



Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para
**Áreas de Riesgo en las Colonias
La Sierra, Roberto Curiel, Liberal
Lomas del Rubí, Tejamen,
Ampliación Tejamen, Ignacio
Ramírez y Cumbres del Rubí.**

Coordinación para Consulta Pública

Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana, BC

¿Qué es una Consulta Pública?

- Mecanismo de **participación ciudadana** en la toma de decisiones gubernamentales.

Documento de Consulta Pública

- **Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgos** en las Colonias La Sierra, Roberto Curiel, Liberal Lomas del Rubí, Tejamén, Ampliación Tejamén, Ignacio Ramírez y Cumbres del Rubí, Delegación San Antonio de los Buenos, del municipio de Tijuana, Baja California.



¿De qué trata esta Consulta Pública?

Del Proyecto de Declaratoria de Usos y Destino para las Áreas de Riesgos, es un instrumento normativo municipal que **clasifica terrenos inestables, prohibiendo o condicionando construcciones** para proteger a la población.



Objetivo de la Consulta Pública

Fomentar la participación activa y significativa de la comunidad de las personas que integran a la ciudadanía del municipio de Tijuana y a los actores clave en el **Proceso de Consulta Pública** para el Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo, cuyo objetivo primordial, es propiciar un **espacio inclusivo de diálogo y colaboración**, orientado a facilitar el intercambio de ideas, conocimientos y experiencias, con el propósito de enriquecer y fortalecer el Proyecto de Declaratoria de las colonias en consulta.



¿Qué es un Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo?

En el instrumento establece la aplicación de lineamientos normativos orientados a la **mitigación de daños** ocasionados por factores naturales y humanos, la prevención de nuevos deslizamientos y la protección de la seguridad de la población asentada en el entorno inmediato.

Se realizaron estudios específicos sustentados en el conocimiento y análisis del contexto geológico, morfológico e hidrológico del área, así como en los antecedentes de inestabilidad previamente registrados.



¿A quién va dirigido?

A los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, residentes directos y/o ciudadanía en general.

Con el fin de conocer las:

- **Opinión:** Punto de vista personal sobre tema del proyecto.
- **Comentario:** Opinión general de un apartado del proyecto.
- **Observación:** Señalamiento específico al documento.
- **Propuesta:** Sugerencia de mejora.



¿Qué efecto tendrá mi aportación?

- Mediante los formularios obtenidos, el documento de Consulta Pública se actualizará a las necesidades de la población.

¿Cuál sería el resultado?

- El proceso de actualización del documento y de acuerdo a los artículos 30 y 31 de la Ley de Planeación del Estado de Baja California, se reconoce la conformación de los Consejos Ciudadanos Consultivos, los cuales deberán ser promovidos por las autoridades y se deberán de consultar durante todas las etapas del desarrollo y/o autorización del instrumento de planeación en cuestión.



Formas de participar

- Consultando el **documento** y la **cartografía**
- Enviando **observaciones** y **propuestas**



Acceso al documento

- Disponible en **formato físico** y **digital**

Consulta Pública: Proyecto de Declaratoria de Usos y Destino para las Áreas de Riesgos en las Colonias la Sierra, Roberto Curiel, Liberal Lomas del Rubí, Tejamén, Ampliación Tejamén, Ignacio Ramírez y Cumbres del Rubí, Del Municipio de Tijuana, Baja California.

Este formulario permite al ciudadano ingresar sus opiniones, comentarios, observaciones o propuesta específicas al **Proyecto de Declaratoria de Usos y Destino para las Áreas de Riesgos** en las Colonias la Sierra, Roberto Curiel, Liberal Lomas del Rubí, Tejamén, Ampliación Tejamén, Ignacio Ramírez y Cumbres del Rubí, en Tijuana, Baja California.

Para iniciar este formulario, procura haber leído el documento en <https://implan.tijuana.gob.mx/consulta.aspx> para tener clara tu propuesta.

Si tienes archivos (fotos o documentos) que quieras agregar y también en caso de tener alguna duda, favor de escribirnos y enviar sus observaciones a consulta@implantijuana.gob.mx

Correo electrónico

Texto de respuesta corta

Nombre completo

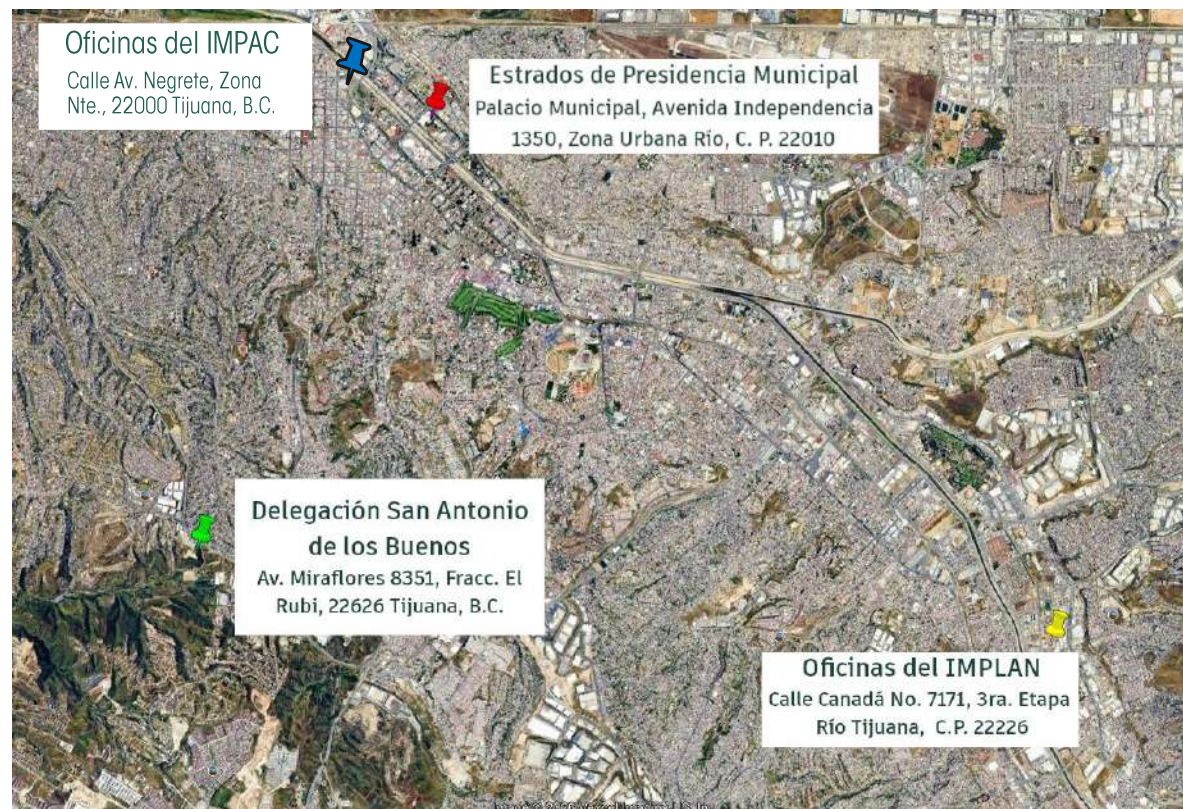
Texto de respuesta corta

Edad



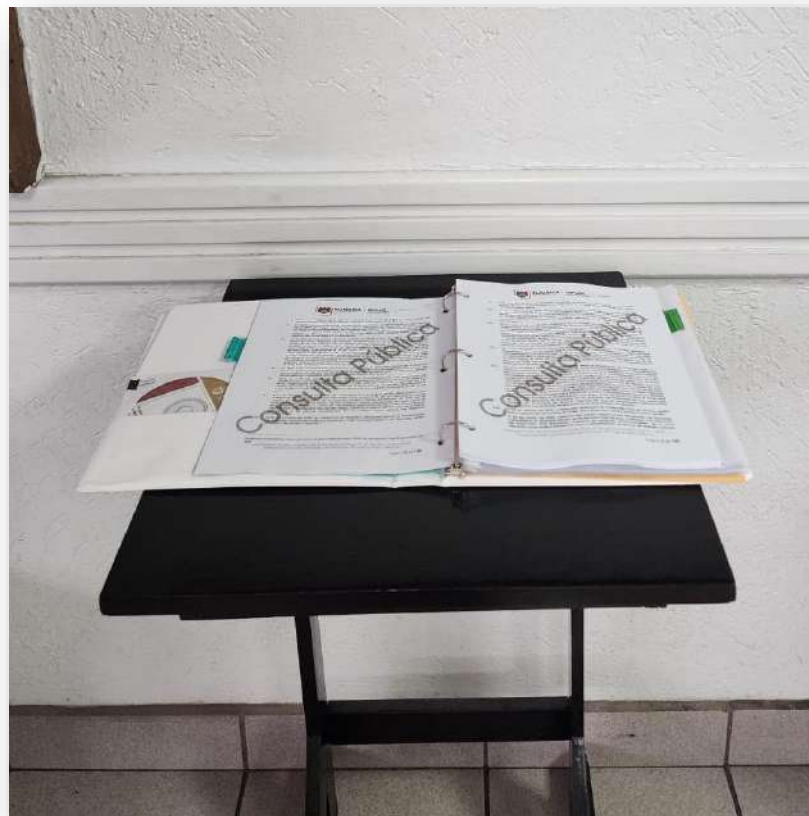
Acceso al Documento de Consulta Pública (formato físico)

- **Estrados de Presidencia Municipal**
(Presidencia municipal y Consejería jurídica)
Palacio Municipal, Avenida Independencia 1350, Zona Urbana Río, C. P. 22010
- **Oficinas del IMPLAN**
Calle Canadá No. 7171, 3ra. Etapa Río Tijuana, C.P. 22226
- **Oficinas del IMPAC**
Calle Av. Negrete, Zona Nte., 22000 Tijuana, B.C.
- **Delegación San Antonio de los Buenos**
Av. Miraflores 8351, Fracc. El Rubi, 22626 Tijuana, B.C.



Se tendrá en disposición:

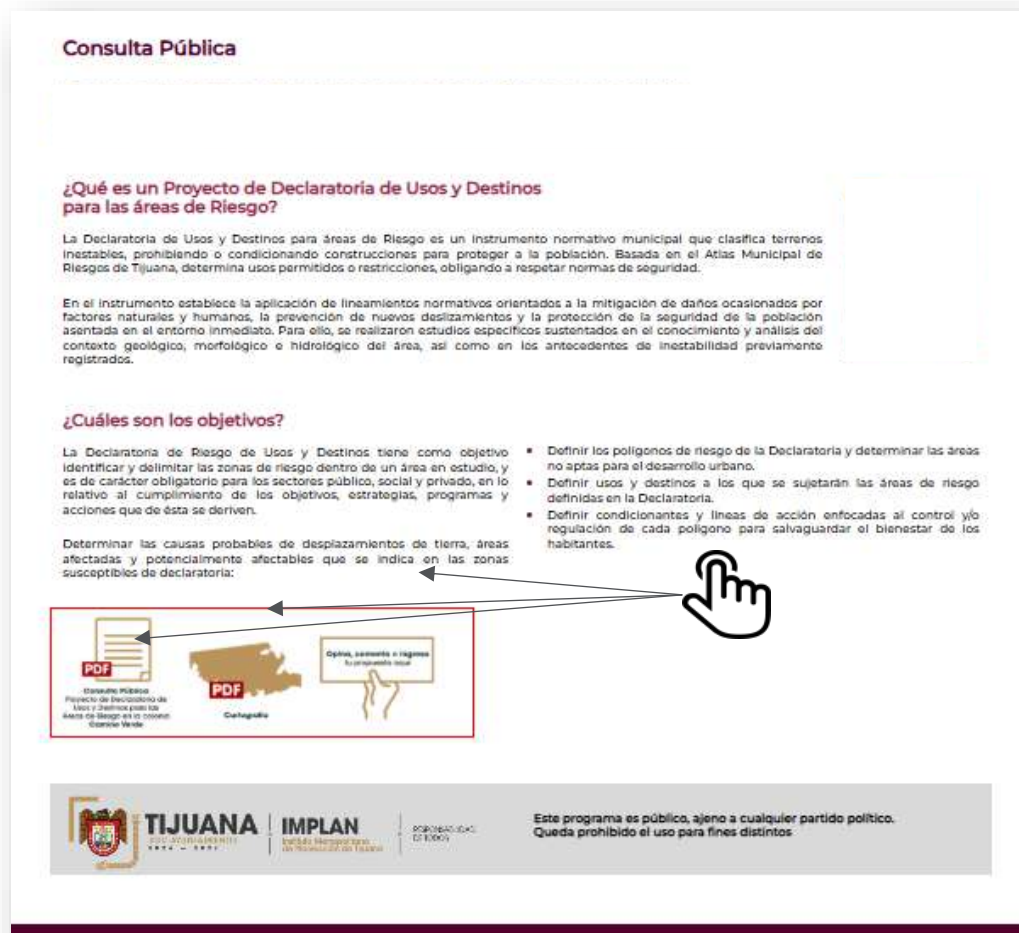
- Documento de Consulta Pública
- Cartografía
- Hoja de formularios físicos
- Presentación física para grupos vecinales
- CD con el material digital



Acceso al Documento de Consulta Pública (formato digital)

Sitio oficial IMPLAN Tijuana

<https://implan.tijuana.gob.mx/consulta.aspx>



Envío de observaciones

Por medio de oficio

A través del formulario

➤ Dirigido a:

Juan Diego Mascareño López

Director General Ejecutivo del
Instituto Metropolitano de Planeación
de Tijuana

H. XXV Ayuntamiento de Tijuana

➤ Plataforma: **Google forms**

Disponible en:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSekqdhK1TmvmnZuHwmHCsTxuxov4pZvfTJaQrStvWCT_9uyug/viewform?usp=header



Consulta Pública: Proyecto de Declaratoria de Usos y Destino para las Áreas de Riesgos en las Colonias la Sierra, Roberto Curiel, Liberal Lomas del Rubí, Tejaman, Ampliación Tejaman, Ignacio Ramírez y Cumbres del Rubí, Del Municipio de Tijuana, Baja California.

Este formulario permite al ciudadano ingresar sus opiniones, comentarios, observaciones o propuesta específicas al **Proyecto de Declaratoria de Usos y Destino para las Áreas de Riesgos** en las Colonias la Sierra, Roberto Curiel, Liberal Lomas del Rubí, Tejaman, Ampliación Tejaman, Ignacio Ramírez y Cumbres del Rubí, en Tijuana, Baja California.

Para iniciar este formulario, procura haber leído el documento en <https://implan.tijuana.gob.mx/consulta.aspx> para tener clara tu propuesta.

Si tienes archivos (fotos o documentos) que quieras agregar y también en caso de tener alguna duda, favor de escribirnos y enviar sus observaciones a consulta@implantijuana.gob.mx

Correo electrónico

Texto de respuesta corta

Nombre completo

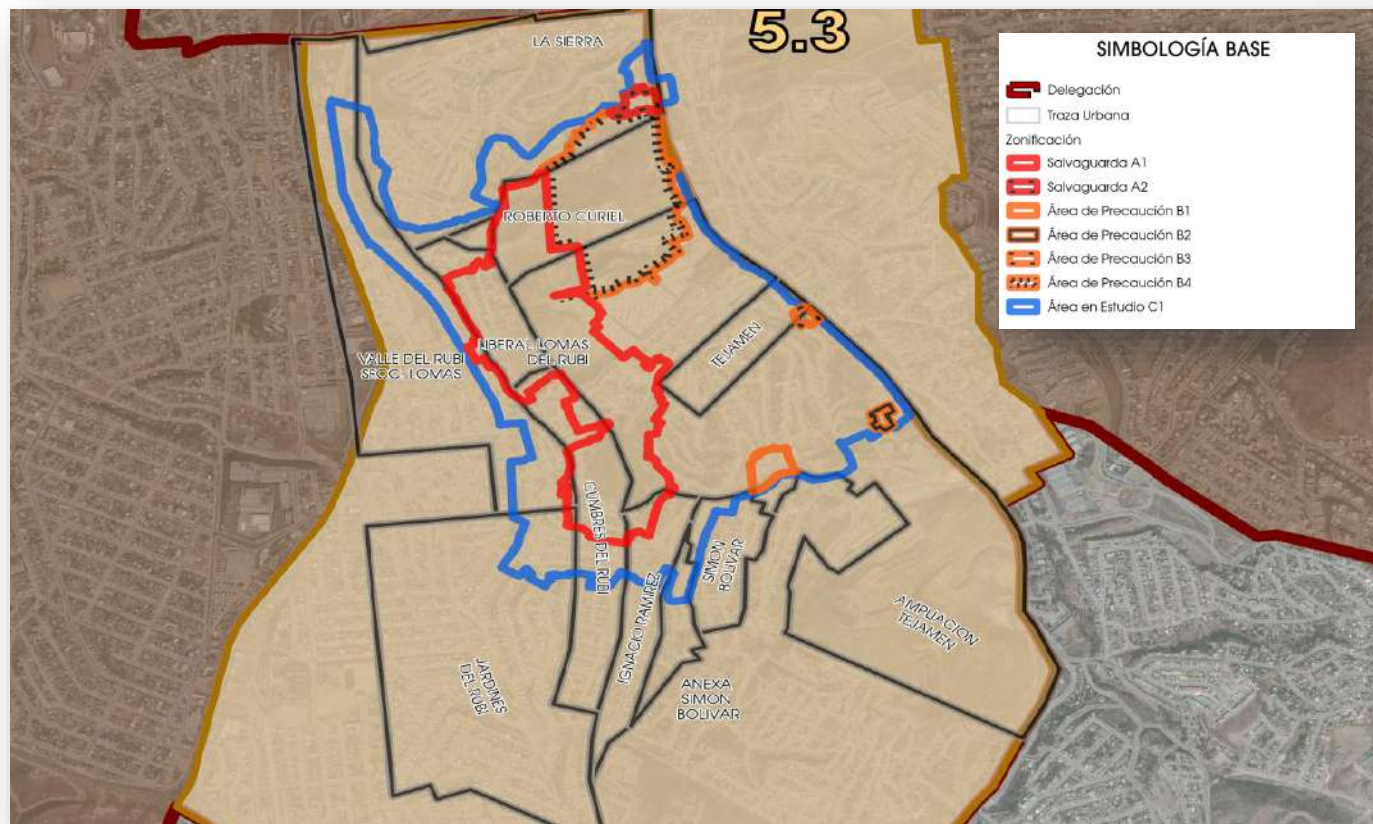
Texto de respuesta corta

Si desea compartir archivos, enviar observaciones o propuestas, favor de compartirlos al correo: consulta@implantijuana.gob.mx



Colonias en Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo.

- La Sierra
- Roberto Curiel
- Liberal Lomas del Rubí
- Tejamen y Ampliación Tejamen
- Ignacio Ramírez
- Cumbres del Rubí



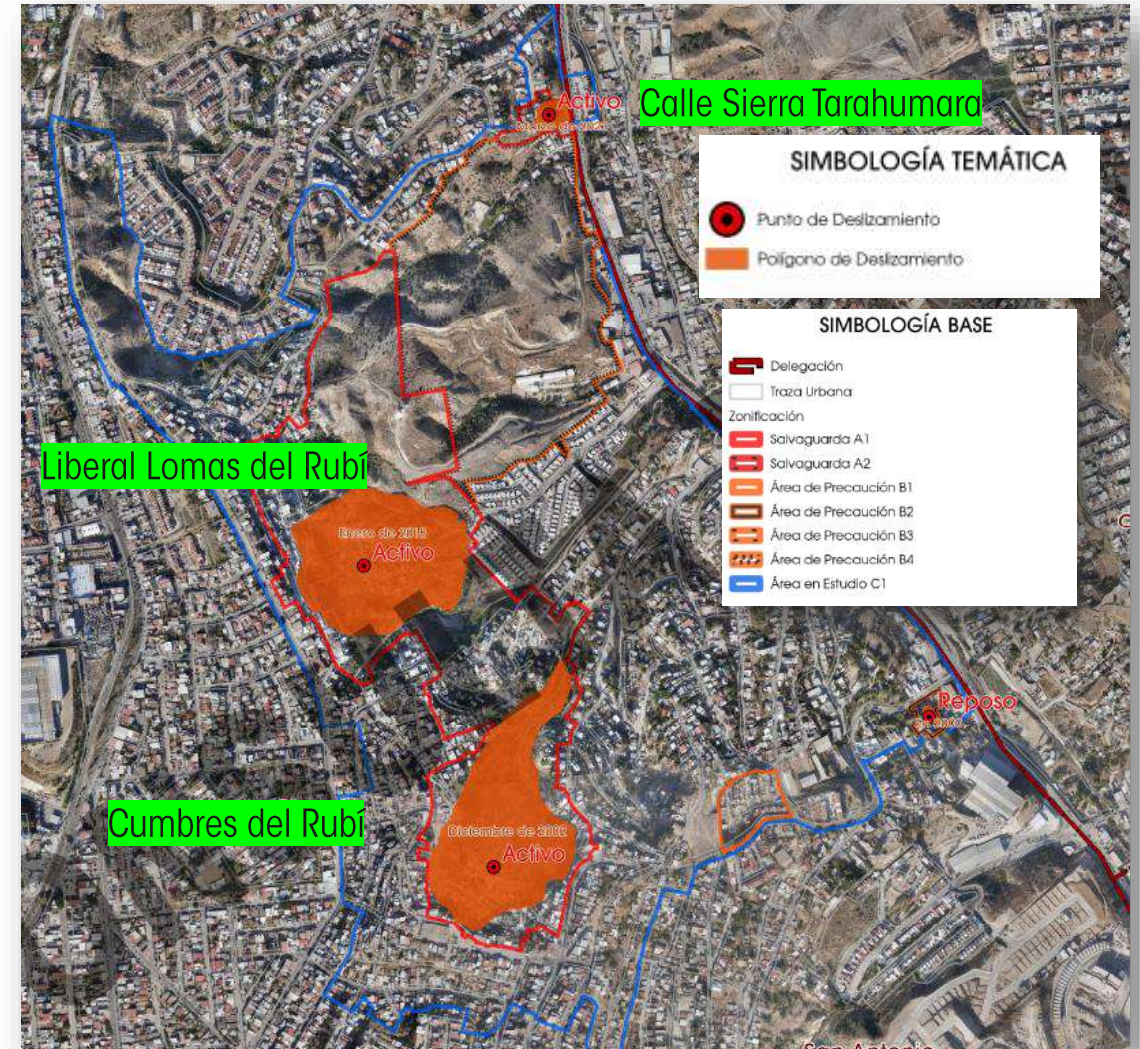
Colonias en los polígonos de Salvaguarda

Polígono de Salvaguarda A1

- Liberal Lomas del Rubí
- Cumbres del Rubí

Polígono de Salvaguarda A2

- La Sierra – Calle Sierra Tarahumara



Colonias en los polígonos de Precaución

Polígono de Precaución B1

- Ampliación Tejamén – Residencia El Palmar

Polígono de Precaución B2

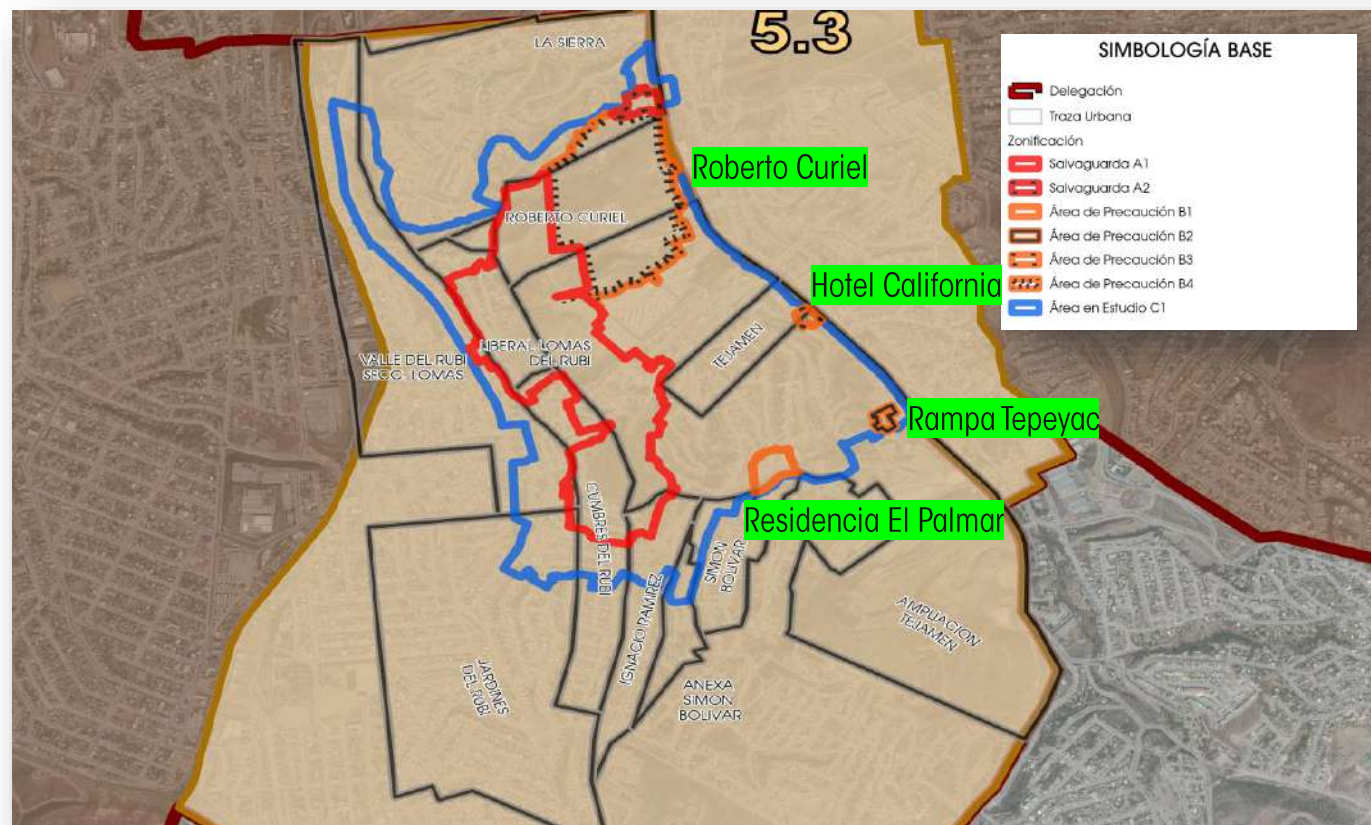
- Ampliación Tejamén – Rampa Tepeyac

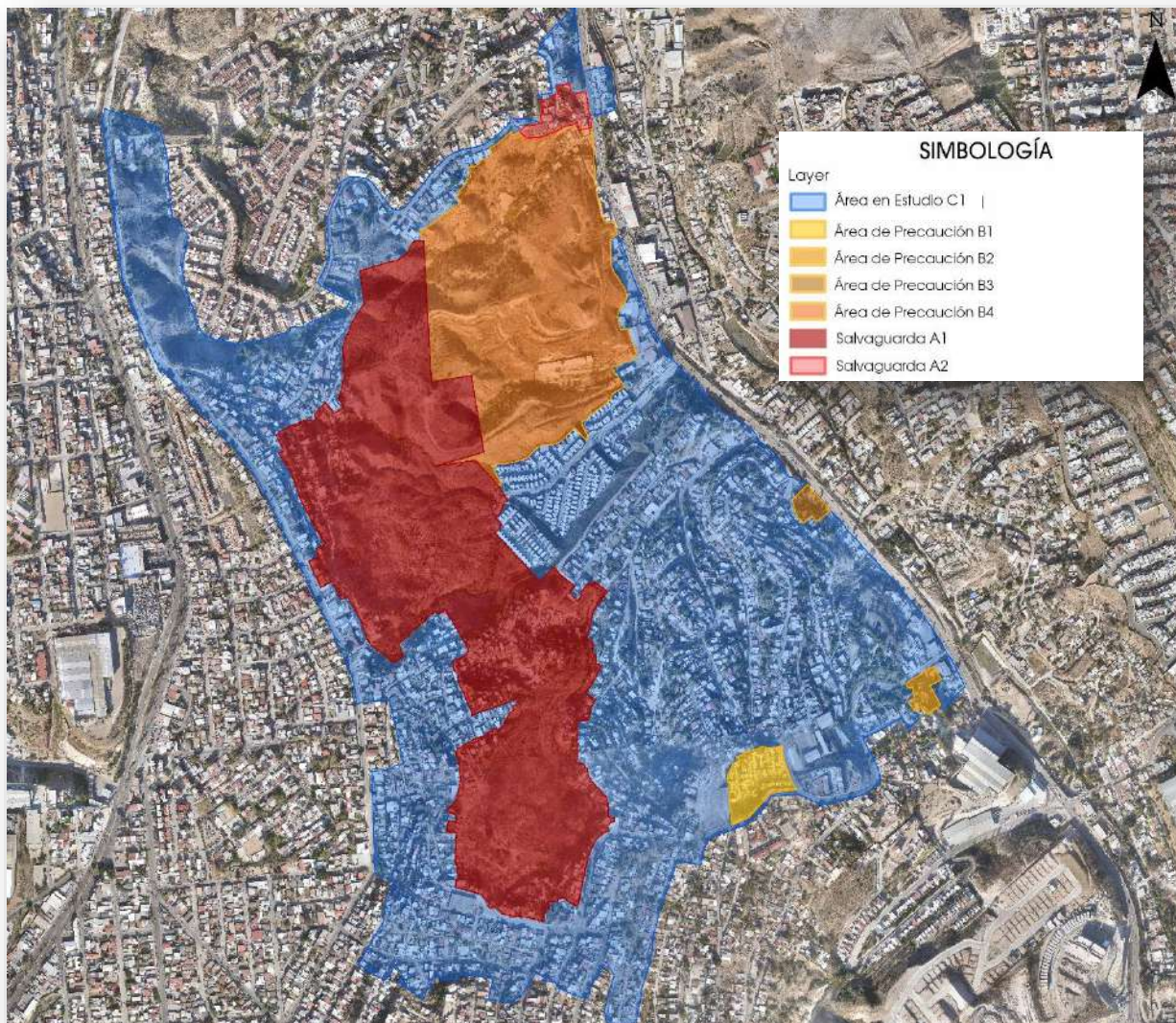
Polígono de Precaución B3

- Ampliación Tejamén – Hotel California

Polígono de Precaución B4

- Roberto Curiel





Polígono de Salvaguarda:

Polígono de alto riesgo no apto para desarrollo y urbanización.

Polígono	Superficie (ha)
A1	36.9940
A2	0.7805

Polígono Área de Precaución:

Polígono con potencial de afectación por factores de riesgo; solo se permitirán actividades que no aumenten la vulnerabilidad poblacional.

Polígono	Superficie (ha)
B1	1.2653
B2	0.3715
B3	0.3229
B4	19.7875

Polígono Área en Estudio:

Polígono que requiere una serie de estudios técnicos para establecer aptitud condicionada para el desarrollo urbano.

Polígono	Superficie (ha)
C1	90.4646



OBLIGACIONES Y CONDICIONANTES

Polígono de Salvaguarda:



Se declaran de **utilidad pública**, por no ser aptos para vivienda y/o desarrollo urbano, estableciéndose como áreas no urbanizables.

Queda prohibido el emplazamiento de nuevos asentamientos humanos irregulares tanto en predios como en viviendas dentro de los Polígonos de Salvaguarda.



Queda prohibida la autorización de permisos y licencias para acciones de edificación y urbanización en los Polígonos de Salvaguarda.



Se destinan para la **habilitación de espacios abiertos, áreas verdes urbanas o de restauración ambiental**, que contribuyan a reducir las amenazas naturales, a mejorar el paisaje y proteger la zona de invasiones o actividades que puedan incrementar los factores de riesgo en la zona.



Queda prohibida la circulación de vehículos pesados y/o de carga de más de dos ejes (transporte de material, tiro de escombros, basura, etc.).



Se implementarán programas de monitoreo, vigilancia y evaluación técnica periódica del riesgo por parte de la Dirección de Protección Civil, con apoyo de especialistas en la materia.



El vertimiento de **aguas residuales provenientes de fugas de tuberías y drenajes**, están prohibidos y deberán evitarse de manera prioritaria, siendo responsabilidad de la CESPT establecer un programa de vigilancia, monitoreo y atención de fugas.

Polígono Área de Precaución:



Se permite **edificación de baja densidad** únicamente en zonas con estudios técnicos favorables, con **restricciones de tamaño** y priorizando soluciones seguras de abastecimiento de **agua y drenaje sanitario** que no dependan de las redes existentes.



Queda prohibida la instalación de infraestructura de almacenamiento y distribución de combustibles (hidrocarburos/gas), como estaciones de servicio, plantas de gas LP, ductos de gas natural o estaciones de carburación.



Se podrá autorizar **infraestructura indispensable** para servicios públicos bajo principio precautorio, con **controles de seguridad** y **estudios técnicos** que aseguren que no aumenta el riesgo ni fomenta asentamientos informales.



Los predios dentro de los Polígonos de Área de Precaución solo podrán usarse de manera **condicionada** conforme a la declaratoria, para proteger la **seguridad pública** y evitar mayores afectaciones.



Se restringen **nuevos asentamientos, densificación habitacional** y desarrollos **industriales, comerciales o de servicios** en zonas inestables, prevaleciendo estas medidas sobre usos de suelo previos y exigiendo **estudios técnicos** para cualquier autorización.

Polígono Área en Estudio:



Queda prohibida la **construcción en franjas de servidumbre y protección** de ríos, arroyos y canales de escurrimiento, conforme al nivel de flujo y dimensión del cauce.



Se declaran como zonas que deberán ser analizadas con mayor nivel de precisión y detalle con base en los estudios técnicos especializados.



Queda prohibido realizar movimientos de tierra para retiro de materiales pétreos, rellenos de cañadas, arroyos, escurrimientos, y vías pluviales, así como modificación de taludes **sin el previo análisis técnico y validación de las autoridades** competentes.



Se declaran como **área condicionada** para usos habitacionales y comerciales.



Prohibida la autorización de instalación de letreros publicitarios, antenas de telecomunicaciones, de alta o baja tensión, con **excepción de letreros informativos**. *



: Condicionante aplicable al Polígono de Área de Precaución y al Polígono de Área en Estudio





Formulado el proyecto de Declaratoria será **presentado al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, para someterlo a Consulta Pública**, durante un periodo de treinta días contados a partir de la fecha en que se publique.



Con fundamento en el acuerdo de Cabildo de aprobación de la Declaratoria, **remítase al Ejecutivo del Estado** a través del Presidente Municipal, y en caso de contravención, se **emitan comentarios y recomendaciones que sean pertinentes por parte de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano dentro de los siguientes 30 días hábiles después de su recepción.**



Dado el cumplimiento del Segundo Transitorio se entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, y su vigencia es por tiempo indefinido.



Remítase la misma Declaratoria al **Registro Público de la Propiedad y de Comercio** de la Ciudad de Tijuana, Baja California, para su **inscripción.**



Una vez publicada la Declaratoria en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, la **Dirección Municipal de Catastro, procederá a bloquear las claves catastrales de los inmuebles que se ubiquen dentro de los Polígonos de Salvaguarda**; quedando prohibido dar de alta, empadronar o registrar nuevas claves catastrales en esos polígonos.



Publicada la Declaratoria en el Periódico Oficial , el IMPLAN procederá a modificar la Carta de Usos de Suelo y matriz de compatibilidad correspondiente al Sector y Subsectores urbanos de la Declaratoria.



La instalación de los **grupos u órganos ciudadanos**, se realizará en un plazo no mayor de **90 días hábiles** posteriores a la publicación de la Declaratoria. La **definición de proyectos de mejoramiento y mitigación de riesgos en la zona**, estará a cargo del **IMPLAN** en coordinación con la **Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Ayuntamiento.**



Una vez publicada la Declaratoria, las acciones dictadas en la presente Declaratoria y con el propósito de prevenir la ampliación de áreas de riesgo, las autoridades del Ayuntamiento promoverán, a través del **Programa de Reubicación de Población en Zonas de Alto Riesgo**



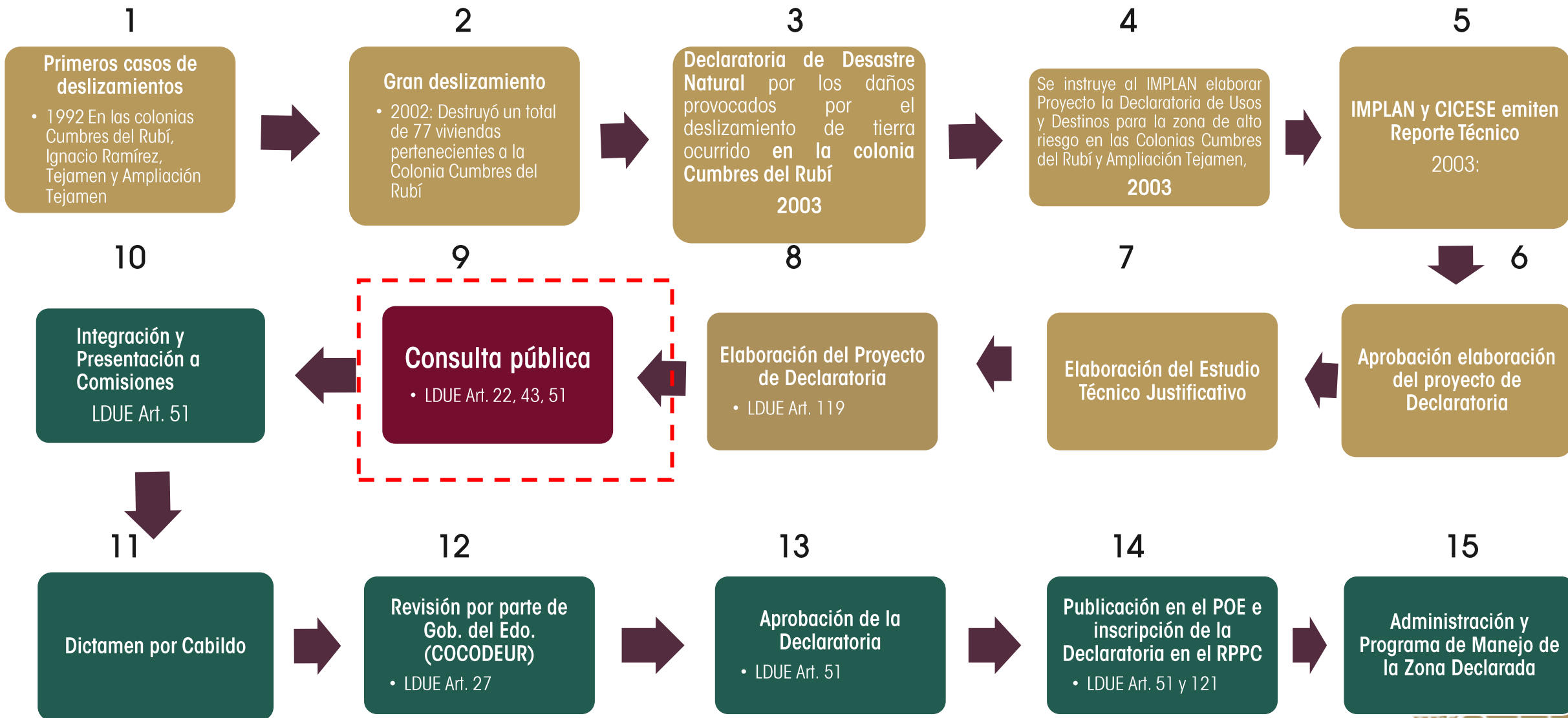
Una vez publicada la Declaratoria, se elaborará el correspondiente **Programa de Manejo de Zonas de Riesgo**, donde los usos, destinos y/o actividades permitidas, prohibidas y/o condicionadas, acciones y lineamientos básicos



Los **predios ubicados al interior del polígono de Salvaguarda NE y NW, deberán seguir con el proceso legal de utilidad pública** de conformidad con lo establecido en la leyes y reglamentos Federales y Estatales, con el fin de garantizar la vida, la integridad, la salud, la seguridad de las personas.



ANTECEDENTES Y GESTIÓN DEL PROYECTO DE DECLARATORIA





TIJUANA
XXV AYUNTAMIENTO
2024 — 2027

IMPLAN
Instituto Metropolitano
de Planeación de Tijuana

RESPONSABILIDAD
DE TODOS