



Certificación 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; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo Virtual de fecha 3 de septiembre de 2026.

**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 Virtual del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día tres de septiembre del año dos mil veintiséis, se encuentra un acuerdo que a la letra dice: -----

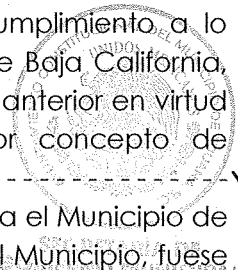
#### **ACTA No. 46.- ..... EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ARGUMENTOS DE LA INICIATIVA. -----**

**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; advirtiéndose 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 tijuanaenses. -----

#### ----- 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. -----

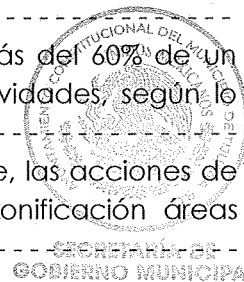
Asimismo, la citada Ley establece en su artículo 160 que, para los efectos de esta Ley, las acciones de urbanización autorizadas como fraccionamientos se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten y de acuerdo con la siguiente clasificación: -----

(...) -----

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. -----

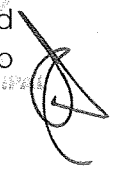
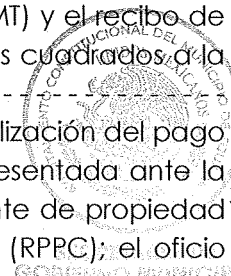
**SEXTO.-** El Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, en sus artículos 32, 33, 40, 44, 45, 46 y 49, establece el derecho de los ediles a presentar iniciativas de Punto de Acuerdo, así como la procedencia de la dispensa de trámite a comisiones en asuntos de urgente y obvia resolución.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

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

SECRETARÍA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL



Certificación 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; perteneciente a la Sesión Extraordinaria de Cabildo Virtual de fecha 3 de septiembre de 2026.

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

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

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

  
**RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ**

