

RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ, Secretario Fedatario del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a la Ley, -----

CERTIFICA:

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 junio del año dos mil veintiséis, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

ACTA No. 44.- ANTECEDENTES -----

1.- El Municipio de Tijuana se conforma por la ciudad y cabecera municipal del mismo nombre, así como por poblados, ejidos y colonias agrícolas, con una superficie territorial de 107,386.2448 hectáreas. Por su ubicación estratégica en el extremo noroeste del Estado de Baja California, constituye una ciudad fronteriza que colinda al norte con los Estados Unidos de América, a través del Condado de San Diego, California, en una extensión aproximada de 41 kilómetros; al este y sur con los municipios de Tecate y Playas de Rosarito, respectivamente, y al oeste con el Océano Pacífico, en una extensión de 15.119 kilómetros de litoral. -----

2.- El proceso de ocupación del suelo en el municipio de Tijuana se ha caracterizado históricamente por una intensa dinámica migratoria y por la movilidad regional derivada de su condición fronteriza y de su desarrollo socioeconómico, factores que han generado una constante expansión urbana y una creciente presión sobre las zonas rurales y periféricas del municipio. -----

3.- El crecimiento demográfico y territorial del municipio ha motivado la necesidad de fortalecer y descentralizar la estructura administrativa municipal, incrementando el número de delegaciones de seis a nueve, siendo la Delegación La Presa Este la última en incorporarse a dicha estructura administrativa en el año 2014, a fin de atender de manera más eficiente las necesidades de las zonas urbanas y de expansión. -----

4.- La Delegación La Presa Este, a la cual pertenece el polígono de Valle Redondo concentra más del diecisiete por ciento de la población municipal y, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2010-2030, constituye una de las principales zonas de crecimiento del municipio, caracterizada por una baja densidad poblacional derivada de la dispersión de sus asentamientos humanos y de la amplitud de su territorio. -----

5.- Las zonas de crecimiento ubicadas al sur y al este del municipio, particularmente en la Delegación La Presa Este, presentan importantes retos en materia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como diversas condiciones de vulnerabilidad social derivadas de la presencia de colonias populares y localidades ejidales que históricamente han permanecido alejadas de la mancha urbana consolidada. -----

SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL

1

6.- Durante las últimas dos décadas, el proceso de metropolización de Tijuana y su interacción con los municipios de Playas de Rosarito y Tecate, aunado a la consolidación del Corredor Tijuana-Rosarito 2000, han propiciado un acelerado proceso de urbanización e industrialización en la región, generando la instalación de parques industriales, desarrollos habitacionales y usos complementarios que han transformado significativamente el territorio ubicado al sur y este de la Presa Abelardo L. Rodríguez. -----

7.- El acelerado crecimiento urbano en dichas zonas ha generado un territorio fragmentado, caracterizado por procesos de deforestación, especulación del suelo, insuficiencia de infraestructura y equipamiento urbano, así como problemáticas asociadas a la movilidad, al incremento de los flujos vehiculares y a la dependencia de bienes y servicios ubicados en las áreas urbanas consolidadas. -----

8.- La zona denominada Valle Redondo se localiza al este del Municipio de Tijuana, entre el límite del área de crecimiento urbano y el límite territorial con el Municipio de Tecate, constituyendo un área estratégica para el desarrollo ordenado del municipio y de la Zona Metropolitana de Tijuana. -----


9.- En congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027 y el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027, se ha identificado la necesidad de impulsar un instrumento de planeación urbana que permita orientar el crecimiento de la zona de Valle Redondo bajo criterios de gobernanza, desarrollo sostenible, bienestar social, infraestructura, movilidad y participación ciudadana. -----

10.- Los instrumentos de planeación vigentes reconocen la existencia de Polígonos de Atención Prioritaria y de asentamientos humanos ubicados en zonas de transición entre la ciudad consolidada y el medio rural, donde convergen diversos usos del suelo y se presentan condiciones que hacen indispensable la implementación de mecanismos de ordenamiento territorial y planeación urbana. -----

11.- Entre las principales problemáticas que afectan a la zona de Valle Redondo destacan la falta de regulación de usos del suelo y actividades, la insuficiente consolidación de áreas de comercio y servicios, la carencia de una estructura vial articulada, el déficit de equipamiento urbano y espacios públicos, así como la inadecuada gestión de residuos y los impactos ambientales en las áreas naturales. -----

12.- En atención a las condiciones antes descritas, se estima necesario contar con un instrumento de planeación específico que establezca las directrices para el desarrollo integral, ordenado y sustentable de la zona de Valle Redondo, garantizando su adecuada integración funcional al Municipio de Tijuana y a la Zona Metropolitana, mediante la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo. -----

13.- Que la zona de Valle Redondo presenta diversas problemáticas de carácter territorial y urbano, entre las que destacan la existencia de asentamientos humanos



SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL

informales, procesos de ocupación irregular del suelo, deficiencias en la prestación y cobertura de los servicios públicos básicos, así como una limitada conectividad y accesibilidad hacia las fuentes de empleo y los equipamientos urbanos y asistenciales, circunstancias que hacen necesaria la implementación de instrumentos de planeación y ordenamiento territorial que permitan atender integralmente dichas condiciones en beneficio de la población. -----

14.- Por oficio DG-1588-2026, recibido en fecha 14 de mayo de 2026, suscrito por el Lic. Juan Diego Mascareño López, Director General Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), se remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal del XXV Ayuntamiento de Tijuana la solicitud para que el H. Cabildo emita la instrucción correspondiente a efecto de que dicho Instituto lleve a cabo la elaboración y, posteriormente, someta a consulta pública el proyecto denominado "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo", ubicado en la Delegación La Presa Este del Municipio de Tijuana, Baja California; lo anterior, en virtud de que el Instituto ha realizado el proceso de selección del polígono con características de expansión municipal y de actuación, así como las gestiones, revisión de antecedentes y seguimiento del área de interés propuesta. -----

15.- Por oficio IN-CAB/2036/2026 de fecha 21 de mayo de 2026, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el número XXV-229/2026 a la Comisión de Planeación Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente. -----

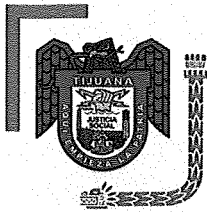
El día 16 de junio de 2026 las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, celebraron sesión de trabajo con el objeto de proceder al análisis, estudio y revisión de la documentación recibida y una vez concluido acordaron por unanimidad de votos la presentación de presente dictamen bajo los siguientes: -----

CONSIDERANDOS -----

PRIMERO.- Que el artículo 115, fracción V, incisos a), d), f) y g), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia y dentro de sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias y permisos para construcciones; así como Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; -----

Asimismo, la fracción II del propio precepto constitucional reconoce la facultad de los Ayuntamientos para aprobar, de conformidad con las leyes en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que resulten -----





necesarios para el adecuado ejercicio de sus atribuciones y la prestación de los servicios públicos a su cargo. -----

En el ámbito estatal, dichas atribuciones encuentran sustento en los artículos 82, Apartado A, fracciones I, VIII, IX y XI, y 83, fracciones I, II y XI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, los cuales reconocen la competencia del Ayuntamiento en materia de planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. ---

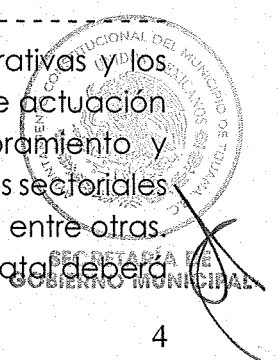
De igual manera, el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, constituyendo el fundamento constitucional que orienta las acciones de planeación y ordenamiento territorial que desarrolla el Municipio, entre ellas la elaboración Programas parciales de Desarrollo urbano. -----

SEGUNDO.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11, fracciones I, II, III y XXII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes y programas municipales de desarrollo urbano y aquellos que de éstos deriven; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos del suelo; formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población; así como establecer mecanismos de consulta y participación ciudadana para la formulación, modificación, ejecución y evaluación de los instrumentos de planeación urbana. -----

Asimismo, los artículos 23 y 28 del citado ordenamiento establecen que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población se llevará a cabo mediante el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los instrumentos derivados de éstos, tales como los programas de centros de población, parciales, sectoriales y demás mecanismos de planeación previstos en la legislación estatal. De igual forma, disponen que los planes y programas municipales serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación aplicable y bajo los principios de publicidad, transparencia y consulta pública. -----

Por su parte, el artículo 41 de la citada Ley prevé que las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, pudiendo incorporar planteamientos sectoriales en materias como movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

En concordancia con lo anterior, el artículo 53 establece que la legislación estatal deberá



prever las disposiciones necesarias para la formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano como instrumentos para la implementación de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población. -----

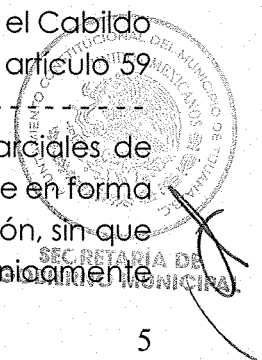
De igual forma, los artículos 92 y 93, fracción I, del referido ordenamiento disponen que la Federación, las entidades federativas y los municipios deberán promover la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y de la planeación del desarrollo urbano, particularmente en la formulación, seguimiento, evaluación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano y de los instrumentos de planeación que de ellos deriven. -----

TERCERO.- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California establece, en su artículo 3, fracciones V, VIII, XII, XIV y XVII, 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 la más eficiente interrelación entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población; la mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos; la adecuada estructuración interna de los centros de población y la dotación oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la conservación y mejoramiento del ambiente; así como el desarrollo y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad y accesibilidad de las personas. -----

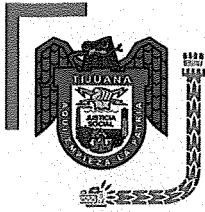
De igual forma, el artículo 11, fracciones I, XXI y XXVI de la citada Ley, dispone que **son atribuciones del Ayuntamiento formular, aprobar, administrar, ejecutar**, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Sectoriales y **los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano** a que se refiere la propia Ley; aplicar las limitaciones y modalidades a la propiedad privada que imponga dicho ordenamiento y demás disposiciones relativas; así como fomentar la organización, promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad respecto de la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los diferentes planes y programas municipales de desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California. -----

En consecuencia, la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo, constituye el ejercicio de una atribución expresa conferida al Ayuntamiento por la legislación estatal en materia de desarrollo urbano, siendo el Cabildo el órgano competente para autorizar el inicio del procedimiento previsto en el artículo 59 de la citada Ley. -----

Asimismo, los artículos 58 y 59 de la referida Ley prevén que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano constituyen instrumentos de planeación que pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, sin que puedan autorizarse en contravención al mismo, y que en su ámbito territorial únicamente



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL



podrán realizarse las acciones de urbanización y edificación que sean autorizadas conforme a sus lineamientos. -----

En ese sentido, el artículo 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California establece un procedimiento específico para la elaboración, aprobación, publicación y registro de los Programas Parciales, el cual comprende las siguientes etapas: -----

I.El Ayuntamiento en sesión de Cabildo aprobará que se elabore el Programa correspondiente, o bien, por recomendación del órgano auxiliar contemplado en la Ley de Planeación del Estado de Baja California, de acuerdo a las acciones que se propongan, acordará proceder a la revisión del Programa vigente; -----

II.El Presidente Municipal coordinará la elaboración del Programa Parcial, practicando las consultas y ordenando los estudios que considere necesarios; -----

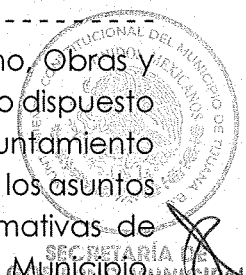
III.Formulado el proyecto de Programa Parcial, el Presidente Municipal lo someterá a la opinión del órgano auxiliar que corresponda según la Ley de Planeación del Estado de Baja California; una vez dictaminado el proyecto del Programa, se presentará en sesión de Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso; -----

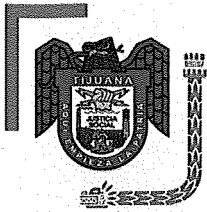
IV.Cuando el Programa Parcial implique la expedición de declaratorias, se procederá conforme a las disposiciones de este ordenamiento; y, -----

V.Aprobado el Programa Parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme las disposiciones de los Artículos 26, 27 y 28 de esta Ley. -----

CUARTO.- Que la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en el artículo 3, establece que "Los municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad. Los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución, están facultados para aprobar y expedir los reglamentos.....disposiciones administrativas y circulares de observancia general dentro de su jurisdicción territorial..." y el 25 de la misma Ley, señala que "Los planes y programas, que formulen y aprueben los ayuntamientos, deberán incorporar la dimensión ambiental que garantice un medio ambiente adecuado para el bienestar y desarrollo de la población del Municipio; el respeto y defensa de los derechos humanos; la perspectiva de género y la protección de los derechos de los pueblos indígenas a quienes se tomará en cuenta para la formulación de dichos Planes y Programas...". -----

QUINTO.- Que la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en términos de lo dispuesto por el artículo 93, fracciones I, II y IV, del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, es competente para conocer, analizar y dictaminar los asuntos relacionados con los proyectos de reglamentos y demás disposiciones normativas de observancia general en materia de planeación del desarrollo integral del Municipio. -----





TIJUANA

XXV AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

Certificación V.4.- Dictamen XXV-CPUDMOSP-12/2026, relativo a la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona Valle Redondo"; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de junio de 2026.

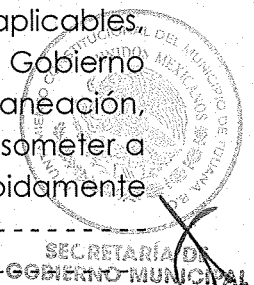
desarrollo urbano, obras y servicios públicos; asimismo, le corresponde vigilar la elaboración y actualización de los programas de desarrollo urbano municipal, así como proponer al Ayuntamiento los mecanismos e instrumentos que resulten necesarios para eficientar la planeación y ejecución de las políticas y programas de desarrollo urbano implementados por el Gobierno Municipal. -----

SEXTO.- Que son atribuciones del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, formular, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo..., los programas Parciales de desarrollo urbano; ...sometiéndolos a la consideración del Ayuntamiento para su revisión y aprobación, así como de aquellos que sean expedidos con apego a la normatividad. Lo anterior en concordancia con lo que establece el artículo 6 fracción XV del Reglamento Interior Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana. -----

SÉPTIMO.- Conforme a la información proporcionada por el IMPLAN la superficie aproximada del área de estudio propuesto para la elaboración del Proyecto de Programa Parcial de la Zona de Valle Redondo, es de 6,208.9862 hectáreas la cual beneficiará a una población aproximada de 66,791 habitantes. -----

OCTAVO.- El proyecto del Programa Parcial establece como objetivo general formular un instrumento normativo y de planeación del desarrollo urbano para la Zona de Valle Redondo que, mediante un enfoque integral y sostenible, atienda las deficiencias de urbanización, mitigue la pérdida de biodiversidad, impulse la consolidación de zonas productivas e incorpore a la población residente en los procesos de desarrollo, fortaleciendo la accesibilidad y la movilidad urbana que dinamice la economía local, con el propósito de promover un entorno saludable, resiliente y digno, que favorezca la convivencia social y garantice la armonía entre el desarrollo urbano, la actividad económica y el medio ambiente. -----

NOVENO.- Por todo lo anteriormente expuesto, y considerando que el presente dictamen tiene por objeto exclusivamente dar cumplimiento a la primera etapa del procedimiento previsto en el artículo 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, consistente en que el Ayuntamiento acuerde la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo, resulta jurídicamente procedente emitir el presente instrumento, a efecto de iniciar formalmente el proceso de planeación urbana correspondiente y permitir la realización de los estudios, consultas y trabajos técnicos necesarios para la integración y sustento de dicho instrumento de planeación. En consecuencia, y con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables así como en virtud del expediente XXV-229/2026, turnado por la Secretaría de Gobierno Municipal para su análisis y dictaminación, quienes integramos la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos nos permitimos someter a la consideración de este Honorable Cuerpo Edilicio el presente dictamen, debidamente fundado y motivado, al tenor de los siguientes: -----



FUNDAMENTOS LEGALES



Lo señalado en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II párrafo segundo, V incisos a), d), f) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 6, 7, 11 fracciones I, II, III, XI y XII, 23, 28, 41, 51, 53, 59, 74, 92 y 93 de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 76 primer y segundo párrafo, 77, 82 apartado A fracciones I, VIII, IX, XI y 83 fracciones I, IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2 3 fracciones V, VIII, XII, XIV y XVII, 4, 7, 11 fracciones I, III, XXI, XXVI, 22, 23 al 29, 50, 51, 56, 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 2, 3 párrafo segundo, 5 y 25 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, y demás relativos aplicables. -----

Que términos de los artículos 5 fracción IV, 9 fracciones I, II, IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 83, 86, 90 fracción III, 93, 110 al 116 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de las y los Regidores el dictaminar sobre todos aquellos asuntos que les sean turnados y del ramo de su competencia. -----

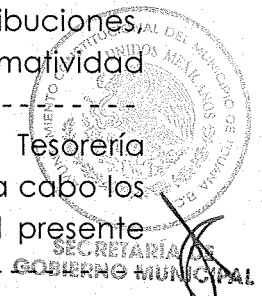
Que, en razón de lo anterior, agotados los puntos y toda vez que nuestra Legislación prevé este tipo de eventos, las y los Regidores integrantes de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos, someten a la consideración de este H. Cabildo para su discusión y aprobación, debidamente fundado los siguientes: -----

Con lo anterior el Honorable Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** los siguientes puntos de acuerdo. -----

PRIMERO.- Por conducto de la Presidencia Municipal, instrúyase al Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), en lo que por materia le corresponda y dentro del ámbito de las atribuciones que la legislación aplicable le confiere, para que elabore el proyecto denominado "Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo", ubicado en la Delegación Presa Este, Municipio de Tijuana, Baja California, el cual deberá apegarse a las disposiciones previstas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y demás ordenamientos jurídicos aplicables. -----

SEGUNDO.- Una vez concluida la elaboración del Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo, remítase al Honorable Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para que, en el ámbito de sus atribuciones, se le dé el trámite y seguimiento correspondientes, de conformidad con la normatividad aplicable. -----

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Finanzas por conducto de la Tesorería Municipal, para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, lleven a cabo los actos administrativos y financieros necesarios para ejecutar la acción del presente punto de acuerdo. -----

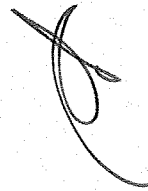


-----**TRANSITORIOS**-----

UNICO. - Publíquese el presente en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal, órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para conocimiento de los habitantes del municipio. -----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Tijuana, Baja California, el día veintiuno de junio del año dos mil veintiséis. - -

**EL SECRETARIO FEDATARIO MUNICIPAL
DEL H. XXV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**


RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ

