

**EL C. LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ**, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a lo dispuesto por el artículo 5 fracción III de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; artículo 17 fracción I del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, -----

### C E R T I F I C A

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día veinte de diciembre de dos mil dieciocho, se encuentra el **PUNTO DE ACUERDO 3.5 RELATIVO A LA EMISIÓN DE SUSPENSIÓN TEMPORAL O MORATORIA EN MATERIA DE USOS DE SUELO, ACCIONES DE EDIFICACIÓN, ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y LICENCIAS O PERMISOS DE OPERACIÓN EN LAS COLONIAS SÁNCHEZ TABOADA (PRODUTSA), ANEXA SÁNCHEZ TABOADA, ANEXA MIRAMAR Y EN EL FRACCIONAMIENTO LADERAS DE MONTERREY.** -----

**ACTA No. 35** -----

**ANTECEDENTES:-** -----

**PRIMERO.-** En Sesión Extraordinaria de 8 de junio del año 2016, el H. Cabildo del XXI Ayuntamiento de Tijuana aprobó un Acuerdo relativo a instruir al Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, para realizar estudio y expedición de las declaratorias de usos y destinos, y la determinación de los polígonos que contienen las áreas de riesgo y de amortiguamiento localizadas en las Colonias Sánchez Taboada (PRODUTSA) y Anexa Sánchez Taboada.-----

**SEGUNDO.-** El 23 de agosto del 2016, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el XXI Ayuntamiento de Tijuana, en ejercicio de sus atribuciones, aprobó instruir al Ejecutivo Municipal para que a través del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana elaborara el proyecto de Declaratoria de Destino de las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar, de la Delegación Playas de Tijuana.-----

**TERCERO.-** Por otra parte, con fundamento en los artículos 7, fracción I de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California y 16, fracción XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, el 24 de abril del 2017, el Presidente Municipal de Tijuana, instruyó al Instituto Metropolitano de Planeación a llevar a cabo todas las acciones técnicas y de gestión para contar con el proyecto de Declaratoria del fraccionamiento Laderas de Monterrey.-----

**CONSIDERANDOS:-** -----

**1.-** Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su artículo 115 fracción V, incisos a, d, f y g, que los Ayuntamientos están facultados en los términos de la Ley Federales y Estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, otorgar permisos y licencias de construcción, participar en la creación y administración de zonas de reserva



ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento de la materia; en tanto que el artículo 27, párrafo tercero, establece que "(...) se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (...) y para evitar la destrucción de los elementos naturales y evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad." -----

**2.-** Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señala en su artículo 6 que en los términos de lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población contenida en los planes y programas de Desarrollo Urbano. Que en la fracción X del artículo 6 de la Ley en cita señala que son de utilidad pública, la delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.-----

**3.-** Que la Constitución Política del Estado de Baja California en sus artículos 82, Apartado A, fracciones VIII, IX y XI, 83, fracciones I, VI y VIII dispone que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, los ayuntamientos tendrán a su cargo regular, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo en sus competencias territoriales; regular, autorizar y vigilar las construcciones, instalaciones y acciones de urbanización que se realicen dentro de sus competencias territoriales; formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano; y garantizar la sustentabilidad del desarrollo de su territorio, creando las condiciones para la adecuada prestación de los servicios sociales a su cargo y alentando la coordinación y concertación de acciones con el gobierno federal y estatal, así como la participación social, a fin de elevar la calidad de vida de las personas.-----

**4.-** Que la Ley General de Protección Civil, en el artículo 75 establece: "Las Unidades Estatales, Municipales y Delegacionales de Protección Civil, tendrán la facultad de aplicar las siguientes medidas de seguridad: I. Identificación y delimitación de lugares o zonas de riesgo; (...)". El artículo 84 por su parte señala: "Se consideran como delito grave la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada sin elaborar el análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales de las entidades federativas y el Nacional y no cuenten con la autorización de la autoridad correspondiente". El artículo 85 señala que son autoridades competentes para aplicar lo dispuesto por la ley, dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones: (...) V. Los Municipios y Órganos Político Administrativos. El artículo 87 establece en el caso de asentamientos humanos ya establecidos en Zonas de Alto Riesgo, las autoridades competentes con base en estudios de riesgos específicos, determinará la realización de las obras de infraestructura que sean necesarias para mitigar el riesgo a que están expuestas o, de ser el caso, deberán formular un plan a fin de determinar cuáles de ellos deben ser reubicados, proponiendo mecanismos financieros que permitan esta acción.-----

**5.-** El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, señala en su Estrategia 5.3 Disminuir la vulnerabilidad de los asentamientos urbanos para minimizar la ocurrencia de



desastres; y dentro de sus líneas de acción, cita el promover y apoyar la adquisición de vivienda intraurbana digna, establecida en zonas de baja vulnerabilidad, condicionar el desarrollo de proyectos inmobiliarios a la construcción de las obras de mitigación requeridas, establecer estándares de construcción acordes con los riesgos señalados en los atlas de riesgo.-----

**6.-** Que la Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California, artículo 12, establece que: “En la definición de los objetivos y metas de adaptación, las autoridades estatales y municipales deberán tomar en cuenta las evaluaciones de impacto económico del cambio climático, los mapas de riesgo, desarrollo de capacidades de adaptación y demás estudios para hacer frente al cambio climático”. Por su parte el artículo 18, fracción II, establece como facultades de los municipios “Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo a los mapas de riesgo y a las directrices en materia de prevención, adaptación y mitigación del cambio climático”.-----

**7.-** Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en los artículos 1, 11, 51, 117, 118, 119, 121 y 122, establece el procedimiento para emitir Declaratorias para la conservación y destino de predios en zonas urbanas que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que en el desarrollo urbano y económico de una región ejerzan, propiciando el mejoramiento de los centros de población y el beneficio colectivo, mediante las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para coadyuvar en el desarrollo sostenido. Restringiendo la urbanización en estos espacios, autorizando solo aquellas edificaciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social de carácter colectivo y de uso común.-----

**8.-** Que este mismo instrumento, establece en su artículo 3 que: “La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante (...) XIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población. El artículo 148, señala: “Toda acción de urbanización se sujetará a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos, a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes, para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice”.-----

**9.-** Que de acuerdo a los Criterios de Regulación Ecológica Generales establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC) señala que para el desarrollo de obras y actividades: “No se permiten los asentamientos humanos y edificaciones en zonas de riesgo como lechos y cauces de arroyos, zonas de alta pendiente, con fallas geológicas y susceptibles a deslizamientos, en zonas litorales expuestas a oleajes de tormenta y procesos de erosión”. Por otra parte, las colonias Sánchez Taboada (PRODUTSA) y Anexa Sánchez Taboada, Anexa Miramar y el fraccionamiento Laderas de Monterrey, se ubican en la UGA 2.a del POEBC, para las que se reconoce una serie de medidas y criterios de regulación ecológica, entre ellos el Criterio AH 03 sobre asentamientos humanos, que señala: “Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones



geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre”.- - - - -

**10.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, en su Eje 6, Seguridad Integral y Estado de Derecho, relaciona el tema de protección civil en el apartado 6.12.1 al señalar como estrategia el contar con infraestructura adecuada, identificando y analizando los posibles riesgos para establecer medidas de prevención, aplicando los avances tecnológicos para la identificación y monitoreo de riesgos, mediante el fortalecimiento de sistemas de medición y procesamiento de datos, que permita establecer medidas preventivas y de mitigación.- - - - -

**11.-** Que el Plan Municipal de Desarrollo 2017-2019, en el eje de Ciudad Segura, objetivo 3.5 Alcanzar la seguridad ciudadana, gestión del riesgo y resiliencia ante las amenazas naturales, señala en su estrategia 3.5.1, implementar acciones para la mitigación derivadas de los Atlas de Riesgos y los programas de prevención de riesgos. A su vez, en la Línea de Acción 3.5.1.2. señala el promover estudios y acciones en materia de riesgos y resiliencia.- - - - -

**12.-** Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Tijuana B.C. (PDUPT 2010-2030) señala dentro de los objetivos específicos de riesgos y vulnerabilidad, el prohibir el crecimiento urbano sobre las zonas de riesgo por inundación; cauces de ríos, arroyos, y evitar el crecimiento urbano en pendientes pronunciadas y zonas reconocidas con geología inestable.- - - - -

**13.-** Que el mismo instrumento, establece estrategias de prevención de riesgos y vulnerabilidad en términos del impacto negativo que se tiene sobre la economía y las vidas humanas, y se orienta a señalar sectores y subsectores urbanos de la ciudad que presentan condiciones de mayor vulnerabilidad y considerando el mapa de micro zonificación sísmica de la ciudad, y otras variables urbanas y de población, con lo cual se definen condicionantes y acciones dirigidas de regulación los sectores urbanos a través de la aplicación de distintos reglamentos, normas de construcción antisísmicas, para el mediano y largo plazo, y atendiendo principalmente al Principio precautorio que busca anticiparse al daño y así proteger la salud humana y el medio ambiente.- - - - -

**14.-** Que el señalado programa PDUPT 2010-2030 en su estrategia normativa establece disposiciones administrativas y de regulación para áreas de riesgo y vulnerabilidad, que hacen necesario incorporar medidas de reducción de los riesgos en la Planificación del Desarrollo Urbano Municipal; lo que hace imperativo que exista una relación de coordinación interinstitucional e intersectorial entre los componentes e integrantes del Sistema Municipal de Protección Civil (DMPC).- - - - -

**15.-** Que las disposiciones aplicables a las acciones de prevención, control, atención de riesgos urbanos, señalan que cualquier desarrollo urbano que pretenda ubicarse en zonas cercanas a pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas, minas, o con problemas de hundimiento, así como en terrenos inestables, arenosos o con conflictos dados por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico, están prohibido de facto, en tanto no se demuestre mediante estudios técnicos, la viabilidad de su procedencia.- - - - -

**16.-** Que el Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Tijuana 2014, señala en la figura No.57 las zonas susceptibles a deslizamiento, identificando en rango medio y alto de deslizamiento a las zonas con antecedentes de deslizamientos de tierra, como es el caso



en ambos sitios, así mismo, en la figura No.59 se muestran suelos susceptibles a agrietamiento, donde para las cuatro zonas de estudio, establece el rango medio.-----

**17.-** Que como resultado del riesgo que representan las zonas objeto de estudio, es necesario hacer uso de las medidas preventivas que establece el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, mismo que en su artículo 7 señala que el Ayuntamiento *“...podrá aprobar la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo y constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos de un determinado sector o zona a través de una moratoria en la que se definirá su vigencia y su fundamentación”*, definiendo en el mismo Reglamento a la Moratoria, en su artículo 11, fracción XXVII, como el *“...acto administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos...”*.-----

**18.-** Que el artículo 12, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, Baja California, dispone que no se otorgarán licencias de construcción cuando éstas se encuentren en una zona donde el Ayuntamiento apruebe a través de una moratoria la suspensión temporal de la autorización de licencias para acciones de edificación, de restauración, de ocupación y regularización, definiendo en su numeral 4, fracción XX, a la moratoria como el *“...acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal suspende de forma temporal la autorización de licencias para acciones de edificación, de restauración, de ocupación y regularización...”*, indicando de igual forma en este ordenamiento que el área de aplicación, el plazo y la fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. Asimismo, en los numerales 242, 243, fracción I, y 244, fracción I, del mismo ordenamiento se prevé como medida de seguridad, en el caso de inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución, la suspensión de trabajos y servicios, siendo una atribución del Ayuntamiento, acorde a lo dispuesto en el artículo 6, fracción V, de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, el *“...ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras e instalaciones en ejecución, uso o desuso y la desocupación, cuando... se lesione el interés público...”*.-----

**19.-** Que por su parte, el numeral 8, fracción IX, del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, prevé que *“El Ayuntamiento, en materia de acciones de urbanización, tiene atribuciones para... suspender temporalmente a través de una moratoria la autorización de cualquier acción de urbanización...”*, esto conforme al plazo y fundamentación que señale el Ayuntamiento de Tijuana.-----

**20.-** Que como requisito para la obtención de una licencia o permiso para el inicio o modificación de actividades, cambio de domicilio o superficie, sea industrial, comercial o de prestación de servicios, se deberá contar con el dictamen favorable de uso de suelo para desarrollar la actividad solicitada en el periodo propuesto, emitido por la autoridad competente, según lo dispone el artículo 16, fracción I, en relación con el numeral 15, del Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios para el Municipio de Tijuana, Baja California.-----

**21.-** Atentos a lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción V, inciso a, de la Constitución Política de los Estados Unidos



Mexicanos; artículo 82, Apartado A, Atribuciones, fracciones VIII, IX y XI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; los artículos 1 y 6 fracción I; 11 fracción II y IV; 47, 51 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 1, 4, 5, 11 fracción II y 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; el artículo 9, fracciones I y IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 7 y 11, fracción XXVII, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California; 12, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, Baja California; 8, fracción IX, del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, así como los numerales 15 y 16, fracción I, del Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios para el Municipio de Tijuana, Baja California, se hace necesario presentar a consideración del Cabildo, solicitud para someter a consulta los anteproyectos de Declaratoria de Usos y Destino en las colonias Sánchez Taboada (PRODUTSA) y Anexa Sánchez Taboada, Declaratoria de Destino para las áreas de riesgo en la colonia Anexa Miramar y Declaratoria de Usos y Destino para las áreas de riesgo en el fraccionamiento Laderas de Monterrey. Así como la emisión de la suspensión temporal para la expedición de autorizaciones municipales en materia de usos de suelo, acciones de edificación, acciones de urbanización y licencias o permisos de operación.....

Por lo anterior el H. Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** siguientes puntos de acuerdo:- .....

**PRIMERO AL SEXTO.** .....

**SÉPTIMO.**- A efecto de garantizar la seguridad integral de las personas que residen en las áreas de las Colonias antes enlistadas y sus bienes, **se aprueba la suspensión temporal o moratoria** para el otorgamiento y emisión de cualquier tipo de autorización, dictamen, permiso o licencia de: uso de suelo; construcción, reparación, restauración, reconstrucción, remodelación, ampliación, mantenimiento o demolición de edificaciones; todo tipo de acciones de urbanización; así como para instalar, operar, modificar actividades o domicilios de giros comerciales, de servicios, industriales y especiales, en los polígonos identificados como Anexos I, II y III, con las superficies que ahí se indican, anexos que forman parte del presente instrumento como si a la letra se insertase. En caso de que anteriormente se haya emitido algún dictamen u otorgado alguna autorización, permiso o licencia, que aún no se encuentre ejecutada o concluida, quedarán suspendidos los efectos jurídicos de dichas autorizaciones, por lo que en este acto se instruye a la Dirección de Administración Urbana a efecto de que implemente las acciones necesarias para el cumplimiento de la suspensión antes referida. La presente suspensión temporal o moratoria tendrá una vigencia que iniciará a partir de su aprobación y concluirá una vez publicadas en el Periódico Oficial del Estado las declaratorias aprobadas por este cuerpo Edilicio en los términos del artículo 51, fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. ....



**OCTAVO AL NOVENO.**-----

Para todos los efectos legales correspondientes se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil dieciocho.-----

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**



**LIC. LEOPOLDO GUERRERO DÍAZ**

**CERTIFICACION CORRESPONDIENTE AL PUNTO DE ACUERDO 3.5 RELATIVO A LA EMISION DE SUSPENSION TEMPORAL O MORATORIA EN MATERIA DE USOS DE SUELO, ACCIONES DE EDIFICACION, ACCIONES DE URBANIZACION Y LICENCIAS O PERMISOS DE OPERACIÓN EN LAS COLONIAS SANCHEZ TABOADA, ANEXA SANCHEZ TABOADA, ANEXA MIRAMAR, DEL FRACCIONAMIENTO LADERAS DE MONTERREY.**