notificaciones hechas en contravención a las disposiciones previstas en este Capítulo serán nulas, a menos que el destinatario legal de la notificación se muestre sabedor de la resolución respectiva, en cuyo supuesto surtirá efectos a partir del día en que se haga sabedora de la misma.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a los 240 días naturales siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, para el conocimiento de los ciudadanos, sin perjuicio de lo indicado en los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- En los supuestos en que exista contradicción entre el contenido del Reglamento de Fraccionamientos del Estado, el Reglamento de Ordenación Urbanística para Desarrollos Turísticos y los establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se deberá estar a lo previsto a esta última;

En los casos en que exista contradicción entre el Reglamento de Fraccionamientos del Estado, y el presente ordenamiento, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, se deberá observar lo dispuesto en estos últimos; y

Se estará en lo dispuesto en el presente Reglamento, aún en los procedimientos de autorización y ejecución de acciones de urbanización en todos los aspectos cuya reglamentación se amplía o modifica expresamente con relación a las disposiciones del Reglamento de Fraccionamientos del Estado.

En caso de que en alguna zona o sector del municipio de Tijuana exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano con su respectivo Reglamento que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en el que se establezcan disposiciones específicas o especiales para dicha zona en relación a acciones de urbanizaciones estas serán válidas siempre que no entren en contradicción con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

TERCERO.- Las autorizaciones de las acciones de urbanización expedidas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, de los programas y declaratoria, podrán continuar en los términos que fueron concedidas. De la misma forma las autorizaciones o licencias de construcción otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, concluirán conforme a la autorización que las ampara.

CUARTO.- Las solicitudes de licencias, permisos y autorizaciones para las acciones de urbanización que se encuentren en trámite ante la Dirección serán resueltas por ésta, aplicando el presente Reglamento en todo lo que le beneficie al promovente.

La aplicación de las nuevas disposiciones del presente reglamento excluyen a los desarrolladores que comprueben por los medios correspondientes la propiedad de

terrenos donde se pretenden desarrollar nuevos fraccionamientos habitacionales, para lo cual se les dará un periodo de gracia de 90 días naturales para iniciar los trámites correspondientes y seis meses para iniciar las obras correspondientes en caso contrario a este periodo se les aplicara las nuevas disposiciones.

QUINTO.- La Dirección tendrá un plazo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente reglamento para iniciar a recepcionar solicitudes de permisos y autorizaciones de acciones de urbanización establecidas en la fracción IV y V del artículo 126 del presente reglamento a través de los Expedientes Maestros.

SEXTO.- La Dirección tendrá un plazo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente reglamento para iniciar con la implementación del proceso de sistematización conjuntamente con la Tesorería Municipal respecto a las traslaciones de dominio que se desarrollen de los fraccionamientos aprobados.

SÉPTIMO.- La Dirección tendrá un plazo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente reglamento para implementar un registro de peritos certificados en proyectos urbanos como auxiliares externos de la misma dirección, así como para determinar los requisitos para formar parte del registro y responsabilidades que estos tendrán.

OCTAVO.- Los urbanizadores que no cuentan con la autorización correspondiente, tendrán un plazo de 90 días hábiles, a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, para solicitar su regularización a la autoridad que corresponda, excediendo este plazo se harán acreedores a las sanciones que para el caso señala este Reglamento y demás disposiciones reglamentarias.

NOVENO.-El presente Reglamento será revisado y actualizado, en caso de ser necesario, a los 365 días naturales del inicio de su vigencia.

DÉCIMO.- El presente Reglamento será revisado y actualizado, en caso de ser necesario, a los 365 días naturales del inicio de su vigencia.

ONCEAVO.- Se derogan todas aquellas disposiciones municipales que se opongan al presente Reglamento.

DUODÉCIMO.- A solicitud de los residentes de un fraccionamiento o asentamiento registrados ante la Secretaria de Desarrollo Social municipal, para el caso de la recepción de las acciones de urbanización de los fraccionamientos con antigüedad mayor a 15 años , en los cuales no se cuente con los antecedentes suficientes respecto del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización, la Dirección emitirá Constancia de No inconveniente de la recepción de la citadas obras de conformidad con la aprobación de las dependencias u organismos operadores de las redes, infraestructura, equipamientos y sistemas de servicios públicos. Los vecinos beneficiados contribuirán con las obras de mejoramiento necesarias para su incorporación municipal del fraccionamiento o asentamientos sociales

progresivos. ([Adición](#))

REFORMAS

ARTÍCULO 3.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV; fe de erratas publicada en el Periódico Oficial No. 9, del 17 de febrero de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 11.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 12.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 13.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 23.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 28.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 29.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 30.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 32.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 33.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 46.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 58.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 68.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 73.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 118.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 126.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 126 BIS.- Fue adicionado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 127.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 128.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 137 BIS.- Fue adicionado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 139.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 146.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 168.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 169.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 173.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 182.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 183.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 209.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 213.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV.

ARTÍCULO 219.- Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV.

TRANSITORIO DUODÉCIMO.- Fue adicionado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.