

ACTA 46. En la Ciudad de Tijuana Baja California, siendo las diecinueve horas del día tres de septiembre de dos mil veintiséis, se reunieron de manera virtual para celebrar Sesión Extraordinaria de Cabildo las y los Integrantes del Honorable XXV Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, cuyos nombres y firmas constan en la lista de asistencia que corre agregada a la presente acta como **apéndice número**

1. Dirige la Sesión el Presidente Municipal Ciudadano Abdiel Guitierrez Coronado, con la representación legal que le confiere el artículo 25 fracción III del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Tijuana, Baja California y conforme a lo establecido en los artículos 9 fracción XIV y 61 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, así como el Secretario Fedatario de Gobierno Municipal Ramón Vázquez Valadez, para efectos de dar fe de los actos y acuerdos aprobados en su calidad de Secretario Fedatario de la presente Sesión. -----

En el desahogo del **punto 1** del orden del día, el Secretario Fedatario de Gobierno Municipal Ramón Vázquez Valadez, da cuenta de la existencia de quórum legal para sesionar; encontrándose presentes la totalidad de las y los integrantes del H. XXV Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California. -----

Enseguida, y habiéndose declarado quórum legal, se dio lectura al Orden del Día en los siguientes términos: -----

I. Lista de asistencia y declaración de quórum legal; II. Proyecto de acta de sesión anterior para su aprobación; III. Avisos; III.1.- Avisos de movimientos Programáticos y Presupuestales Automáticos del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. **IV. Proyectos de acuerdos y resoluciones; IV.1.-** Acuerdo relativo a la reforma al artículo 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California. **IV.2.-** Acuerdo relativo al programa de inversión del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal (FAISMUN) del Ejercicio Fiscal 2026 con cambios de meta. **IV.3.-** Acuerdo por el que se propone la creación del Programa Emergente de Regularización de Cargas Urbanísticas y Áreas de Donación para Desarrollos Industriales. **V. Informes y dictámenes de las Comisiones; Clausura de la Sesión.** -----

Por lo que, el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez, da cuenta de ello y con fundamento en el artículo 79 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, somete a votación el contenido de la misma, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. -----

Continuando con el orden del día en el desahogo del **punto 2** relativo al proyecto de acta de las Sesión anterior de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiséis, para efecto de su aprobación, se preguntó al cuerpo edilicio si existen observaciones al Acta de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiséis, y no habiendo se continuó con el orden del día. -----

El Secretario Fedatario solicitó la dispensa de lectura íntegra de los documentos, siendo aprobada en votación económica por **unanimidad** de votos de los presentes. Acto seguido, el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez, da cuenta de ello y con fundamento en el artículo 79 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, somete a votación el contenido de la misma, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos, la cual se agrega como **apéndice número 2.** -----

Continuando con el Orden del Día, con relación al **punto 3.- Avisos**, con relación al **punto 3.1** el Secretario Fedatario solicita se haga constar que, en la convocatoria a la presente sesión de cabildo, se han presentado los avisos de movimientos, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 56 fracción IV inciso C de la Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Baja California y sus Municipios, y se asiente en el acta, así mismo el listado de estos y se agrega como **apéndice número 3**. -----

Continuando con el Orden del Día, con relación al **punto 4**, en donde el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez, solicita la dispensa de lectura integra de los documentos contenidos en el punto 4 del orden del día, para solo leer el proemio, puntos de acuerdo y transitorios, toda vez que fueron debidamente circulados como anexos de la correspondiente convocatoria, en razón de que ya tienen conocimiento de su contenido, siendo aprobada en votación económica por **unanimidad** de votos de los presentes. -----

Continuando con el Orden del Día el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez da lectura al **IV.1.-Acuerdo** relativo a la reforma al artículo 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.; Agregándose como **apéndice número 4** a la presente acta bajo los siguientes: -----

----- **ANTECEDENTES** -----

Por oficio número 009268 recibido por la Presidencia Municipal de Tijuana, Baja California, el día 28 de agosto de 2026, suscrito por el Presidente de la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Baja California, diputado Eligio Valencia López, se remite copia debidamente certificada del dictamen número 104 de la Comisión de Gobernación, Legislación y Puntos Constitucionales, respecto a la iniciativa de reforma al artículo 5 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, anexando al mismo la certificación del extracto del Acta de los Debates que dieron origen a dichas reformas en la Sesión Ordinaria celebrada el veintisiete de agosto de dos mil veintiséis, para los efectos de someterlo a consideración de las y los CC. Integrantes del H. Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para su análisis, revisión y en su caso aprobación, en términos de lo establecido en el numeral 112 de nuestra Carta Magna Estadual. -----

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- En mérito de lo dispuesto por el artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y por el numeral 76 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre y cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa.

SEGUNDO.- El Municipio es la base de la organización territorial del Estado; es la institución jurídica, política y social, de carácter autónomo, con autoridades propias, atribuciones específicas y libre administración de su hacienda, siendo su objeto, la organización de la comunidad asentada en su territorio, para la gestión de sus intereses y la satisfacción de sus necesidades colectivas, tendientes a lograr su desarrollo integral sustentable; proteger y fomentar los valores de la convivencia local, así como ejercer las funciones y prestar los servicios públicos de su competencia. -----

TERCERO.- La fracción III del apartado A del artículo 82 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, dispone como atribución del Ayuntamiento, participar en las reformas a la Constitución local, en los términos previstos por la misma Ley Cimera Estadual. -----

Por su parte, el artículo 112 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, establece que "esta Constitución solo podrá adicionarse o reformarse con los siguientes requisitos: cuando la iniciativa de adición o reforma haya sido aprobada por acuerdo de las dos tercias partes del número total de diputados, se enviará ésta a los Ayuntamientos, con copia de las actas de los debates que hubiere provocado; y si el cómputo efectuado por la Cámara, de los votos de los Ayuntamientos, demuestra que hubo mayoría en favor de la adición o reforma, la misma se declara parte de esta Constitución." -----

"Si transcurriere un mes después de que se compruebe que ha sido recibido el proyecto de que se trata, sin que los Ayuntamientos remitieran al Congreso el resultado de la votación, se entenderá que aceptan la adición o reforma"... -----

CUARTO.- El objetivo de la iniciativa de reforma constitucional materia del dictamen del Congreso del Estado, tiende a armonizar la reciente reforma del artículo 41 de la Constitución federal y cuyo objetivo es fortalecer la protección de la soberanía popular, la autenticidad del sufragio y la integridad de los procesos democráticos, estableciendo mecanismos constitucionales que permitan sancionar aquellas conductas provenientes del exterior que afecten o pretendan afectar la voluntad ciudadana expresada en las urnas. -----

QUINTO.- La propuesta de reforma a la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California* busca tres fines esenciales: -----

- **Proteger la soberanía popular:** Garantizar que las decisiones sobre el rumbo político del Estado y de México que corresponda única y exclusivamente a sus ciudadanos. -----

- **Preservar la autenticidad del sufragio:** Evitar que factores externos distorsionen la libertad, la información y las condiciones de equidad bajo las cuales vota la ciudadanía. -----

SEXTO.- Esta reforma se concreta a través de la modificación al artículo 5 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, y que se modifica para quedar finalmente como sigue: -----

ARTÍCULO 5.- (...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

APARTADO A. (...) -----

APARTADO B. (...) -----

APARTADO C. (...) -----

APARTADO D. (...) -----

APARTADO E. (...) -----

APARTADO F.- Justicia Electoral y sistema de nulidades. -----

(...) -----

(...) -----

La ley establecerá el sistema de nulidades de las elecciones por violaciones graves, dolosas y determinantes en los siguientes casos: -----

a) a la c) (...) -----

d) Se acrediten actos de intervención o injerencia extranjera que influyan en los resultados electorales. -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

a) al c) (...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

(...) -----

Con el objetivo de clarificar lo anterior y para efectos de una mejor referencia, en el

Anexo Único de este punto de acuerdo, me permito remitir el cuadro comparativo de las disposiciones vigentes con la reformadas y aprobadas en los puntos resolutivos del dictamen, tomado en Sesión Ordinaria de la Honorable XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California celebrada el veintisiete de agosto de dos mil veintiséis. -----

----- **FUNDAMENTOS LEGALES** -----

Resulta fundamento del presente dictamen lo señalado en el artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 34 apartado C, 76, 77, 82 apartado A fracción III, 83 fracción XIII y 112 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*; 4, 5, 9 y 19 de la *Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California*; artículos del 5, 6, 8, 32, 41 del *Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California*, y demás disposiciones relativas aplicables en materia municipal. -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **MAYORIA** el siguiente punto de acuerdo, con los votos en contra de las regidoras Georgina Eréndira Arana Cruz y Sandra Betsaida Magaña Ríos -----

ÚNICO.- El Honorable XXV Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, Baja California, se declara a favor de la reforma al artículo 5 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, a que se refiere el Dictamen número 104 aprobado por la H. XXV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Baja California en la Sesión Ordinaria celebrada el veintisiete de agosto de dos mil veintiséis. -----

----- **TRANSITORIOS** -----

PRIMERO.- Tórnese certificación del presente acuerdo al H. Congreso del Estado de Baja California, para la sustanciación del procedimiento derivado del artículo 112 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California*, en lo conducente. -

SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación. - Continuando con el Orden del Día el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez da lectura al **IV.2.-** Acuerdo relativo al programa de inversión del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal (FAISMUN) del Ejercicio Fiscal 2026 con cambios de meta; Agregándose como **apéndice número 5** a la presente acta bajo los siguientes:

----- **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS** -----

PRIMERO. El Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal y de las Demarcaciones Territoriales (FAISMUN) constituye uno de los principales instrumentos de financiamiento federal destinados a atender las necesidades de Infraestructura social básica de la población en condiciones de mayor vulnerabilidad. -----

SEGUNDO. El FAISMUN forma parte del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS), correspondiente al Ramo 33 de Aportaciones Federales, y tiene como propósito financiera obras, acciones sociales básicas e inversiones que beneficien directamente a la población, contribuyendo a reducir las carencias sociales y de rezago en infraestructura. -----

TERCERO. Durante el 2026, su operación se encuentra regulada principalmente por los Lineamientos del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 2026, los cuales establecen las disposiciones, catálogos, criterios de planeación, responsabilidades, plazos y mecanismos de seguimiento que deben observar los gobiernos municipales. -----

CUARTO. Recordemos que el objetivo fundamental del FAISMUN 2026 es financiar infraestructura social básica y acciones que contribuyan a disminuir las carencias sociales y el rezago territorial, mediante inversiones dirigidas prioritariamente a las comunidades y personas que presentan mayores necesidades. -----

QUINTO. El Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS) es uno de los ocho fondos que conforman el Ramo 33 y tienen como objetivo fundamental, de acuerdo con la *Ley de Coordinación Fiscal*, el financiamiento de obras y acciones sociales básicas que beneficien directamente a sectores de población en condiciones de rezago social y pobreza extrema. -----

SEXTO. El fondo se encuentra regulado por diversos ordenamientos jurídicos, a saber; por la *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, la *Ley General de Desarrollo Social*, la *Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios*, la *Ley de Coordinación Fiscal*, la *Ley General de Contabilidad Gubernamental*, la *Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria*, los *Lineamientos Generales para la Operación del Fondo de Aportaciones de Infraestructura Social*, *Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California*, entre otros cuerpos normativos, que buscan implementar las estrategias necesarias para el eficaz aprovechamiento de dichos recursos. -----

SÉPTIMO. La administración gubernamental en sus ejes rectores establece como común denominador; profundizar en la modernización y simplificación de la gestión pública y en una rendición de cuentas responsable y transparente, que propicie una

administración municipal ágil, eficiente y con renovada orientación a la ciudadanía, así como combatir la desigualdad social, la corrupción, la avaricia y el despilfarro de los bienes y recursos nacionales. -----

OCTAVO. Dentro de nuestra estructura gubernamental, se encuentra el Instituto Municipal de Participación Ciudadana (IMPAC), que en el artículo 2 de su Acuerdo de Creación establece que dicho Instituto tiene por objeto generar y fortalecer espacios e instrumentos de organización, colaboración y comunicación entre los ciudadanos y el Ayuntamiento, mediante políticas públicas que integren la opinión y participación ciudadana a las decisiones de los asuntos públicos del Municipio, con el fin de establecer una cultura de corresponsabilidad entre el gobierno municipal y los ciudadanos, y la construcción de una administración municipal incluyente. -----

NOVENO. El Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS) es un mecanismo de financiamiento destinado a la ejecución de obras y acciones sociales básicas en beneficio de la población en situación de pobreza extrema y comunidades con alto o muy alto rezago social. Su objetivo principal es mejorar la calidad de vida a través del acceso a servicios básicos como agua potable, drenaje, electrificación, educación, salud, y mejoramiento de vivienda. -----

DÉCIMO. Los recursos del FAIS deberán destinarse exclusivamente al financiamiento de obras en los rubros de agua potable, alcantarillado, drenaje y letrinas, urbanización, electrificación rural y de colonias pobres, infraestructura básica del sector salud, infraestructura básica del sector educativo, acciones sociales básicas en el rubro de mejoramiento de vivienda. Estas obras no solo transforman el entorno, sino que también generan bienestar inmediato al priorizar la contratación de mano de obra local, impulsando la economía comunitaria, fortaleciendo el arraigo y promoviendo la participación social. -----

UNDÉCIMO. Los gobiernos municipales, de las demarcaciones territoriales y de las entidades federativas deberán orientar la inversión en obras de agua potable, drenaje, electrificación, senderos seguros, caminos rurales y acciones sociales básicas en el rubro de mejoramiento de vivienda, con el objetivo de contribuir a la disminución de las carencias sociales de la población que habita en sus territorios. -----

DUODÉCIMO. El beneficio esperado no debe medirse únicamente por el número de obras ejecutadas, sino por la capacidad de estas obras para reducir efectivamente las carencias sociales y mejorar las condiciones de vida de la población beneficiada. -----

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO. La *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en su artículo 4, prescribe que toda persona tiene derecho a un ambiente sano para su desarrollo y bienestar, que el Estado garantizará el respeto a este derecho y que el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley. -----

SEGUNDO. Es facultad de los municipios en los términos del artículo 115 fracción II inciso b) de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, manejar su patrimonio conforme a la Ley, así como aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal.

TERCERO. Los recursos que la Federación transfiere a los municipios representan una de las fuentes principales de ingresos para la conformación de sus haciendas públicas, los cuales tienen la facultad de administrarlas libremente, excepto cuando los recursos de dichas transferencias están etiquetados en rubros específicos de gasto. Esto responsabiliza a los municipios a usar correctamente los recursos. -----

CUARTO. Las transferencias federales en México se llevan a cabo en el marco de un acuerdo de coordinación fiscal, con fórmulas y criterios establecidos formalmente en la *Ley de Coordinación Fiscal*. Las transferencias federales para las entidades federativas, municipios y las demarcaciones territoriales del Distrito Federal (DTDF) se dividen en aportaciones federales, Ramo 33 y participaciones, Ramo 28. -----

QUINTO. En el caso concreto de las aportaciones federales, de acuerdo con el artículo 25 de la *Ley de Coordinación Fiscal* (LCF), se definen como recursos que la federación transfiere a las haciendas públicas de las entidades federativas y en su caso los municipios, condicionando su gasto a la consecución y cumplimiento de objetivos establecidos para cada aportación. Esto significa que son recursos con etiquetas de gasto, es decir, que se deben gastar en rubros específicos establecidos en la *Ley de Coordinación Fiscal* (LCF). -----

SEXTO. El Ramo 33, se estableció como un mecanismo para la regulación y transparencia de los diferentes recursos que la federación destina a las entidades federativas y municipios, así como una acción para fortalecer el federalismo a través de la descentralización y mejor distribución de los recursos federales. Lo que permite proveer una base de recursos para atender necesidades específicas de gasto de los estados y municipios. -----

SÉPTIMO. La *Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California*, en sus artículos 3 y 6, establece que los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad y que los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados para regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales, los cuales tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes. -----

OCTAVO. El señalado ordenamiento en su artículo 7, fracciones IV y XIII, señala que el Presidente Municipal, ejercerá la representación política, legal y social del Municipio conforme lo disponga el reglamento respectivo y contará con las atribuciones de todas aquellas que el Ayuntamiento le confiera en su reglamentación interior o de gobierno o en los acuerdos específicos que adopte. -----

NOVENO. En tanto que los artículos 5 y 6, del *Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California*, señalan que el Ayuntamiento es la máxima autoridad del Municipio y de la administración pública municipal, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, su población y su organización política y administrativa, y que le compete la definición de las políticas generales de la administración municipal, en los términos de las leyes aplicables, y que la ejecución de dichas políticas y el ejercicio de las funciones administrativas del Ayuntamiento se depositan en la Presidenta o el Presidente Municipal y en las autoridades de la

administración pública municipal, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes. -----

DÉCIMO. De conformidad con el artículo 32 del *Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California*, para el ejercicio de las atribuciones que las leyes y reglamentos le conceden al Cabildo, éste las ejercerá mediante la expedición de acuerdos y resoluciones de orden legislativo y de orden administrativo. -----

UNDÉCIMO. El *Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California*, en su artículo 25, fracción III, indica que para el cumplimiento de sus funciones como órgano ejecutivo del Ayuntamiento y el despacho de los asuntos administrativos, la persona titular de Presidencia tendrá como atribución el formular y someter a la consideración del Ayuntamiento los proyectos de disposiciones de carácter general y los acuerdos administrativos que se requieran para el desempeño de la administración pública municipal. -----

DUODÉCIMO. Conforme al *Manual Operativo del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal para el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California 2025-2027*, que fue aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día 25 de mayo de 2025, establece que el CONDEMUN será quien se encargue de priorizar y validar las obras solicitadas por la comunidad y el Cabildo será quien las apruebe y ordene su publicación en Periódico Oficial del Estado de Baja California. -----

DECIMOTERCERO. Así mismo en fecha 9 de junio de 2026 en Sesión Extraordinaria del Consejo de Desarrollo Social (CONDEMUN) del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, el Presidente Municipal, a través del Instituto Municipal de Participación Ciudadana de Tijuana, validó el Programa de Inversión del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal (FAISMUN) del ejercicio fiscal 2026. -----

DECIMOCUARTO. Que en cumplimiento con el acuerdo Tercero del punto 4.7 relativo al Programa de inversión parcial del fondo de aportaciones para la infraestructura social municipal (FAISMUN) del ejercicio fiscal 2026, del acta no. 43 de la Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el 12 de junio del presente, el Presidente Municipal, a través del Instituto Municipal de Participación Ciudadana de Tijuana, presenta el Programa de Inversión que complementa la totalidad de recursos asignados al Municipio del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal (FAISMUN) para el ejercicio fiscal 2026, así como los cambios de meta que se requieren, conforme a la justificación técnica, presupuestaria, de urgencia social o normativa, presentada a través de la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal y la Secretaría de Bienestar Municipal, dispensándose la celebración de las sesiones de los Subcomités Delegacionales y del Consejo de Desarrollo Municipal (CONDEMUN) para tales efectos; considerando el Acuerdo por el que fueron emitidos los Lineamientos del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social 2026 publicados en el Diario Oficial de la Federación en fecha 24 de febrero de 2026, mismos que deberán ser validados y aprobados por el H. Cabildo del XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** el siguiente punto de acuerdo. -----

PRIMERO.- El Honorable XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California aprueba el Programa de inversión total del fondo de aportaciones para la Infraestructura social municipal (FAISMUN) del ejercicio fiscal 2026, en términos del **ANEXO UNO** del presente acuerdo, mismo que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase. - - - - -

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Finanzas por conducto de la Tesorería Municipal, a la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal y a la Secretaría de Bienestar Municipal, para que, en el ámbito de sus competencias, realicen los trámites técnicos y administrativos correspondientes. - - - - -

TERCERO.- Los cambios de meta a los programas de inversión de este Fondo, se aprueban en los términos descritos en el considerando décimo cuarto del presente acuerdo. - - - - -

- - - - - **TRANSITORIOS** - - - - -

PRIMERO.- El presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Honorable Cabildo de Tijuana, Baja California. - - - - -

SEGUNDO.- Se derogan todas aquellas disposiciones legales, administrativas y reglamentarias que sean contrarias a lo establecido en el presente Acuerdo. - - - - -

TERCERO.- Publíquese en el *Periódico Oficial del Estado de Baja California*, órgano de difusión del Gobierno del Estado y/o en la *Gaceta Municipal*, órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. - - - - -

*Hace uso de la voz para emitir voto razonado la **Regidora Rogelia Arzola Santillán:** Gracias, muy buenas tardes a todas y todos, compañeras, compañeros, con su venia, Alcalde, Síndica procuradora, Secretario y todo el público y ciudadanos que nos están viendo a través de la transmisión, bienvenidos sean todos y gracias por sintonizarnos. El día de hoy quiero expresar mi reconocimiento y satisfacción por los acuerdos que estamos construyendo en beneficio de las comunidades de nuestra ciudad de Tijuana, particularmente por las obras de infraestructura que serán realizadas a través del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal, FAISMUN, del ramo 33. Como regidora coordinadora de la demarcación Otay Centenario y presidenta de la Comisión de Bienestar Social y Desarrollo Humanista he tenido la oportunidad de mantener un trabajo permanente en territorio, recorriendo colonias, escuchando a las familias y conociendo de primera mano las necesidades que existen en nuestras comunidades. Este contacto directo me ha permitido identificar no solamente las necesidades más visibles, sino también aquellas zonas que requieren una atención prioritaria por sus condiciones de vulnerabilidad y rezago. Por ello quiero reconocer y felicitar el trabajo coordinado que hoy nos permite, junto con el subcomité delegacional de Otay Centenario. En esta ocasión la demarcación de Otay Centenario ha sido beneficiada con 13 obras de infraestructura, contemplando pavimentaciones en varias calles, beneficiando escuelas, atendiendo diversos temas de drenaje sanitario, pero sobre todo lo que quiero resaltar es la rehabilitación de la unidad deportiva Campo Reforma, que durante muchos años estuvo en el olvido y que el día de hoy será una realidad la aprobación de su rehabilitación. Estas obras mencionadas representan una intervención importante y sobre todo un impacto positivo e inmediato para miles de familias que viven en esta zona de nuestra ciudad. Cuando existe comunicación entre las distintas áreas de gobierno, cuando se conocen las causas y necesidades de nuestras comunidades y cuando existe voluntad política para atenderlas, es posible transformar las demandas*

ciudadanas en acciones concretas que mejoran las condiciones de vida de las personas. En este sentido quiero agradecer a nuestro presidente municipal Abdiel Gutiérrez, a nuestra Síndica procuradora, a nuestro Secretario de Gobierno y a todos y cada uno de los que integramos este honorable Cabildo, porque cuando hay una intención y se atienden las causas, se ve reflejado en acciones concretas como esta. Hoy me siento muy contenta, pero también muy orgullosa de poder acompañar este proceso y de votar a favor de estas obras que representan bienestar, infraestructura y mejores oportunidades para las familias tijuanaenses. Quiero destacar que en esta aprobación Otay Centenario es la demarcación que recibe el mayor número de obras de infraestructura, lo cual representa una importante responsabilidad para quienes tenemos la encomienda de trabajar por esta comunidad, pero también una enorme satisfacción porque demuestra que cuando las necesidades son escuchadas y atendidas los resultados pueden llegar a donde más se necesitan. Desde este Cabildo seguimos trabajando para que los recursos públicos se traduzcan en beneficios reales para la ciudadanía, porque gobernar no solamente significa aprobar presupuestos o tomar decisiones desde una oficina, gobernar también significa estar en las colonias, escuchar, conocer, gestionar y dar respuestas. Por eso el día de hoy refrendo con mucho entusiasmo y convicción mi voto a favor de estas propuestas de obra, convencida de que cada acción que se realiza en nuestras comunidades representa un paso más hacia una Tijuana con mayor bienestar, mejores condiciones de infraestructura y mayores oportunidades para todas y todos. Siempre, siempre, siempre será un orgullo aprobar esto. Muchas gracias y recuerden, la patria no se vende, se ama y se defiende, es cuanto. -----

Continuando con el Orden del Día el Secretario Fedatario Ramón Vázquez Valadez concede el uso de la voz a la Regidora Melissa Pacheco Silveyra quien da lectura al punto **IV.3.-** Acuerdo por el que se propone la creación del Programa Emergente de Regularización de Cargas Urbanísticas y Áreas de Donación para Desarrollos Industriales. Agregándose como **apéndice número 6** a la presente acta bajo los siguientes: -----

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ARGUMENTOS DE LA INICIATIVA. --

PRIMERO.- Que el dinamismo económico, la posición geoestratégica fronteriza y la vocación manufacturera del Municipio de Tijuana, Baja California, han propiciado un crecimiento sostenido del sector inmobiliario industrial, que ha rebasado en diversas ocasiones los instrumentos de planeación formal, que ha dado como resultado la edificación y operación fáctica de parques y naves industriales fuera de polígonos destinados para ello en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, generando la necesidad de revisar, ordenar y, en su caso, regularizar aquellos desarrollos, parques industriales, naves industriales o acciones de urbanización que presenten inconsistencias en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, patrimoniales, administrativas o de transmisión de áreas de destino a favor de las autoridades competentes. -----

SEGUNDO.- Que al edificarse al margen de los procedimientos de autorización técnica y uso de licencias previstas por la legislación en materia de desarrollo urbano, estos desarrollos industriales han omitido parcialmente cargas urbanísticas que legalmente corresponden a dichos desarrollos, como es equipamiento urbano, generando una afectación al patrimonio municipal y limitando la capacidad del Ayuntamiento para garantizar un crecimiento ordenado, sustentable y socialmente equilibrado. Es por ello, que se actualiza la necesidad de

establecer un mecanismo extraordinario, temporal y condicionado de revisión, regularización administrativa y recuperación patrimonial municipal. -----

TERCERO.- Que la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano de conformidad con lo establecido en el artículo 37 fracción I, VII y X del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, por conducto de la Dirección de Administración Urbana, conforme a lo establecido en el artículo 7 fracción VI, VIII, XIV, XV y XVI del citado ordenamiento legal, procedió a realizar una inspección respecto a los inmuebles sobre los cuales se encuentran construidas naves y parques industriales en el Municipio de Tijuana, Baja California, a efecto de verificar el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano, percatándose que existe gran número de inmuebles que no han dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 14 de marzo de 2025, lo anterior en virtud de no haber realizado la donación del porcentaje correspondiente por concepto de equipamiento urbano en favor del Ayuntamiento. -----

CUARTO.- Que, el artículo 68 del Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, establece que, si la superficie destinada a donación al Municipio, fuese inferior a la requerida 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; lo anterior en relación directa con el artículo 110 fracción IV de dicho ordenamiento Municipal, que establece que 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 ese contexto, y teniendo en consideración que, la Dirección de Administración Urbana, procedió a realizar una inspección respecto a los inmuebles sobre los cuales se encuentran construidas naves y parques industriales en el Municipio de Tijuana, Baja California, a efecto de verificar el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, percatándose que existe gran número de inmuebles que no han dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 14 de marzo de 2025, al no haber realizado la donación del porcentaje correspondiente por concepto de equipamiento urbano en favor del Ayuntamiento; advirtiendo además que las superficies a donar de conformidad a los porcentajes establecidos en el citado numeral, en su mayoría superan la cantidad permitida por el artículo 110 fracción IV de dicho ordenamiento Municipal, para que el urbanizador o promotor inmobiliario proponga a la autoridad, no efectuar la transmisión, sino pagar al Municipio el valor comercial que tendrá dicha superficie urbanizada. -----

Y con la finalidad de permitir una eficaz regularización de los inmuebles que se encuentren en este supuesto y que como consecuencia de ello este Ayuntamiento, pueda recaudar ingresos para optimizar la prestación de servicios públicos, se propone la creación de un programa emergente de regulación. -----

La implementación oportuna del programa permitirá identificar, cuantificar y recuperar áreas de donación, aportaciones económicas y demás obligaciones que, en términos de la

normatividad aplicable, corresponden al desarrollo urbano ordenado del Municipio, fortaleciendo con ello la protección del patrimonio municipal y el interés público. -----

Asimismo, la aprobación inmediata de la medida contribuirá a otorgar certeza jurídica tanto a la administración municipal como a los particulares involucrados, mediante la definición de mecanismos que permitan regularizar situaciones preexistentes y dar cumplimiento a obligaciones pendientes, evitando la prolongación de condiciones de incertidumbre administrativa que dificultan la adecuada gestión territorial y el ejercicio de las facultades de control y supervisión municipal. -----

Por otra parte, la pronta implementación del programa permitirá que el Ayuntamiento cuente con información actualizada respecto de los desarrollos sujetos a regularización, facilitando la planeación urbana, la administración de los bienes municipales y la recuperación de obligaciones en beneficio de la comunidad. -----

QUINTO.- Que la omisión en el cumplimiento de las obligaciones relativas a la entrega de áreas de donación constituye un detrimento patrimonial que afecta directamente el interés público, al privar al Municipio de recursos destinados a la ejecución de infraestructura, equipamiento urbano, vialidades, espacios públicos y servicios municipales necesarios para atender las demandas generadas por el propio desarrollo urbano e industrial. -----

Dicha situación genera una afectación acumulada al patrimonio municipal y rompe el principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, al permitir que determinados desarrollos obtengan los beneficios derivados del aprovechamiento del suelo sin satisfacer íntegramente las obligaciones urbanísticas que la normatividad establece en favor de la comunidad, razón por la cual resulta necesario implementar mecanismos extraordinarios que permitan la identificación, cuantificación y recuperación efectiva de dichas obligaciones pendientes. -----

SEXTO.- Que el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga a los Ayuntamientos la facultad de manejar y administrar su patrimonio conforme a la ley, lo que conlleva la responsabilidad ineludible de este Honorable Cabildo de recuperar y proteger los bienes y recursos que legítimamente corresponden al Municipio. -----

SÉPTIMO.- Que en congruencia constitucional, el artículo 82, fracciones VI, VIII y IX, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California reconoce como atribuciones del Ayuntamiento resolver mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes la afectación, enajenación, uso, destino de los bienes inmuebles municipales; además de regular, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, así como las construcciones, instalaciones y acciones de urbanización que se realicen dentro de sus respectivas competencias territoriales; aunado a ello, el artículo 13 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California reconoce como patrimonio del Municipio el conjunto de derechos y obligaciones a su cargo, así como los bienes de dominio público municipal destinados, entre otros fines, al equipamiento público municipal o de uso común dentro de los centros de población. -----

OCTAVO.- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California establece como de interés social y orden público la regulación y el control del crecimiento de los centros de población, disponiendo que el uso del suelo debe estar subordinado al bienestar de los habitantes de las zonas impactadas por la actividad industrial. -----

NOVENO.- Que los desarrollos industriales fuera de polígono generan externalidades logísticas comprobables, tales como un intenso tráfico de transporte de carga pesada que desgasta

prematuramente el pavimento municipal, estrés vial y afectaciones a los servicios públicos, cuyos costos de mitigación e infraestructura recaen injustamente sobre la hacienda pública municipal.-----

DÉCIMO.- Que, no obstante que el Ayuntamiento posee facultades sancionadoras incluida la clausura o demolición de construcciones irregulares, la ejecución de dichas acciones punitivas sobre instalaciones industriales en operación representaría un impacto severo a la generación de empleos formales, la competitividad económica regional y la generación de empleos, por lo que resulta procedente establecer un mecanismo extraordinario, temporal y condicionado de regularización administrativa y recuperación patrimonial municipal. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, frente a la disyuntiva entre la parálisis litigiosa y el rescate inmediato del patrimonio de la ciudad, resulta jurídicamente viable, administrativamente ágil y financieramente responsable instrumentar una ventana de regularización excepcional que permita ordenar la tenencia del suelo industrial sin renunciar a la recuperación del patrimonio municipal. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que este Honorable Cabildo cuenta con precedentes de éxito en la instauración de programas de regularización emergente, tales como el aprobado en agosto de 2025 para espectaculares y vallas publicitarias irregulares, el cual demostró que el otorgamiento de plazos limitados, facilidades administrativas, incrementa la recaudación y actualiza con éxito los padrones de control del Ayuntamiento, dichos precedentes se citan exclusivamente como referencia de gestión pública, sin que por sí mismos constituyan fundamento jurídico suficiente para dispensar o sustituir las obligaciones urbanísticas aplicables.

DÉCIMO TERCERO.- Que la regulación propuesta, va dirigida únicamente a los inmuebles sobre los cuales hay construcción existente y que en su momento fueron omisos en realizar la donación correspondiente en favor del Ayuntamiento, de los porcentajes que conforme a la normatividad les corresponde por concepto de equipamiento urbano y/o equipamiento escolar. -----

Lo anterior no constituye dispensa indiscriminada, sino una vía de cumplimiento y regularización sujeta a que los desarrolladores presenten su solicitud y se integre correctamente el expediente. Para tal efecto, y con la finalidad de otorgar certeza jurídica, uniformidad y trazabilidad administrativa al procedimiento, el expediente deberá contener la documentación necesaria para acreditar la solicitud de los promoventes, la propiedad del inmueble, la aprobación condicionada del anteproyecto de desarrollo urbano, el valor determinado por la autoridad municipal competente y, en su caso, la personalidad y representación legal de quien comparezca. -----

DÉCIMO CUARTO.- Que, para salvaguardar la vida y el entorno físico, será requisito indispensable para los solicitantes contar con el dictamen de anuencia vigente emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, garantizando que el parque industrial no represente un riesgo de contingencia para la zona colindante. -----

DÉCIMO QUINTO.- Que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SDTU), por conducto de la Dirección de Administración Urbana (DAU), Oficialía Mayor y al Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN), realizar la revisión, emitir el visto bueno y las opiniones técnicas correspondientes, determinando la viabilidad del cambio de uso de suelo y evaluando si la donación debe ser monetizada conforme al artículo 68 del Reglamento de Acciones de Urbanización, tomando como base los parámetros que servirán de base para la regularización de los fraccionamientos materia del presente acuerdo. -----

DÉCIMO SEXTO.- Que el valor de la compensación económica que se cobre a los

desarrolladores será calculado con rigor técnico por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT), garantizando que el cobro se realice sobre el valor comercial real de la tierra industrial regularizada. -----

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que de conformidad con la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, los recursos económicos que se recuperen por concepto de cargas urbanísticas deben incorporarse formalmente al patrimonio y a la Tesorería Municipal para fines exclusivos de utilidad pública. -----

DÉCIMO OCTAVO.- Que, para asegurar la total transparencia en el ejercicio de los recursos, es indispensable etiquetar de origen que los capitales que se recauden por este programa no se desvíen a gasto corriente, nómina u honorarios, sino que se destinen a obras de inversión física en beneficio de la delegación impactada por el desarrollo industrial. -----

DÉCIMO NOVENO.- Que, por todo lo anteriormente expuesto, la aprobación de este programa, con vigencia de a partir de su publicación y hasta el 31 de agosto de 2027, dota de certeza jurídica a las inversiones inmobiliarias, rescata el patrimonio colectivo de Tijuana y transforma las irregularidades urbanas del pasado en vialidades y equipamiento real para las familias tijuanenses. -----

----- **FUNDAMENTOS LEGALES** -----

Para la procedencia, viabilidad y validez jurídica de la presente iniciativa, sirven de sustento las siguientes disposiciones constitucionales, estatales y municipales: -----

PRIMERO.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracciones II y V, dota al Municipio de personalidad jurídica propia para administrar su patrimonio, expedir reglamentos, regular el crecimiento urbano y recaudar los derechos derivados de las acciones de urbanización en su territorio. -----

SEGUNDO.- La Constitución Política del Estado de Baja California, en sus artículos 76, 81 y 82, apartado A, faculta a los Ayuntamientos para dictar acuerdos y resoluciones de observancia municipal y para ejercer el control pleno sobre el patrimonio inmobiliario municipal. -----

TERCERO.- La Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en sus artículos 5, 9 y 13, regula la hacienda y el patrimonio municipal, disponiendo que las compensaciones y derechos financieros por cargas urbanísticas ingresen legalmente al erario del Ayuntamiento. -----

CUARTO.- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en sus artículos 11 y 150 establecen que los Ayuntamientos son la autoridad de primera instancia en materia de desarrollo urbano y regularización, con facultades para emitir autorizaciones y definir respecto de la incorporación de predios al suelo urbanizado municipal. -----

Asimismo, la citada Ley establece en su artículo 160 que, para los efectos de esta Ley, las acciones de urbanización autorizadas como fraccionamientos se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten y de acuerdo con la siguiente clasificación: -----

(...) -----

VII. Industriales: aquellos dedicados a alojar instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo; -----

Se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% de un fraccionamiento, debiendo ser el 40% restante, compatible con dichas actividades, según lo especifique el Reglamento correspondiente. -----

En ese sentido, el artículo 160 bis, del mismo ordenamiento legal, dispone que, las acciones de urbanización a que se refiere el artículo anterior deberán incluir en su zonificación áreas

destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes: -----

I.- Áreas verdes urbanas: nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto; II.- Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto; y, III.- Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto -----

Las mencionadas áreas de destino indicadas en las fracciones I y III deberán ser transmitidas de forma gratuita a favor del Municipio que corresponda y en el caso del área prevista en la fracción II su transmisión será a favor del Ejecutivo Estatal. -----

Quedan exceptuados de la previsión de un área de equipamiento escolar aquellos fraccionamientos cuyo uso predominante no sea habitacional, debiendo incluirse dos por ciento adicional para las áreas de equipamiento urbano. -----

QUINTO.- El Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, en sus artículos 62 y 68, define de manera vinculante la obligación de aportar el 10% de la superficie vendible como donación municipal, y regula la procedencia y valuación del pago de compensación económica sustitutiva ante la Tesorería Municipal. -----

Con motivo de la problemática que enfrente la ciudad, en virtud de la operación irregular de los industriales fuera de los polígonos permitidos, la naturaleza del programa estriba en que de manera emergente se mitiguen las necesidades municipales de manera excepcional. - - - -

SEXTO.- El Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, en sus artículos 32, 33, 40, 44, 45, 46 y 49, establece el derecho de los ediles a presentar iniciativas de Punto de Acuerdo, así como la procedencia de la dispensa de trámite a comisiones en asuntos de urgente y obvia resolución. -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** el siguiente punto de acuerdo. -----

PRIMERO.- Se aprueba la creación y ejecución del "Programa Emergente de Regularización de Cargas Urbanísticas y Área de Donación única y exclusivamente Equipamiento Urbano para Desarrollos Industriales", dirigido a regularizar la situación jurídica de los desarrolladores inmobiliarios que hayan edificado o lotificado parques industriales o naves de almacenamiento fuera de los polígonos autorizados y que la superficie a donar sea mayor de 1000 metros cuadrados, el cual tendrá una vigencia improrrogable de a partir de su publicación y hasta el 31 de agosto de 2027. -----

SEGUNDO.- Se establece que, para acceder a los beneficios del programa, los promoventes deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SDTU), por conducto de la Dirección de Administración Urbana (DAU), oficio de aprobación condicionada del anteproyecto del desarrollo urbano correspondiente; asimismo, la Oficialía Mayor a través del Departamento de Bienes Inmuebles emitirá su Visto Bueno a la propuesta del desarrollador, solicitará el avalúo comercial a la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT) y el recibo de pago por la cantidad que resulte de la superficie vendible de más 1000 metros cuadrados a la Tesorería Municipal. -----

Para efectos de la debida integración del expediente administrativo y de la realización del pago referido en el presente punto, deberán obrar en éste la solicitud firmada y presentada ante la Dirección de Administración Urbana (DAU) por los promoventes; el antecedente de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPPC); el oficio emitido por la Dirección de Administración Urbana (DAU) relativo a la aprobación condicionada del anteproyecto de desarrollo urbano; el avalúo correspondiente emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT); así como, tratándose de persona moral, el acta constitutiva de la sociedad y, cuando se comparezca por conducto de

representante legal, el poder o instrumento jurídico suficiente para acreditar la personalidad y el carácter con que comparece. -----

TERCERO.- Se aprueba la condonación del 100% de las multas, recargos y sanciones administrativas derivadas exclusivamente de la urbanización irregular, en favor de los desarrolladores industriales que se adhieran voluntariamente al programa. Este estímulo recae únicamente sobre el aspecto sancionatorio y en ningún caso comprende la condonación, reducción o renuncia del patrimonio o de las cargas urbanísticas municipales, por lo que queda estrictamente condicionado a la liquidación inmediata, en una sola exhibición, de: -----

- a) Los derechos de construcción y de urbanización omitidos; y -----
- b) El pago total de la compensación económica sustitutiva equivalente al 6% de la superficie vendible del parque o nave industrial por concepto de donación municipal, calculada sobre el valor comercial por metro cuadrado que dictamine pericialmente la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (CABIMT), y que a su vez sea viable por la Dirección de Administración Urbana en cumplimiento al punto de acuerdo anterior. -----

CUARTO.- Se instruye de manera formal, obligatoria y vinculante a la Tesorería Municipal para que la totalidad de los recursos que se recauden por concepto de compensación de donación a través de este programa sean recibidos, etiquetados de origen y destinados exclusivamente a partidas de inversión pública física y de capital queda estrictamente prohibido destinar dichos recursos a gasto corriente, nómina u honorarios, debiendo invertirse forzosamente en obras de pavimentación con concreto hidráulico y en equipamiento público dentro de la misma demarcación delegacional donde se ubique el parque industrial regularizado que originó el pago. -----

QUINTO.- Cada expediente de regularización determinará no solamente cuánto debe aportar o transmitir el desarrollador en donación municipal, sino también que se cumplirá con la obligación de donar, habilitar y equipar las áreas verdes correspondientes al nueve por ciento, toda vez que estas últimas no son sustituibles; sin que el cumplimiento de esta obligación ralentice o detenga el cumplimiento de los acuerdos referidos en los numerales anteriores. ---

----- **TRANSITORIOS** -----

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 46 y 49 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, se solicita la dispensa de trámite a comisiones y la votación inmediata del presente asunto, al calificarse como de urgente y obvia resolución, en atención a la necesidad de prevenir la prescripción y el detrimento continuado del patrimonio municipal, y la urgencia de ordenar la tenencia del suelo industrial en operación, hacen impostergable su resolución sin dilación que comprometa el interés público. -----

SEGUNDO.- El presente Punto de Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Honorable Cabildo de Tijuana, Baja California, debiendo instalarse de forma inmediata las mesas técnicas de ventanilla única a cargo de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SDTU). -----

TERCERO.- Notifíquese el contenido del presente acuerdo, por conducto de la Secretaría de Gobierno del XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, a las dependencias e instancias municipales involucradas para su debido cumplimiento; en particular, gírese comunicación formal a la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SDTU), a la Dirección de Administración Urbana (DAU), a la Tesorería Municipal, a la Oficialía Mayor, a la Sindicatura Procuradora y a la Dirección de Protección Civil Municipal. -----

CUARTO.- Tórnese para su publicación en la Gaceta Municipal, órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. -----

QUINTO.- Túrnesse para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, órgano de difusión del Gobierno del Estado. -----

Hace uso de la voz para emitir su intervención a la propuesta el **Regidor Arturo Aguirre González:** Gracias, con su venia y con su permiso, Secretario, Presidente, Síndica y compañeros. No estamos en contra de la regularización de los desarrollos industriales. Por el contrario, consideramos conveniente que exista un mecanismo que permita ordenar y dar certeza jurídica a situaciones preexistentes. Sin embargo, consideramos que la regularización debe ser integral. El artículo 160 bis de la Ley de Desarrollo Urbano establece obligaciones diferenciadas, como es la de donar el 9% al área verde y, tratándose de desarrollos no habitacionales, el 6% de equipamiento urbano. Por ello no podemos aprobar un programa que resuelva únicamente una parte de las cargas urbanísticas y deje sin establecer qué ocurrirá con el 9% del área verde, particularmente cuando la propia legislación establece que dichas áreas deben ser equipadas y que los espacios públicos destinados a áreas verdes no pueden destinarse a otro uso ni disminuir su superficie. Mi propuesta es que el acuerdo se adicione un punto de acuerdo que determine lo siguiente: cada expediente de regularización determinará no solamente cuánto debe aportar o transmitir el desarrollador en donación municipal, sino también que se cumplirá con la obligación de donar, habilitar y equipar las áreas verdes correspondientes al 9% toda vez que estas últimas no son sustituibles, como dice la ley, Presidente, es cuanto. -----

Hace uso de la voz para emitir su intervención a la propuesta el **Regidor Heriberto Lemuel Ramírez Jiménez:** Gracias, señor Presidente Municipal, Secretario de Gobierno, Regidores, Sindica Procuradora y compañeros, compañeras regidores. De inicio quiero felicitar a la regidora, a la maestra Melisa Pacheco por el desarrollo de este punto de acuerdo. Sin embargo, desde la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal consideramos relevante que es necesario avanzar en este tipo de mecanismos que está permitiendo atender de manera ordenada las obligaciones pendientes relacionadas con las cargas urbanísticas y las áreas de donación derivadas de los desarrollos industriales. Considero que la creación de este programa emergente de regularización representa una herramienta para fortalecer el cumplimiento administrativo, brinda certeza jurídica y también brinda procedimientos claros para la regularización de situaciones que actualmente requieren atención por parte de la autoridad municipal. Desde la perspectiva hacendario patrimonial debo señalar que las áreas de donación y las cargas urbanísticas no constituyen únicamente requisitos administrativos, sino que también representan obligaciones vinculadas al desarrollo urbano y que en determinados casos tienen implicaciones directas sobre el patrimonio y los intereses del municipio. Por ello considero que cualquier mecanismo de regularización debe observar estrictamente la normatividad aplicable, garantizar la correcta integración de los expedientes y salvaguardar en todo momento los derechos y bienes que correspondan al Ayuntamiento. Es importante y es menester hacer hincapié en que este programa puede permitir el fortalecimiento de la gestión institucional porque regularizar no significa exentar obligaciones, sino generar condiciones jurídicas y administrativas para hacer efectivo su cumplimiento, reducir los rezagos que históricamente han estado en Tijuana y otorgar mayor certeza a la autoridad como a los particulares. Una administración municipal

responsable, como la que encabeza usted, señor Presidente Municipal, debe contar con los instrumentos que permitan identificar, cuantificar y dar seguimiento a las obligaciones que puedan procurar que cada procedimiento se encuentre debidamente sustentado y que sus resultados sean verificables. Como presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal acompaño este proceso, lo celebro y considero que los criterios que se están integrando de legalidad, responsabilidad patrimonial, transparencia y eficiencia administrativa van a sumar a todo el ordenamiento que estamos observando bajo esta administración. Nuestro objetivo, principalmente el de la Comisión de Hacienda y del de su servidor, es que el desarrollo económico avance de la mano de una adecuada gestión del territorio y de la protección del patrimonio municipal, procurando que cada decisión contribuya a generar valor público para nuestra ciudad. Es cuanto, señor Presidente Municipal. -----

Hace uso de la voz para emitir voto razonado la **Regidora Melissa Pacheco Silveyra:** Muchas gracias, buenas tardes nuevamente. Con su venia, señor Presidente, Síndica, Procuradora, Secretario de Gobierno, saludo igualmente a mis compañeras y compañeros regidores. Tijuana es sin duda una ciudad industrial. Al día de hoy cuenta con 243 mil empleos formales directos que se traducen en 729 mil empleos indirectos para la ciudad, consolidándose como una fuente muy importante de desarrollo económico y la cual debemos de continuar fortaleciendo. El presente programa emergente surge de la demanda de la industria maquiladora de fortalecerse, culminando sus procesos ante la autoridad de manera clara y ordenada. La formalidad ante las instituciones gubernamentales atrae confianza y de igual forma sustento para acceder a una mayor inversión. Es por ello que lo que proponemos es una vía para que los desarrolladores industriales de la ciudad que hoy forman parte de la vida económica de la misma puedan regularizar su situación, cumplir con sus obligaciones y contribuir de manera justa con Tijuana. Este programa permite recuperar obligaciones pendientes, fortalecer el patrimonio municipal y dar certeza jurídica a quienes se adhieren al mismo. y lo más importante es que ese cumplimiento pueda regresar a la comunidad en forma de inversión pública, de pavimentación y equipamiento en las zonas que han resentido el crecimiento industrial. Agradezco el soporte brindado y refrendo la certeza de que el apoyo al desarrollo económico de la ciudadanía es en beneficio de todos, es cuanto. --

Hace uso de la voz para emitir voto razonado la **Síndica Procuradora Teresita Balderas Beltran:** Buenas tardes, muchas gracias, Presidente, Secretario y Regidoras, Regidores. Pues comentarles lo que siempre les ha hecho la observación su servidora como titular del órgano interno de control, de realizar precisamente mesas de trabajo con las áreas correspondientes, ya que en la sindicatura tenemos información que hay alrededor de 250 a 300 hectáreas de área verde pendientes porque se entreguen al municipio, tanto por parte de desarrolladores de fraccionamientos, así como de desarrolladores industriales, por lo que la sindicatura estará muy al pendiente de este punto para revisar que todos los procedimientos se respeten con base en la normatividad aplicable y no se vulneren más áreas verdes, de las cuales la ley protege y que sí es importante brindar este seguimiento tanto con la Secretaría de Urbanización, la Dirección de Administración Urbana, como el Instituto Municipal de Planeación para poder recuperar estas áreas verdes que siguen pendientes, es cuanto.-----

No habiendo más temas a tratar en el **punto 5**, se procede con el **punto 6**, relativo a la **Clausura de la Sesión**, habiéndose desahogado todos y cada uno de los puntos del Orden del Día, el Presidente Municipal Ciudadano Abdiel Guitierrez Coronado, declara formalmente clausurada la Sesión Extraordinaria de Cabildo, siendo las diecinueve horas con cuarenta y dos minutos del día tres de septiembre de dos mil veintiséis. DOY FE. - - - -