

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO*****
ESTA OFICINA REGISTRADORA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO, CON:

PARTIDA: 5009323

SECCION: CIVIL

FECHA DE INSCRIPCION: 10/Noviembre/1994 12:02:3

FUNDAMENTO:

RECIBO OFICIAL NO.: 9384

FECHA: 26/Octubre/1994

HORA: 12:03:08

ACTO: ACUERDOS

FECHA DE ACUERDO 25 de Agosto de 1994

PROPIEDAD * FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACION Y DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES
DEL ESTADO DE B. C.
Domicilio: -
Lote: POLIGONO 1
EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ
Superficie: 120-82-69.000HAS.
RUMBOS ASTRONOMICOS.AUTORIZACION SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO E INCORPORACION AL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE
ENSENADA, DEL PREDIO CITADO CON ANTERIORIDAD, PROPIEDAD DE F.I.A.D.E.R.T. Y SE
APRUEBA CON EL CARACTER DE PLAN MAESTRO Y USOS Y DESTINOS DEL SUELO, EL PROYECTO
PARA EL DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, QUE EN ESTE MISMO ACTO
SE FIRMA EN EL QUE SE CONTEMPLAN 18 MANZANAS DE LAS QUE RESULTAN LOS SIGS.
ESPACIOS URBANOS=18 LOTES DEDICADOS AL USO HABITACIONAL CON UNA DENSIDAD BRUTA
DE 40 VIVIENDAS POR HECTAREA Y UNA SUP. TOTAL DE 85-38-81.397HAS. 3 LOTES
DEDICADOS AL USO HABITACIONAL, CON UNA DENSIDAD BRUTA DE 60 VIVIENDAS POR
HECTAREA Y UNA SUP. TOTAL DE 10-20-25.584HAS. UN LOTE DEDICADO AL USO COMERCIAL,
CON UNA SUP. DE 3-75-50.055HAS. 3 LOTES DONABLES AL H. AYUNTAMIENTO DE ENSENADA
CON SUP. DE 4-20-36.279HAS. CORRESPONDIENTES AL 10% DE DONACION, 6 LOTES
DONABLES AL H. AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, DESTINADOS PARA AREA VERDE, CON SUP.
TOTAL DE 1-54-50.524HAS., DOS LOTES DONABLES EN FAVOR DEL GOBIERNO DEL ESTADO,
DESTINADOS PARA EQUIPAMIENTO ESCOLAR, CON SUP. TOTAL DE 1-24-44.920HAS.
SERVIDUMBRES LEGAL DE PASO DE LINEAS DE ALTA TENSION, CON SUP. DE 00-34-
63.340HAS. Y LA SUP. DE 14-14-16.901HAS. DESTINADA EN SU TOTALIDAD A VIAS
PUBLICAS.

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION: CIVIL
TOMO: 380
INSCRIPCION: 60226SECCION: CIVIL
TOMO: 380
INSCRIPCION: 60228SECCION: CIVIL
TOMO: 402
INSCRIPCION: 63594SECCION: CIVIL
TOMO: 420
INSCRIPCION: 66272

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

ESTA OFICINA REGISTRADORA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO, CON:

PARTIDA: 5009323

SECCION: CIVIL

FECHA DE INSCRIPCION: 10/Noviembre/1994 12:02:3

FUNDAMENTO:

RECIBO OFICIAL NO.: 9384

FECHA: 26/Octubre/1994

HORA: 12:03:08

OFICINA REGISTRADORA DE ENSENADA B.C.
EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DE ENSENADA B.C.

LIC. LETICIA LANADRID GANDARA

Sin validez oficial



"1994 Año Internacional de la Familia"

DEPENDENCIA

SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO.

SECCION

NUMERO DEL OFICIO

EXPEDIENTE

GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIAASUNTO: Fraccionamiento DESARROLLO URBANO DEL
EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ.

Mexicali, B. C., a 8 de noviembre de 1994.

C. LIC. LETICIA LAMADRID GANDARA.
DELEGADA DE LA DIRECCION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.
ENSENADA, B.C.

En atención a la solicitud presentada por el C. C.P. Oscar Sánchez Del Palacio Presidente del H. Ayuntamiento Municipal de Ensenada, B.C., con el propósito de apoyar al FIADERT en la creación de espacios urbanos para vivienda popular, esta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, en ejercicio de las atribuciones que le competen en relación con el desarrollo urbano y vivienda, tiene a bien notificarle lo siguiente:

Los derechos correspondientes a equipamiento escolar que se señalan en la fracción V del Artículo 17 de la Ley de Ingresos del Estado en vigor, por cada lote resultante del fraccionamiento DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, autorizado mediante Acuerdo del C. Presidente Municipal de Ensenada, B.C., dictado el 25 de agosto de 1994 y publicado en el Periódico Oficial del 7 de octubre del mismo año, serán pagados por los urbanizadores o promotores de vivienda cuando se apruebe la ejecución de acciones de urbanización sobre cada lote resultante del fraccionamiento citado y previamente a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de los lotes o unidades habitacionales en las que aquellos se dividan.

Por lo anterior, esa Oficina Registradora puede hacer la inscripción de los lotes resultantes del fraccionamiento DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, en los términos de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con la descripción contenida en el proyecto, que con el carácter de Plan Maestro y Usos y Destinos del Suelo, se aprobó en el punto primero del Acuerdo de autorización.

A T E N T A M E N T E.
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
EL SECRETARIO.

C. ARQ. VICTOR HERMOSILLO CELADA.



GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

"1994 Año Internacional de la Familia"

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| DEPENDENCIA | S. A. H. O. P. E. |
| SECCION | DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA. |
| NUMERO DEL OFICIO | 6596 |
| EXPEDIENTE | 295/833/153 |

ASUNTO:

DESARROLLO URBANO DEL EJIDO
ADOLFO RUIZ CORTINEZ.
Ensenada, B.C.

Mexicali, B. C., a 21 de octubre de 1994.

C. LIC. LETICIA LAMADRID GANDARA.
DELEGADA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO.
ENSENADA, B.C.-

Para efecto de su inscripción en los términos de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, anexo se remite la memoria descriptiva de los lotes resultantes del desarrollo urbano denominado **DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ**, ubicado en el Municipio de Ensenada, B.C., autorizado mediante Acuerdo dictado por el Ejecutivo Estatal el 25 de agosto de 1994 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 7 de octubre próximo pasado.

Para efecto de inscripción de los contratos traslativos de dominio de los lotes citados, se deberá exigir la presentación de la constancia de cumplimiento de los requisitos señalados en el Acuerdo de autorización, expedido por esta Secretaría.

A T E N T A M E N T E.
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
EL DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA

C. ARQ. CESAR PENA SALMON.

C.c.p.- C. ARQ. VICTOR HERMOSILLO CELADA.- Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.- Edif.
C. ING. ISAIAS ROMANO ROMANO PEREZ.- Subsecretario.- Edif.
C. ARQ. CESAR CUEVAS CESEÑA.- Residente General de la SAHOPE.- Ensenada, B.C.
FIADERT.- Presente.
EXPEDIENTE Departamento de Control Urbano.- Oficina.

CAPS/SMG/AAV/lety*

Srta. de Asentamientos Humanos
y Obras Públicas del Estado

ESPACHADO
OCT 21 1994
ESPACHADO
Correspondencia y Archivo
MEXICALI, BAJA CFA.

ACUERDO

OSCAR SANCHEZ DEL PALACIO, Presidente Municipal del II. Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, con fundamento en los Artículos 43, Fracción IX y 57 Fracción XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Baja California, Primero y Segundo del Decreto número 132 publicado en el Periódico Oficial el día 10 de Mayo de 1992, 147, 150, 152, 153, 154 y 174 de la Ley de Desarrollo Urbano y 2, 62 y demás relativos del Reglamento de Fraccionamientos en vigor y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, en materia de suelo urbano conceptúa la ocupación legal, planificada y concertada de los espacios urbanos y su uso adecuado, como la base del crecimiento ordenado de las ciudades y punto de partida para el impulso de los programas de vivienda.

SEGUNDO.- Que el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994 considera la zona fronteriza norte, estructurada en tres sistemas urbano-regionales, como una de las áreas más dinámicas, con un rápido crecimiento de la población derivado en gran parte de la migración, con limitaciones, contrastes y amplias posibilidades de desarrollo, lo cual hace necesario adoptar medidas tendientes a diversificar la economía de las ciudades de la frontera norte; propiciar una mayor articulación con el resto del País; acompañar el desarrollo industrial con la atención a las necesidades sociales; así como asegurar formas de tenencia y propiedad que garanticen la soberanía nacional; lo cual obliga a tomar medidas en el orden territorial que favorezcan el desarrollo de las localidades en el orden urbano, para mejorar las condiciones de vida de las ciudades fronterizas, atendiendo, entre otros aspectos, el establecimiento de reservas territoriales con sus respectivos usos y destinos, que permitan prever el desarrollo ordenado de las ciudades y frenar la especulación inmobiliaria. Además, el Programa citado, estructura el sistema urbano-regional del noroeste en 13 ciudades medias, dentro de las cuales se encuentra la ciudad de Ensenada considerada como ciudad media y puerto prioritario, con una política de impulso y prioridad industrial y función urbana sub-regional.

TERCERO.- Que el Programa Estatal de Desarrollo 1991-1995 establece, como lineamientos generales estratégicos, la actualización de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población de Mexicali, Tijuana, Ensenada, Tecate; estructura un Programa de Reservas Urbanas para un plazo mínimo de 10 años que serán dedicadas al futuro crecimiento urbano, coordinando las acciones de dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y define dentro del Programa de Reserva Territorial una estructura de incorporación de suelo, para evitar la utilización de terrenos productivos en forma prematura.

CUARTO.- Que es propósito prioritario del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento de Ensenada, la creación de reservas territoriales, que permitan dar certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares; incluyendo en los Programas de Gobierno tareas preventivas orientadas a ampliar la oferta de tierra accesible para la población de menores ingresos, mediante la constitución de reservas territoriales, estableciendo los usos y destinos del suelo.

QUINTO.- Que la Ciudad de Ensenada ha experimentado un acelerado crecimiento demográfico, provocando una fuerte demanda de suelo para el cumplimiento de programas oficiales de vivienda, primordialmente popular, lo que hace necesario proveer los espacios urbanos dedicados a ese uso, así como para satisfacer la demanda de suelo para su enajenación a los diversos promotores particulares de vivienda y del desarrollo urbano, para la ejecución de sus propios programas.

SEXTO.- Que el H. Ayuntamiento Municipal de Ensenada, con el propósito de obtener un mejoramiento sustancial en la calidad de vida de la población, prioritariamente la de los grupos más necesitados, realiza los estudios conducentes a hacer congruente el Plan del Centro de Población de Ensenada con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1990-1995 en sus políticas y estrategias, desprendiéndose como uno de sus objetivos el desarrollo del Ejido Adolfo Ruiz Cortínez.

SEPTIMO.- Que en los estudios realizados para la definición del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste de Ensenada se establece como uno de sus objetivos el determinar los usos y destinos del suelo, de acuerdo con la demanda actual y futura.

OCTAVO.- Que por decreto del Ejecutivo Federal, dado a los 15 días del mes de Octubre de 1991 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes, se

expropio por causa de utilidad publica una superficie de 160-83-08 hectáreas de agostadero de uso colectivo, de terrenos del Ejido " Adolfo Ruiz Cortínez ", del Municipio de Ensenada, del Estado de Baja California, a favor de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, para el desarrollo de Programas Habitacionales, así como para satisfacer las necesidades de suelo urbano que genera el crecimiento del Centro de Población. Habiendo quedado inscrito el Documento respectivo en el Libro de Registro de la Oficina registradora de la Ciudad de Ensenada, bajo la partida número 60,226 a fojas 135/6, del tomo 380, Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. Los terrenos expropiados se conforman por tres polígonos identificados como: I, II y III, con superficies de 120-82-69, 20-00-24.5 y 20-00-15 hectáreas respectivamente.

NOVENO.- Que el 20 de Febrero de 1992, el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado de Baja California y los Ayuntamientos de Ensenada, Mexicali y Tijuana, constituyeron en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución Fiduciaria, un Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio, en el que son partes como Fideicomitentes el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaria de Programación y Presupuesto, el gobierno del Estado y los H. Ayuntamientos de Ensenada, Mexicali y Tijuana; Fiduciario el Banco citado y Fideicomisarios los propios Fideicomitentes, habiendo quedado inscrito el documento respectivo en el Libro de Registro de la Oficina Registradora de Ensenada, bajo la Partida Número 63,594, a fojas 249/50 del tomo 402, Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, quedando integrado a su patrimonio, por aportación del Gobierno Federal, entre otros, los Terrenos expropiados al Núcleo Agrario Adolfo Ruiz Cortínez, de los cuales el polígono I tiene las medidas y colindancias que se señalan en el Plano de Deslinde certificado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el 13 de Agosto de 1993, con superficie total de 120-82-69 hectáreas.

DECIMO.- Que el Fideicomiso citado, que para efectos de identificación se ha denominado FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACION Y DESARROLLO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, para la consecución de sus fines, ha realizado los estudios técnicos y elaborado los proyectos para el desarrollo urbano del predio identificado como polígono I, citado en los considerandos Octavo y Noveno, sometiendo en el mes de Enero de 1994 a la consideración de la DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, en lo sucesivo la D.D.U.Y.E., quien los ha encontrado correctos y ajustados a los lineamientos de los instrumentos legales vigentes en el Estado en materia de planeación y control del desarrollo urbano.

UNDECIMO.- Que este Gobierno Municipal solicitó al Fideicomiso para la administración y desarrollo de las Reservas Territoriales del Estado de Baja California, la donación de una porción con superficie de 20-00-00 hectáreas de terreno, del predio identificado como polígono I, citado en los considerandos Octavo y Noveno, firmandose el Acta de entrega recepción provisional respectiva el día 9 de Septiembre de 1993.

POR LO EXPUESTO y en atención a la solicitud presentada por el Director General del Fideicomiso para la Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales del Estado de Baja California, he tenido a bien dictar el siguiente.

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza el Fraccionamiento e incorporación al suelo urbano de la Ciudad de Ensenada, del predio citado en el considerando Noveno de este Acuerdo, con superficie de 120-82-69.000 hectáreas, propiedad del Fideicomiso para la Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales del Estado de Baja California, a quien en lo sucesivo se designará el FIDEICOMISO y se aprueba con el carácter de Plan Maestro y Usos y Destinos del Suelo, el Proyecto para el DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, que en este mismo acto se firma en el que se contemplan 18 manzanas de las que resultan los siguientes espacios urbanos: 18 lotes dedicados al Uso Habitacional, con una densidad bruta de 40 viviendas por hectárea y una superficie total de 85-38-81.397 hectáreas; 3 lotes dedicados al Uso Habitacional, con una densidad bruta de 60 viviendas por hectárea y una superficie total de 10-20-25.584 hectáreas; 1 lote dedicado al Uso Comercial, con una

superficie total de 3-75-50.055 hectáreas; 3 lotes donables al H. Ayuntamiento de Ensenada, con superficie de 4-20-36.279 hectáreas correspondientes al 10% de donación; 6 lotes donables al H. Ayuntamiento de Ensenada, destinados para área verde, con superficie total de 1-54-50.524 hectáreas; 2 lotes donables en favor del Gobierno del Estado, destinados para equipamiento escolar, con superficie total de 1-24-44.920 hectáreas; servidumbre legal de paso de líneas de alta tensión, con superficie de 00-34-63.340 hectáreas y la superficie de 14-14-16.901 hectáreas destinada en su totalidad a Vías Públicas.

SEGUNDO.- Para el cumplimiento de los fines de EL FIDEICOMISO y los puntos de este Acuerdo, los Usos y Destinos a los que estarán dedicados los lotes resultantes del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, se distribuyen en la forma siguiente: para Uso Habitacional, con una densidad bruta de 40 viviendas por hectárea: los lotes 1 al 6 de la manzana 1; lote 1 de la manzana 2; lote 1 de la manzana 3; lote 3 de la manzana 4; lote 1 de la manzana 8; lote 1 de la manzana 9; lote 1 de la manzana 10; lote 1 de la manzana 11; lote 1 de la manzana 12; lote 1 de la manzana 13; lote 1 de la manzana 14; lote 1 de la manzana 15 y lote 1 de la manzana 18. Dedicados a Uso Habitacional con una densidad bruta de 60 viviendas por hectárea: lote 1 de la manzana 5; lote 1 de la manzana 6 y lote 1 de la manzana 7. Dedicado a Uso Comercial el lote 2 de la manzana 16. Destinados para equipamiento escolar: lote 2 de la manzana 9 y lote 2 de la

manzana 14. Donables al H. Ayuntamiento de Ensenada, destinados para áreas verdes: lote 2 de la manzana 4; lote 4 de la manzana 9; lote 1 de la manzana 17 y la superficie de 1,382.208 metros cuadrados. Donables al H. Ayuntamiento de Ensenada, para los Usos y Destinos que determine el mismo: lote 1 de la manzana 4; lote 3 de la manzana 9 y lote 1 de la manzana 16. Servidumbre de paso de línea de alta tensión, con superficie de 3,463.34 metros cuadrados. Vías Públicas, con superficie total de 141,416.901 metros cuadrados.

TERCERO.- Una vez que LA SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO, expida la constancia que se cita en el artículo 109 del Reglamento de Fraccionamientos en vigor y en este Acuerdo, EL FIDEICOMISO podrá celebrar actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes de terreno en los que ha quedado dividido el predio mayor, o fracción de los mismos y que en su conjunto integran el DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ debiendo sujetar las escrituras correspondientes a las siguientes condiciones:

- a).- Contener, en forma esencial, las cláusulas relativas a la utilización de los predios de conformidad con el proyecto aprobado y los puntos de este Acuerdo, en las que se concretarán las condiciones a las que se sujetará el uso y aprovechamiento del suelo, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano vigentes en la fecha de la operación, según constancia que para el efecto expida La D.D.U Y E.
- b).- En las escrituras o contratos relativos a los lotes 1 al 6 de la manzana 1 y lote 1 de la manzana 18, se deberá expresar claramente que, de conformidad con los proyectos de uso y aprovechamiento que apruebe la autoridad competente para estos lotes en particular, y aún cuando los mismos no se subdividan, las áreas que se requieran para equipamiento urbano serán entregadas por el interesado en las proporciones establecidas, al Gobierno del Estado de Baja California o al H. Ayuntamiento, según corresponda, con las formalidades legales del caso y a costa del donante, previamente al ejercicio de la autorización que se conceda.
- c).- Señalar claramente las obras de infraestructura urbana que beneficiarán al predio materia de la traslación de dominio, construídas a costa de EL FIDEICOMISO, que no podrán ser menores que las citadas en el punto quinto de este Acuerdo.
- d).- Señalar claramente que será a costa del adquiriente la construcción de la infraestructura y equipamiento urbano que requiera el desarrollo de su predio en particular, así como la dotación de los servicios públicos requeridos para su uso y aprovechamiento, conforme a los proyectos que para ese efecto se aprueben. Esta obligación incluye las vialidades que se requieran para la integración vial del predio, según proyecto aprobado previamente por la autoridad competente, que, en su caso, comprenderá solo la sección de la calle ubicada dentro del área de su propiedad.

e).- Establecer claramente la obligación de los adquirientes de los lotes resultantes del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, o de fracción de los mismos, de cooperar proporcionalmente en el costo de las obras de urbanización correspondientes al lote número 1 de la manzana 4; lote 3 de la manzana 9; lote 1 de la manzana 16; lote 2 de la manzana 4; lote 4 de la manzana 9; lote 1 de la manzana 17 y las superficies de 371.786 M2, 237.870 M2 y 772.552 M2, que son materia de donación de EL FIDEICOMISO a favor del H. Ayuntamiento de Ensenada; Igualmente en el costo de las obras de urbanización correspondientes al lote 2 de la manzana 9; lote 2 de la manzana 14, que son materia de donación de EL FIDEICOMISO a favor del Gobierno del Estado de Baja California.- Señalándose además, que el monto de la cooperación cubrirá el 10% de la superficie vendible resultante del desarrollo urbano de su propiedad, para las áreas de donación al H. Ayuntamiento de Ensenada, el 3% para las áreas verdes y el 3% para las áreas de equipamiento escolar, estos montos serán calculados con base en los presupuestos de dichas obras aprobados por la autoridad municipal, quien lo notificará para su liquidación previamente a la autorización del desarrollo urbano y/o utilización del predio. Deberá hacerse hincapié en el cumplimiento de esta obligación, ya que será requisito indispensable para que sea autorizada la enajenación de cualquier fracción del predio adquirido, aún cuando éste no sea urbanizado.

f).- En los contratos relativos a los lotes en los que, por su topografía y ubicación, sea necesario establecer una servidumbre legal de paso de drenaje pluvial, se incluirá una cláusula en la que se exprese claramente dicha situación y que será obligación del adquiriente el proporcionar el terreno necesario, así como construir, a su costa, la parte que le corresponda de la vialidad que aloje las instalaciones requeridas, conforme a proyecto previamente aprobado por la autoridad competente, calle que será complementaria de la

estructura vial del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ. Para este efecto, las partes contratantes establecerán las compensaciones que hayan de hacerse por la superficie afectada con la citada obra de utilidad pública.

Los Notarios Públicos y demás Fedatarios solo podrán autorizar los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes resultantes del proyecto que se autoriza con este Acuerdo y extender las escrituras correspondientes, previa comprobación de que sus cláusulas contengan las condiciones y obligaciones aquí señaladas y los Registradores Públicos de la Propiedad y de Comercio, solo podrán inscribir dichos documentos previa verificación del cumplimiento de este requisito.

CUARTO.- Los derechos de propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes de terreno resultantes del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, serán ejercidos por sus titulares conforme a los usos y destinos previstos en el proyecto que se autoriza, o en la forma compatible con éstos de acuerdo con los instrumentos legales vigentes en materia de planeación y ordenación del desarrollo urbano, por lo que su aprovechamiento requerirá la aprobación previa de los

proyectos relativos, los que deberán considerar la infraestructura y prestación de servicios urbanos.- En lo relativo a los lotes 1 al 6 de la manzana 1 y lote 1 de la manzana 18, además se deberá considerar la proporción de áreas escolares, verdes y demás equipamiento, determinada de conformidad con la población que los habite y con los usos y destinos a que se dediquen, debiendo hacerse donación a favor del Gobierno del Estado de Baja California de los terrenos correspondientes a equipamiento escolar, a favor del Ayuntamiento Municipal de Ensenada las áreas destinadas a áreas verdes y a favor de los organismos oficiales correspondientes las áreas destinadas a las instalaciones de servicio público, formalizándose su entrega mediante los actos protocolarios previstos por la legislación en la materia.

QUINTO.- EL FIDEICOMISO tendrá la obligación de construir, a su costa, las siguientes obras de infraestructura urbana:

A.- Ajustadas a proyectos y especificaciones aprobadas por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada:

A.1.- Red de tuberías principales para la conducción y distribución de agua potable, al límite con vialidades de todos los lotes, con capacidad para satisfacer la demanda de este servicio conforme a las densidades que se señalan en el punto segundo de este Acuerdo.

A.2.- Red de colectores y subcolectores de aguas negras, al límite con vialidades de todos los lotes.

B.- Ajustadas a proyectos y especificaciones aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad:

B.1.- Red de líneas primarias de conducción de energía eléctrica.

C.- Ajustadas a proyectos y especificaciones aprobadas por la D.D.U.YE.

C.1.- Armojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.

C.2.- Conformación de terracerías de las vialidades primarias y secundarias que aparecen en el proyecto aprobado.

C.3.- Obras para proteger y evitar la erosión de terrenos, tanto dentro como fuera del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ.

EL FIDEICOMISO deberá concluir la construcción de las obras citadas dentro de un término de 24 meses a partir del día de la publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, conforme a calendario de obra aprobado por el organismo o autoridad correspondiente.- Antes de iniciar las obras, EL FIDEICOMISO deberá obtener la aprobación de manifiesto de Impacto Ambiental, por parte de la Autoridad que en materia de Ecología corresponda.

SEXTO.- Es obligación de EL FIDEICOMISO el donar gratuitamente, a favor del Gobierno del Estado de Baja California y del H. Ayuntamiento de Ensenada, libre de gravámenes y con las formalidades legales del caso, los siguientes terrenos:

A).- Al Gobierno del Estado de Baja California:

1.- Lote 2 de la manzana 9, con superficie de 6,850.387 metros cuadrados y lote 2 de la manzana 14 con superficie de 5,594.533 metros cuadrados, ambos destinados para equipamiento escolar.

B).- Al Ayuntamiento de Ensenada Baja California:

1.- Lote 2 de la manzana 4, con superficie de 6,305.442 metros cuadrados; lote 4 de la manzana 9, con superficie de 5,760.497 metros cuadrados; lote 1 de la manzana 17, con superficie de 2,002.377 metros cuadrados; las superficies de 371.786 metros cuadrados, 237.870 metros cuadrados y 772.552 metros cuadrados; todos destinados para áreas verdes.

2.- Lote 1 de la manzana 4, con superficie de 8,484.014 metros cuadrados; lote 3 de la manzana 9, con superficie de 10,059.237 metros cuadrados; lote 1 de la manzana 16, con superficie de 23,493.028 metros cuadrados; para los Usos o Destinos que determine el Gobierno Municipal. Estos terrenos corresponden al 10 % de la superficie vendible estimada, conforme al proyecto aprobado.

3.- Lote 1 de la manzana 18, con superficie de 200,000.00 metros cuadrados, correspondientes al terreno solicitado en Donación por el Gobierno Municipal de Ensenada a EL FIDEICOMISO, para los Usos o Destinos que determine el Gobierno Municipal.

4.- La superficie de 141,416.901 metros cuadrados, correspondiente al total de las Vías Públicas.

Para el cálculo del 16 % de la superficie vendible, que por autorización de Desarrollos Urbanos, corresponde como Donaciones al Gobierno del Estado y al Gobierno Municipal, se excluyeron los siguientes predios: lotes 1 al 6 de la manzana 1 y lote 1 de la manzana 18, con superficie total de 260,000.00 metros cuadrados, por lo que para cualquier modificación, subdivisión o enajenación de estos predios, se deberá cumplir previa y estrictamente con la obligación de donar la superficie que se calcule, conforme a los porcentajes establecidos.

SEPTIMO.- Las modificaciones que se propongan a los usos o destinos de los lotes resultantes del proyecto aprobado, serán objeto de nuevo estudio por parte de la autoridad competente y su aprobación se hará mediante Acuerdo que se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

OCTAVO.- Para el cumplimiento de los fines de este Acuerdo, la D.D.U Y E., responsable del trámite de la autorización del desarrollo de cada lote en particular, estará facultada para:

- 1.- Señalar las condiciones a que se sujetará el desarrollo urbano de cada lote en particular, tomando en cuenta el uso al que esté dedicado y con apego estricto a los instrumentos legales vigentes en materia de planeación del desarrollo urbano.
2. Revisar, estudiar y aprobar los proyectos de subdivisión y/o construcción, atendiendo el cumplimiento del proyecto aprobado.
- 3.- Determinar la infraestructura urbana requerida para el desarrollo de cada uno de los lotes, que formará parte de un sistema general en el que se considerarán las necesidades de todo el predio considerado en este Acuerdo.

NOVENO.- La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, una vez que haya verificado lo que para el efecto proceda, expedirá la constancia respectiva a fin de que se autoricen los contratos de traslación de dominio que se suscriban y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio haga la inscripción de los títulos correspondientes, aún los suscritos en documento privado.

DECIMO.- EL FIDEICOMISO tendrá la obligación, no obstante de la presente autorización, de someterse estrictamente a los lineamientos del Reglamento de Fraccionamientos y demás ordenamientos legales vigentes en materia de planeación del desarrollo urbano en el Estado y en el Municipio de Ensenada, así como a las disposiciones legales en materia de construcción y de asentamientos humanos.

UNDECIMO.- El predio y demás bienes materia del DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, estarán conjuntamente afectados a los fines de esta autorización y no podrán ser enajenados o modificados si no es conforme a la misma, ni podrán ser gravados para garantizar, a nombre de EL FIDEICOMISO, las obligaciones que se señalan en este Acuerdo. Cualquier modificación o alteración de los fines propuestos deberá ser previamente estudiada y aprobada por la autoridad competente.

los lotes
autoridad
periódico

ponsable
da para:

articular,
umentos

liendo el

os lotes,
e todo el

una vez
a fin de
ción del
títulos

ización,
y demás
Estado
eria de

O DEL
de esta
sma, ni
nes que
puestos

DUODECIMO.- La presente autorización se otorga a EL FIDEICOMISO con base en los títulos de propiedad y antecedentes exhibidos y citados, por lo que éste será responsable frente a los adquirientes de lotes de DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, por los defectos o vicios de dichos títulos, o por cualquier otra causa que hiciera impugnables tales derechos de propiedad.

DECIMO TERCERO.- La presente autorización se otorga a EL FIDEICOMISO como un derecho personalísimo y por lo tanto intransferible, por lo que solo surtirá efectos a favor de su titular. Para ceder o transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se le señalen en este Acuerdo, se requiere la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada. Cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, traerá como consecuencia la revocación de esta autorización.

DECIMO CUARTO.- La publicidad que EL FIDEICOMISO haga al DESARROLLO URBANO DEL EJIDO ADOLFO RUIZ CORTINEZ, por cualquier medio de difusión, se referirá a la presente autorización, por lo que será de su responsabilidad exclusiva el dotar a los lotes resultantes con las obras, servicios o atractivos que se mencionen en la publicidad, aún cuando no se señalen expresamente en los puntos de este Acuerdo.

DECIMO QUINTO.- El presente Acuerdo, junto con la memoria descriptiva de los lotes debidamente verificada por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a costa de EL FIDEICOMISO.

DECIMO SEXTO.- La D.D.U.Y.E. será la encargada de vigilar el estricto cumplimiento de los puntos de este Acuerdo, facultándosele para:

a).- Modificar los proyectos aprobados cuando así lo requiera la construcción y buen funcionamiento de la infraestructura urbana, el establecimiento del equipamiento urbano o por alguna otra causa de utilidad pública.

b).- Proveer, en la esfera administrativa, todo lo conducente para la interpretación y aplicación correcta de este Acuerdo;

c).- Suspender sus efectos cuando no se cumpla cualquiera de sus puntos;

d).- Prorrogar el plazo señalado para terminar las obras de urbanización, cuando así se justifique por causas de fuerza mayor;

- e).- Aprobar o negar la transferencia de la titularidad de los derechos, obligaciones y responsabilidades señaladas en este Acuerdo; y
- f).- Aprobar la modificación de medidas y uso de los lotes.

DECIMO SEPTIMO.- Comuníquese este Acuerdo a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, D.D.U Y E., Oficialia Mayor del Ayuntamiento de Ensenada, Recaudación de Rentas Municipal de Ensenada, Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y a EL FIDEICOMISO.

DECIMO OCTAVO.- Este Acuerdo surtirá sus efectos a los ocho días hábiles contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California, lo cual se hará a costa de EL FIDEICOMISO

DECIMO NOVENO.- Cúmplase.

Dictado en la Presidencia Municipal de Ensenada, Baja California a los 25 días del mes de Agosto de 1994.

SUFRAGIO EFECTIVO-NO REELECCION
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C.P. OSCAR SANCHEZ DEL PALACIO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EL DIRECTOR DE D.D.U Y E.

C.LIC.RUBEN REYES MORENO

ARO LUIS ANGEL VALLES SALAS