



**MONSERRAT CABALLERO RAMÍREZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DEL H.XXIV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 76, 82, APARTADO A, FRACCIONES VIII, IX Y XI, 83, FRACCIONES I Y VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; 3 Y 7 FRACCIÓN I, DE LA LEY DEL RÉGIMEN MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA: SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL H. CABILDO, LA “DECLARATORIA DE USOS Y DESTINOS PARA LAS ÁREAS DE RIESGO EN LA COLONIA ANEXA MIRAMAR, DEL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA”, EN CONSIDERACIÓN A LOS SIGUIENTES:**

### **ANTECEDENTES**

I.- El crecimiento urbano de la ciudad de Tijuana, Baja California se origina en las planicies del cauce del río Tijuana, sin embargo, debido al acelerado aumento de la población, la zona urbana se extiende hasta ocupar áreas con marcadas pendientes y cauces de ríos, de baja o nula aptitud para el desarrollo urbano, donde mucha de la ocupación se da en forma de invasiones que modifican el terreno sin conocimiento y asesoría técnica, y cuya falta de servicios, particularmente el de drenaje, propicia que las aguas residuales sean vertidas sobre el terreno<sup>1</sup>. Aunado a ello, muchas de estas zonas son susceptibles a los movimientos de laderas debido a su composición natural que corresponde a depósitos sedimentarios pobremente consolidados<sup>2</sup>.

II.- Para el caso de la colonia Anexa Miramar, ubicada en la Subcuenca Los Laureles, en la Delegación Playas de Tijuana, el fenómeno de deslizamiento antecede a los primeros asentamientos humanos en el sitio; con base en el análisis de fotografías aéreas del CETENAL (hoy el INEGI), correspondientes al año 1973, se observa que el talud del borde este del cañón de Los Laureles, no estaba habitado y no presentaba cortes, en cambio, se observa evidencia de una intensa erosión, de un antiguo deslizamiento justo al norte del área actual afectada por el fenómeno, y de un trazo de falla paralelo al borde del cañón. Se estima que los primeros asentamientos del sitio tienen lugar en 1979, los cuales carecían de servicios públicos hasta 1985, propiciaron la disminución de la cubierta vegetal, y generaron cortes al talud con altos ángulos y rellenos, sobrepasando la capacidad de los materiales para soportar las obras<sup>3</sup>.

III.- En el año 1987, el Gobierno del Estado de Baja California realizó la inscripción de un predio con una superficie de 120-30-30 hectáreas ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio<sup>4</sup>, en 1988 lo desincorporó del dominio público a dominio privado del Gobierno del Estado, y se autorizó enajenar a título gratuito los lotes que se obtuvieron de la superficie

<sup>1</sup> Mendoza, L., Vázquez, S. y Rosquillas, A. (2007). Movimientos de ladera o de masas de terreno en Tijuana, B.C.

<sup>2</sup> Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Tijuana 2014. Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Tomo CXXIII, Sección VIII, con fecha del 29 de julio de 2016.

<sup>3</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R. (2015). Reconocimiento de la Zona Afectada por Deslizamiento en la Colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California. Reporte Final.

<sup>4</sup> Partida No. 34, Tomo 1, Foja 195





mencionada e inició el proceso de regularización y ocupación urbana de la zona a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETTE (hoy el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda para el Estado de Baja California INDIVI)<sup>5</sup>.

**IV.-** Para el año 2004, el proceso de ocupación se consolidó, y las condiciones de los usos de suelo cambiaron drásticamente; el uso de suelo habitacional pasó, de ocupar solo una décima parte del territorio en 1974, a ocupar más de la mitad del mismo; paralelamente, la superficie con cobertura de vegetación se redujo hasta ocupar únicamente el 20% del territorio<sup>6</sup>.

**V.-** El 19 de enero de 2007, se publicó el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Subcuenca de Los Laureles (PPMUSL 2007-2015)<sup>7</sup>, en el cual se determinó una condición vulnerable para el área de estudio debido a la alta concentración de población, bajo nivel de infraestructura de protección, mala calidad de construcción y bajos niveles de ingreso, esto aunado a la poca inestabilidad del área en relación con los procesos de erosión y deslizamientos.

**VI.-** El 14 de mayo de 2015, la Dirección de Protección Civil Municipal, y posteriormente la Dirección de Administración Urbana, recibieron una queja por parte de un vecino de la colonia Anexa Miramar, a partir de la cual se llevó a cabo una inspección del área y se constató la presencia de grietas que se interpretaron como una incipiente cabecera de deslizamiento<sup>8</sup>.

**VII.-** El 16 de mayo de 2015, la Dirección Municipal de Protección Civil llevó a cabo una nueva inspección en el sitio, donde se observó la cabeza de deslizamiento y escurrimientos superficiales de agua de drenaje e, incluso, se escuchaba el flujo de agua bajo la losa de concreto y su posterior rompimiento, quedando el flujo expuesto, ante lo cual se notificó a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), que acudió para controlar la fuga<sup>9</sup>.

**VIII.-** El 17 mayo de 2015 se registró un deslizamiento de tierra en la colonia Anexa Miramar, en el cual, el material se desplazó hacia la calle Tulipán, a partir del escarpe principal formado al nivel de la calle Prolongación Agustín Lara, el cual dejó un desnivel de 31 metros en promedio entre ambas calles<sup>10</sup>. Se reportaron un total de 94 habitantes afectados y 19 viviendas con pérdida total<sup>11</sup>, ante lo cual, en Sesión Ordinaria de la H. XXI Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, con fecha del 21 de mayo de 2015<sup>12</sup>, se aprobó un Acuerdo para exhortar al Titular del Ejecutivo, el Lic. Francisco Vega de la Madrid, y al Alcalde Dr. Jorge Enrique Astiazarán Orcí, Presidente Municipal de Tijuana, Baja California a tomar las medidas necesarias con el fin de proporcionar la atención, seguridad y albergue para las familias afectadas por el deslizamiento y emitir las instrucciones necesarias a las áreas municipales correspondientes a fin de conocer las causas que generaron el deslizamiento en la colonia Anexa Miramar.

**IX.-** El 8 de junio de 2015, la Coordinación General Ejecutiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental,

<sup>5</sup> Dirección de Administración Urbana y Dirección Municipal de Protección Civil (2015). Evaluación del área técnica de daños y casos especiales "Deslizamiento Anexa Miramar".

<sup>6</sup> Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Subcuenca los Laureles 2007-2015 (PPMUSL 2007-2015). Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 4, Tomo CXIV, Sección II, el 19 de enero de 2007.

<sup>7</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 4, Tomo CXIV, Sección II, de fecha del 19 de enero de 2007.

<sup>8</sup> Dirección de Administración Urbana y Dirección Municipal de Protección Civil, *op. cit.*, pag.1.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., (2015), Reconocimiento de la zona afectada por deslizamiento en la Colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California. Reporte Final.

<sup>11</sup> Censo entregado por la Delegación Playas de Tijuana.

<sup>12</sup> Oficio 001900, Congreso del Estado, Presidencia. Firmado por Dip. Fco. Alcibiades García Lizardi y Dip. Rosalba López Regalado, fecha 21 de mayo 2015.





SDTUA), remitió al Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), los acuerdos establecidos en la Sesión Ordinaria de la H. XXI Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, emitidos con fecha del 21 de mayo de 2015, relativos a tomar las medidas necesarias al caso, con el fin de proporcionar la atención, seguridad y albergue a las familias que fueron desalojadas de sus viviendas por el deslizamiento de la colonia Anexa Miramar, para que las áreas de competencia municipal rindieran el informe correspondiente a fin de conocer las causas que originaron el deslizamiento y sugerencias que permitan atender esta contingencia<sup>13</sup>.

X.- El 9 de julio del 2015 el Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE), concluyó el estudio: "Reconocimiento de la zona Afectada por el deslizamiento en la colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California"<sup>14</sup>, a solicitud de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), cuyo objetivo se orientó a determinar las causas naturales o antropogénicas que desencadenaron el deslizamiento de masas de terreno, identificar la dinámica del movimiento y su posible evolución con incidencia en áreas colindantes.

XI.- El 10 de septiembre de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SDUE, actualmente Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental) giró la instrucción<sup>15</sup> al Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN) para que analizara el estudio técnico de "*Reconocimiento de la zona afectada por deslizamiento en la Colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Baja California*"<sup>16</sup> elaborado por el CICESE, y determinara la procedencia de elaboración de la Declaratoria para dar inicio con el procedimiento respectivo.

XII.- El 23 de agosto de 2016, en Sesión Extraordinaria, el H. Cabildo aprobó el acuerdo relativo a la solicitud para que se elaborara la Declaratoria de Usos y Destinos en las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar<sup>17</sup>.

XIII.- Con fecha del 20 de diciembre del 2018, en Sesión Extraordinaria de Cabildo Número 35, se aprobó el punto 3.5 del Orden del Día, Punto de Acuerdo relativo a someter a Consulta el Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar, así como la emisión de suspensión temporal o moratoria en materia de usos de suelo, acciones de edificación, acciones de urbanización y licencias o permisos de operación en dichas colonias<sup>18</sup>.

XIV.- El día 03 de mayo de 2019, una vez concluido el plazo al que se refiere el artículo 51, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y una vez observados los requisitos del proceso y observaciones presentadas, el IMPLAN solicitó dar continuidad al trámite de emisión del proyecto ante la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado COCODEUR a efecto de que se ordenara su publicación y registro en el Periódico Oficial del Estado<sup>19</sup>.

<sup>13</sup> Oficio SDUE-763/2015. Firmado por Ing. Eduardo Ackerman García, Coordinador General Ejecutivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, 08 de junio del 2015.

<sup>14</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., (2015) Reconocimiento de la zona afectada por deslizamiento en la colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California. Reporte Final.

<sup>15</sup> Oficio SDUE/1216/2015. Firmado por Ing. Roberto Sánchez Martínez, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, H. XXI Ayuntamiento de Tijuana, 10 de septiembre del 2015.

<sup>16</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., (2015) Reconocimiento de la zona afectada por deslizamiento en la colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California. Reporte Final.

<sup>17</sup> Oficio SDUE-1366/2016, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 31 de agosto de 2016.

<sup>18</sup> Oficio IN-CAB/1946/18, Dirección de Asuntos de Cabildo, 27 de diciembre de 2018.

<sup>19</sup> Oficio DG-0459-2019, Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, 03 de mayo de 2019.





**XV.-** El 18 de mayo de 2019, el H. Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, en Sesión Extraordinaria de Cabildo número 43, aprobó el punto 4.1 del orden del día, Dictamen No. XXII-DUOSP-50/2019 relativo al Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar, para ser turnado a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano (COCODEUR)<sup>20</sup>.

**XVI.-** El día 12 de junio de 2019, la COCODEUR emitió el Dictamen Técnico de la Declaratoria, acordando que una vez cumplidos los requisitos señalados en la legislación en materia de desarrollo urbano, en sesión determinaron que el documento era técnicamente congruente con la Planeación Estatal y Municipal, por lo que no existía inconveniente para que se publicara en el Periódico Oficial del Estado y se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California<sup>21</sup>.

**XVII.-** El día 14 de septiembre de 2019, en Sesión Extraordinaria de Cabildo número 52, el H. Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, aprobó en el punto del orden del día 4.19 el Dictamen XXII-CDUOSP-55/2019, relativo a la Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar<sup>22</sup>.

**XVIII.-** El día 11 de octubre de 2019, en Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno del IMPLAN, la entonces Directora General Ejecutiva, Arq. Rosa López Ibarra, solicitó la revisión y/o corrección de la Declaratoria, al indicar que el proyecto en cita fue sometido a aprobación del Cabildo del H. XXII Ayuntamiento de Tijuana sin que fuera consensado de conformidad con lo que determina la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, además que, como resultado de la revisión realizada durante el proceso de transición se identificaron deficiencias de forma y fondo. Ante esto, el pleno aprobó por mayoría de los presentes que se llevara a cabo la revisión y/o corrección del proyecto con la finalidad de que diera cumplimiento al proceso de aprobación que determina la Ley antes citada<sup>23</sup>.

**XIX.-** El día 14 de octubre de 2019, el entonces Secretario de Gobierno Municipal, el Lic. Carlos Murguía Mejía, señaló la ausencia de las actas que avalaran el cumplimiento del proceso de Consulta Pública previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como de la atención de las observaciones y peticiones de la población consultada, por lo que solicitó al entonces Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado que la Declaratoria fuera remitida a la autoridad Municipal para su revisión, corrección y/o complementación, para que se cumpliera cabalmente con el proceso estipulado por la Ley antes referida<sup>24</sup>.

**XX.-** El 27 de octubre de 2021, la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal, solicitó al Ing. Jorge Antonio Salazar Miramontes, Secretario de Gobierno Municipal, que se realizaran las gestiones respectivas para que el H. Cabildo girara la instrucción para que el IMPLAN pudiera llevar a cabo la Consulta Pública correspondiente<sup>25</sup>.

<sup>20</sup> Oficio IN-CAB/0861/19, Dirección de Asuntos de Cabildo, 23 de mayo de 2019.

<sup>21</sup> Oficio 002277, Dirección de Ordenamiento Territorial, Vivienda, Estudios y Proyectos, 13 de junio de 2019.

<sup>22</sup> Citado en Oficio IN-CAB-1696/19, Dirección de Asuntos de Cabildo, 18 de septiembre de 2019.

<sup>23</sup> Sexta Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno, correspondiente al ejercicio 2019, llevada a cabo el 11 de octubre de 2019 en la Sala de Juntas de la Tesorería Municipal, Palacio Municipal, Tijuana, Baja California.

<sup>24</sup> Oficio SGM/017/19, Secretaría de Gobierno Municipal, 14 de octubre de 2019.

<sup>25</sup> Oficio DG-1161-2021, Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, 27 de octubre de 2021.





**XXI.-** El 01 de febrero de 2022, en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, se aprobó el dictamen XXIV-CPUDMOSP-03/2022, relativo a someter a Consulta Pública el Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar; y se instruyó al IMPLAN, llevar a cabo la consulta, promoviendo la participación de los distintos grupos que integran la comunidad de Tijuana.<sup>26</sup>

**XXII.-** Del 28 de marzo al 26 de abril del 2022, el H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, a través del IMPLAN, llevó a cabo el proceso de Consulta Pública para el Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del Municipio de Tijuana, Baja California, esto de conformidad con el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el artículo 118, fracción II, y el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California<sup>27</sup>.

**XXIII.-** El 01 de junio de 2022, mediante oficio DG-0630-2022, la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, mediante oficio DG-0630-2022, solicita a la Lic. Hitzia Massiel Martínez Valenzuela, Directora de Catastro Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, lotificación catastral con datos de superficie física y documental de los polígonos correspondientes al Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar.

**XXIV.-** El 08 de junio de 2022, mediante oficio 2251/2022, la Directora de Catastro Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, remite al IMPLAN la información solicitada a través de oficio DG-0630-2022 de fecha del 01 de junio de 2022.

**XXV.-** El 14 de noviembre de 2022, mediante oficio DG-1539-2022, la Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal, remite al entonces Secretario de Gobierno Municipal, C.P. Jesús García Castro, la Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, con el fin de que por su conducto fuera presentada ante el H. Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso, y de considerarlo procedente, a su vez fuera turnada a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR) para todos los efectos legales a los que haya lugar.

**XXVI.-** El 29 de noviembre de 2022, el Regidor Presidente de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Desarrollo Metropolitano, Obras y Servicios Públicos del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Eligio Valencia López, mediante oficio 343/2022, realizó invitación a la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal para atender a la Sesión de trabajo de dicha Comisión, misma que se llevó a cabo el 02 de diciembre de 2022, con el fin de llevar a cabo el análisis, discusión y aprobación en su caso, del expediente XXIV-229/2022, relativo al envío del Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR) para los efectos legales a que haya lugar.

**XXVII.-** El 16 de enero de 2023, en sesión extraordinaria de Cabildo del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, aprobó Dictamen No. XXIV-CPUDMOSP-09/2022, relativo al Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del municipio de Tijuana Baja California<sup>28</sup>.

**XXVIII.-** El 31 de enero de 2023, el Secretario de Infraestructura, Desarrollo Urbano y

<sup>26</sup> Oficio IN-CAB/441/2022, Dirección de Asuntos de Cabildo, 01 de febrero de 2022.

<sup>27</sup> Oficio DG-0298-2021 (sic), 24 de marzo de 2022.

<sup>28</sup> Oficio IN-CAB/1586/2023, Dirección de Asuntos de Cabildo, 19 de enero de 2023.





Reordenación Territorial, solicitó a la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, la Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal que, como miembro de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, formulara los comentarios y/o recomendaciones consideradas pertinentes al acuerdo correspondiente al dictamen No. XXIV- CPUDMOSP-09/2022, relativo al Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del municipio de Tijuana Baja California, a efecto de estar en posibilidad de hacerlas llegar en tiempo y forma al Ayuntamiento de Tijuana<sup>29</sup>.

**XXIX.-** El 09 de febrero de 2023, la Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal, emite respuesta, mediante oficio DG-0251-2023, a la solicitud realizada por el Ing. Arturo Espinoza Jaramillo con respecto a la formulación de comentarios y/o recomendaciones consideradas pertinentes al acuerdo correspondiente al dictamen No. XXIV- CPUDMOSP-09/2022, relativo al Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del municipio de Tijuana Baja California.

**XXX.-** El 27 de febrero del 2023, el Secretario de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial y Presidente de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR), Ing. Arturo Espinoza Jaramillo, remitió oficio 001005, al Secretario de Gobierno Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Miguel Ángel Bujanda Ruiz, en atención al oficio número IN-CAB/1585/2023 recibido el 24 de enero del 2023, relativo al acuerdo del Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del municipio de Tijuana Baja California; mediante el cual indicó que una vez hecha la revisión del documento, la Comisión Coordinadora en ese momento no tenía observaciones al respecto; asimismo, se recomienda que se considere el polígono de protección o riesgo potencial de la Declaratoria como Área No Urbanizable, en la Zonificación Primaria de la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana 2023-2040, como en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2023-2040.

**XXXI.-** El 13 de marzo de 2023, el Secretario de Gobierno Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Miguel Ángel Bujanda Ruiz, mediante oficio IN-CAB/1756/2023, señaló que en seguimiento al acuerdo de Cabildo de fecha del 16 de enero de 2023 y en atención al punto de acuerdo tercero, remitió al IMPLAN oficio 001005 signado por el Ing. Arturo Espinoza Jaramillo, Presidente de la COCODEUR para dar continuidad con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el Acuerdo de Cabildo Aprobado.

**XXXII.-** El 21 de marzo de 2023, la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal, remitió oficio DG-0394-2023, en atención al oficio IN-CAB/1756/2023, signado por el Secretario de Gobierno Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana Miguel Ángel Bujanda Ruiz; a través del cual se señalaron las implicaciones que conlleva la recomendación realizada por el Presidente de la COCODEUR en el Proyecto de Declaratoria, con respecto a vocación de la zona, modificación de condicionantes, causas de utilidad pública y reapertura del proceso de consulta pública para dar a conocer a la ciudadanía las nuevas condiciones del polígono de protección o riesgo potencial, debido a que habría implicaciones en la propiedad.

**XXXIII.-** El 13 de junio del 2023, se llevó a cabo reunión de seguimiento al Proyecto de Declaratoria, así como a las recomendaciones realizadas por la COCODEUR, en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental (SDTUA). En dicha reunión se acordó

<sup>29</sup> Oficio 000503, 31 de enero de 2023.





solicitar Opinión, Análisis y Evaluación de Riesgo a la Dirección de Protección Civil Municipal, haciendo especial énfasis en los Polígonos de Protección y Prevención del Proyecto de Declaratoria.

**XXXIV.**-El 14 de junio del 2023, la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal, remitió oficio DG-0812-2023, al entonces Director de Protección Civil Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Lic. Bernardo Villegas Ramírez, como seguimiento a la reunión llevada a cabo el 13 de junio del presente, en las instalaciones de la SDTUA. A través de dicho oficio se solicitó Opinión, Análisis y Evaluación de Riesgo, así como antecedentes, estudios de prevención de riesgos, información y datos más actualizados, en su calidad de autoridad en todo lo relativo a la prevención, mitigación y atención ante amenazas o calamidades de origen geológico, hidrometeorológico, químico, sanitario y socio-organizativo; relacionados con fenómenos o eventos perturbadores (hidrometeorológicos, geológicos o de cualquier otra índole), en los tres polígonos que integran el Proyecto de Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, haciendo especial énfasis en los Polígonos de Protección y Prevención. Lo anterior con el fin de poder identificar si estos polígonos presentan condiciones de vulnerabilidad, peligro, riesgo, riesgo inminente, zona de riesgo, zona de riesgo grave o sus equivalentes; y con ello poder definir si pudieran llegar a ser zonas urbanizables y aptas para el desarrollo urbano o no urbanizables y no aptas para el desarrollo urbano, de conformidad con los artículos 6, 11 frac. XVIII, 46, 66 y 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General de Protección Civil y la normatividad que aplique.

Como documento anexo al oficio señalado con anterioridad, se proporcionó, a la Dirección de Protección Civil, el trabajo realizado por el CICESE en julio 2015 denominado: "Reconocimiento de la Zona Afectada por Deslizamiento, en la colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Baja California", el cual fue uno de los insumos base para la definición del Polígono de Protección del proyecto de Declaratoria.

**XXXV.**- El 18 de julio de 2023, el entonces Encargado de Despacho de la Dirección de Protección Civil, Lic. Bernardo Villegas Ramírez, remite oficio DPC/6871/2023, como respuesta a oficio DG-0812-2023, emitido por la Directora General Ejecutiva del IMPLAN, Arq. Nora Elisa Márquez Carvajal. En dicho oficio la Dirección Protección Civil, señala que personal técnico realizó una inspección ocular en la zona de deslizamiento de la colonia Anexa Miramar ocurrido en mayo del 2015, donde entre otros hallazgos, se destaca lo siguiente:

- Efectos erosivos causados principalmente por el paso de los escurrimientos a lo largo de la parte superior del deslizamiento (ya sea en temporada de lluvias o aguas domésticas), esto con la aparición en el escarpe principal.
- Contiguo al flanco derecho del deslizamiento, se distingue una edificación al parecer utilizada como casa habitación, que está construida de varios niveles elaborada a base de materiales pesados (bloques de concreto) y que continúa en proceso de construcción.
- En la parte baja de la inestabilidad (pie de deslizamiento), se visualiza la pérdida de verticalidad de postes de madera, rodeados por vegetación (seca e hidratada) y escombros. Característica que se aprecia no es reciente.
- Se identifica que el lugar posee inclinaciones del terreno que van de los 15 a 35% y





mayores a 35%.

- Revisado el reporte final denominado Reconocimiento de la Zona Afectada por Deslizamiento en la Colonia Anexa Miramar, elaborado por el CICESE, tomando en consideración lo observado en la inspección ocular y las consultas realizadas al día de hoy los factores antropogénicos en el lugar persisten, tales como la alteración de la pendiente y la adición de peso por construcciones, así como la falta de control de los escurrimientos desde el parteaguas de la zona, por lo que sumado a los factores naturales característicos del sitio de interés (estructuras geológicas, la erosión y la composición de los materiales), la Dirección de Protección Civil coincide que de los polígonos propuestos para la declaratoria, el polígono denominado como Protección, llegará a formar parte de un futuro evento de inestabilidad, considerando al área en riesgo latente.

**XXXVI.-** Durante el mes de septiembre de 2023, se llevaron a cabo reuniones de trabajo con personal de la Dirección de Protección Civil, de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT), de la Dirección de Administración Urbana, del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, del Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE), así como del Colegio de Ingenieros Civiles, como seguimiento y atención al proyecto de Declaratoria, las recomendaciones emitidas por la COCODEUR y la opinión emitida por la Dirección de Protección Civil mediante oficio DPC/6871/2023.

**XXXVII.-** Con base en las revisiones realizadas al proyecto de declaratoria durante las reuniones de trabajo llevadas a cabo en el mes de septiembre del 2023, y tomando en consideración que para definir de manera precisa los posibles polígonos de riesgo colindantes al Polígono de Salvaguarda es necesario realizar análisis y estudios puntuales con mayor nivel de detalle en la zona, se estableció un polígono envolvente alrededor del polígono de Salvaguarda definido como "Área en Estudio".





## JUSTIFICACIÓN

De conformidad con los antecedentes descritos anteriormente, con la Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la colonia Anexa Miramar se identifican las áreas que se encuentran afectadas por procesos de inestabilidad del suelo y deslizamiento de masas de terreno, que derivaron en la pérdida de viviendas en mayo del año 2015; se determinan las causas y las áreas con potencial de afectación que se ubican en esta zona, así como las medidas recomendadas para mitigar el daño actual y futuro de las áreas que se encuentran habitadas. Esta medida tiene su fundamento legal en los artículos 27 y 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 4 fracción VIII, 5, 6 fracción X, 7, 11 fracciones II, III, XVIII y XXIV; y 59, Zonificación Primaria, fracciones II y VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 3, 4, fracciones I y V; artículos 8, 9, 10, 75 fracción I y VII, 84, 85 y 86 de la Ley General de Protección Civil; artículos 79, 82 Apartado A, fracciones VIII, IX y XI, 83, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; artículos 1, 3, fracción XIII, 4, 5, 6 fracciones X, XXIV y XXV, artículo 11 fracciones II, III y XX, artículo 55 último párrafo; y 103 fracción V, y 117 fracciones II y III, 118, 119, 121, 122, 136, 137, 141 y 161 fracción I, II, III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; artículos 3, 4, 8, 9, 126 y 140 de la Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California; artículos 98 fracción II de la Ley del Protección al Ambiente para el Estado de Baja California; artículos 3 y 7, fracción I de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California.

El Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Tijuana<sup>30</sup> señala que la ciudad de Tijuana, Baja California se caracteriza por estar mayormente asentada sobre materiales que constan de arenas, calizas y conglomerados, intercalados y/o mezclados, variando en espesor de un lugar a otro, dependiendo de los diferentes ambientes de deposición geológica que les dieron origen. La gran mayoría de estos depósitos presentan edades geológicas del Cuaternario y Terciario tardío por lo que son, en su mayoría, materiales no consolidados susceptibles a deslizamientos. Debido a la conjugación de estos materiales y a otros factores geológicos y antrópicos, se presentan riesgos potenciales que ameritan su análisis y el establecimiento de medidas de prevención y control, a fin de evitar mayores daños estructurales y afectación a la población.

Con base en los estudios realizados en el área, se determina que existe riesgo real de manifestación de nuevos movimientos de masas y deslizamientos de tierra en la colonia Anexa Miramar, tanto en la parte alta, baja y flancos del área de afectación, debido a la conjugación de los factores geológicos, morfológicos y antropogénicos, así como al progresivo debilitamiento de la capacidad de soporte de los materiales naturales para albergar las viviendas y la actividad humana; por ello, se considera necesario que se tomen acciones coordinadas tendientes a salvaguardar las vidas humanas, sus bienes y la infraestructura urbana localizada en la zona.

A partir de los estudios realizados por el Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada, Baja California (CICESE), censos y análisis socioeconómicos, se identificaron las condiciones del área, que a continuación se señalan:

- a) Pertenece al sistema de topoformas *meseta compleja*, y presenta una topografía accidentada con zonas de pendientes moderadas, correspondientes principalmente a las zonas alta y baja de la ladera que ocupa la parte central del polígono de la Declaratoria, mientras que el talud

<sup>30</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Índice, Tomo CXXIII, de fecha del 29 de julio de 2016.





presenta mayormente pendientes de entre 25% y 35%, siendo importante la presencia de áreas con pendientes mayores a 35%<sup>31</sup>. El deslizamiento ocurrido en 2015 tuvo lugar en la parte baja del talud, el cual define el borde del Cañón de los Laureles, con una amplia presencia de taludes escarpados y de asentamientos humanos, por lo que abundan los cortes de talud, rellenos e, incluso, volados que comprometen la estabilidad del suelo y la seguridad de los habitantes<sup>32</sup>.

- b) Presenta el tipo de suelo vertisol crómico, que se caracteriza por ser susceptible a deslizamientos<sup>33</sup>. Pertenece a la Formación San Diego (Tpm), compuesta por una cubierta de sedimentos aluviales recientes depositados sobre rocas sedimentarias del Plioceno dispuestas en dos miembros: el inferior, formado principalmente por arenas, limos y arcillas de débil compactación, con ocasional presencia de cantos rodados soportados por matriz de arena; y el miembro superior, compuesto por capas de arena y canto rodado, soportados por arena de granos medio a grueso<sup>34</sup>.
- c) El polígono de la Declaratoria presenta un riesgo sísmico elevado, debido a su cercanía con fallas geológicas y al registro histórico de eventos de baja y media intensidad<sup>35</sup>. La falla de mayor importancia y cercanía es la denominada Falla "Los Buenos", de tipo normal con dirección Norte-Sur y una longitud de 12 km; asimismo, la Falla "Mira al Mar" se presenta con un trazo paralelo más cercano a la costa, y que se extiende 9 km<sup>36</sup>.
- d) De acuerdo con el estudio de reconocimiento realizado por el Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE)<sup>37</sup>, a partir de una fotografía aérea del año 1973 se pudo inferir un trazo de falla en el polígono de la Declaratoria, al identificarse un lineamiento paralelo al trazo del borde del talud, mientras que en las inmediaciones del área afectada se observa un desnivel de terreno, cuyo límite es coincidente con la estructura geológica inferida; el escalón formado persiste hasta la actualidad, actuando como parteaguas local, aunque con una pendiente menos pronunciada y con recubrimiento de concreto en las calles. Cabe resaltar que, en dicha fotografía aérea también se pudo identificar un antiguo deslizamiento de superficie considerable, colindante al área de afectación del deslizamiento de 2015.
- e) El flujo pluvial descende por el talud desde una elevación de aproximadamente 162 msnm, hasta el Arroyo Los Laureles (localizado en la parte este del polígono de la Declaratoria), a una elevación de 89 msnm<sup>38</sup>. Mucha del agua aportada desde la parte alta del talud, aprovecha las calles recubiertas de concreto y escurre directamente hacia los taludes, con mayor concentración en algunas áreas, como el caso del área del deslizamiento de 2015, que fungió como receptora del escurrimiento superficial<sup>39</sup>.

- f) La Microcuenca en la que se sitúa el polígono de la Declaratoria, presenta un uso de suelo

<sup>31</sup> INEGI (1982). Conjunto de datos vectoriales Geológicos serie I. Tijuana 1:250 000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>32</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.

<sup>33</sup> Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Tijuana, publicando en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 29 de julio del 2014. Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Tomo CXXIII, el 29 de Julio de 2016.

<sup>34</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.

<sup>35</sup> PPMUSL 2007-2015, *op. cit.*, p. 2.

<sup>36</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Modelo digital de elevación (2010), IMPLAN.

<sup>39</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.





predominantemente habitacional y se identifica vivienda entre el rango de mala calidad a precaria. Debido a su topografía accidentada y al trazo inadecuado del desarrollo urbano, presenta dificultad de acceso y circulación adecuada; además, debido a la falta de infraestructura pluvial, presenta problemas de inundación, y el sistema de drenaje no se ha completado en su totalidad, mientras que en las zonas que si cuentan con el servicio se observan problemas de erosión e inestabilidad provocados por la apertura de zanjas para tubería<sup>40</sup>.

- g) El fenómeno de deslizamiento ocurrido en la colonia Anexa Miramar, se presentó mediante la exposición inicial de la fractura en la calle Prolongación Agustín Lara, la cual incrementó progresivamente, favoreciendo la penetración del agua y pequeñas áreas de subsidencia, y evolucionó hasta convertirse en el borde o corona del escarpe principal del deslizamiento, generando afectaciones a un total de 16 lotes catastrados, 19 viviendas y una población de 94 habitantes afectados con daños totales<sup>41</sup>.
- h) Las zonas escarpadas de la Subcuenca a la que pertenece el polígono de la Declaratoria se consideran con un nivel alto de vulnerabilidad, al no contar con infraestructura de protección, presentar una cobertura vegetal nula o muy escasa, y una densidad de asentamientos alta<sup>42</sup>. Se estima que la población ubicada en áreas no aptas y condicionadas tiende al aumento debido a la falta de control urbano, con mayor probabilidad de invasión de las mismas debido al déficit de suelo apto<sup>43</sup>.
- i) Al día 25 de mayo de 2015, se tenían registradas un total de 47 viviendas afectadas: 20 viviendas colapsadas, 18 etiquetadas en color rojo, y 9 en color amarillo, así como 2 lotes baldíos. El área afectada se compone de viviendas regularizadas, en proceso de regularización y de invasiones, así como de vialidades con colapsos totales o parciales<sup>44</sup>.
- j) En términos de población residente y vivienda<sup>45</sup>, en el polígono de la Declaratoria se concentran un total de 525 personas, de las cuales, 261 son hombres y 264 son mujeres. En cuanto a los rangos de edad, 123 habitantes son menores de entre 0 y 14 años; 360 habitantes se ubican en el rango de 15 a 64 años; mientras que 42 habitantes pertenecen al grupo de 65 años y más. Por otro lado, 40 habitantes se encuentran emplazados en el polígono de Salvaguarda, mientras que 485 habitantes se encuentran emplazados en el polígono denominado como Área en Estudio. Del total de la población, el 10.66% presenta algún tipo de discapacidad; el 8.16% se localiza en el polígono de Salvaguarda, y el 91.84% se encuentra en el polígono de Área en Estudio. Por su parte se identifican un total de 154 viviendas<sup>46</sup>, de las cuales 11 se localizan en el polígono de Salvaguarda y 143 en el polígono de Área en Estudio.
- k) Al interior del polígono de la Declaratoria se identifican en total 99 predios, de los cuales el 15.15% corresponde al polígono de Salvaguarda y el 84.85% al polígono denominado como Área en Estudio. Cabe resaltar que en los polígonos de la declaratoria están presentes

<sup>40</sup> PPMUSL 2007-2015, *op. cit.*, p. 2.

<sup>41</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.; Evaluación del área técnica de daños y casos especiales, DAU, (2015), "Deslizamiento Anexa Miramar",

<sup>42</sup> Análisis de vulnerabilidad, PPMUSL 2007-2015, *op. cit.*, p. 2.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Dirección de Administración Urbana y Dirección Municipal de Protección Civil, *op. cit.*, p.1.

<sup>45</sup> Con base en datos el Censo General de Población y Vivienda 2020, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

<sup>46</sup> Con base en datos el Censo de Población y Vivienda 2020, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



numerosos asentamientos irregulares, los cuales se concentran en su mayoría en el Área en Estudio.

- l) El deslizamiento de 2015 afectó también la pérdida de empleo, ya que en la zona existía la vivienda productiva con autoempleo. En 2010, se tenían registrados 5 establecimientos económicos, mientras que para el 2020 esta cifra disminuyó, registrando únicamente 3 unidades productivas<sup>47</sup>. Cabe señalar que estas dos unidades económicas que se perdieron, se establecían dentro del polígono de Salvaguarda, clasificado como zona de alto riesgo, donde se presentaron pérdidas totales. Actualmente, al interior del polígono de la Declaratoria, el 100% de las unidades económicas se establecen en el polígono de Área en Estudio, mientras que en el polígono Salvaguarda no se registran unidades económicas<sup>48</sup>.
- m) El fenómeno de deslizamiento de la colonia Anexa Miramar, es la consecuencia de un debilitamiento progresivo de la capacidad de los materiales naturales para soportar la actividad humana, tanto en la parte alta como en el frente del talud, hasta el punto en que se rebasó el equilibrio de fuerzas, dando lugar al fenómeno de inestabilidad del terreno; consecuentemente se manifestó el movimiento de masas que arrastró las viviendas y diversas obras de infraestructura y de servicios presentes en el sitio<sup>49</sup>.
- n) Los factores naturales desencadenantes del deslizamiento de 2015 fueron: (1) materiales permeables y de débil compactación, (2) precipitación pluvial y concentración de escurrimientos, (3) estructuras geológicas regionales y locales (fallas, fracturas, deformaciones), (4) intemperismo y erosión intensos, especialmente en los frentes del talud<sup>50</sup>.
- o) Los factores antropogénicos desencadenantes del deslizamiento de 2015 son: (1) remoción de la cubierta vegetal, (2) alteración de la pendiente natural, (3) adición de peso por construcciones, (4) aporte de agua en el sitio y captación de agua proveniente de partes más altas<sup>51</sup>.
- p) Se considera que, de continuar presentes los factores de ocurrencia, particularmente los antropogénicos, en un terreno sensible a la saturación y obras inadecuadas, el área de afectación puede aumentar, tanto en la parte alta y parte baja como en los flancos del talud. También podría ocurrir como respuesta del ajuste gravitacional de los escarpes resultantes o del empuje de la masa en la superficie de salida (calle Tulipán), por el efecto de incremento de masa y agua acumulada<sup>52</sup>.

A partir de las condiciones y resultados previamente señalados, se considera necesario establecer una zonificación interna que describa el nivel de riesgo al que está expuesta la población residente de la colonia Anexa Miramar, de las áreas colindantes y, determinar las condiciones que aplicarán a dicha zonificación, con el fin de evitar que el potencial de riesgo de deslizamiento de masas de terreno incremente, y continúe con el riesgo inminente a la salud, la vida, la integridad y el patrimonio de las personas.

<sup>47</sup> Con base en datos del Directorio Nacional Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), 2010 y 2020.

<sup>48</sup> Con base en datos del DENUE, 2020.

<sup>49</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> *Ibid.*





## CONSIDERANDOS

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su artículo 1 que *"...todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta constitución establece."*

Por otro lado, en su artículo 115, fracción V, incisos a), d), f) y g), establece que los Ayuntamientos están facultados en términos de las leyes federales y estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, otorgar permisos y licencias de construcción, participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento de esta materia; en tanto que en el artículo 27, párrafo tercero, se establece que *"... se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ... y para evitar la destrucción de los elementos naturales y evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad."*

II. Que la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José Costa Rica)<sup>53</sup>, señala en su artículo 4. Derecho a la Vida, numeral 1, toda persona tiene derecho a que se respete su vida.

III. Que el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en su artículo 6, numeral 1, señala que el derecho a la vida es inherente a la persona humana. Este derecho estará protegido por la ley<sup>54</sup>.

IV. Que la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 3, señala que todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona. Asimismo, en su artículo 25, numeral 1 establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar...<sup>55</sup>

V. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)<sup>56</sup>, en su artículo 7 establece: Las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera recurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Que en su artículo 11, fracciones I, II, III, XVIII, XIX, XXIV y XXV se establecen las facultades y atribuciones de los municipios relacionadas con formular, aprobar, administrar y ejecutar los

<sup>53</sup> Convención Americana sobre Derechos Humanos suscrita en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos (B-32). San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969. Convención Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 1981.

<sup>54</sup> Adoptado en Nueva York, EUA, el 16 de diciembre de 1966. Adhesión de México el 24 de marzo de 1981. Decreto Promulgatorio en el DOF de fecha del 20 de mayo de 1981. Fe de Erratas DOF de fecha del 22 de junio de 1981.

<sup>55</sup> Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de fecha del 10 de diciembre de 1948.

<sup>56</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de noviembre de 2016. Última reforma DOF 01-06-2021.





planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación; entre otras, regular, controlar y vigilar Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales; Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como en zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal; Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planeas o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso de ordenación ecológica y medio ambiente; Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo en los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y; Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Que el artículo 59 de esta misma Ley, fracción II y VIII establece que, en la Zonificación Primaria, se determinarán: las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los Centros de Población; la identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda, compensando a los propietarios afectados por estas medidas.

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

**VII.** Que la Ley General de Protección Civil<sup>57</sup>, en su artículo 75, establece: "Las Unidades de las entidades federativas, municipales y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México de Protección Civil, tendrán la facultad de aplicar las siguientes medidas: I. Identificación y delimitación de lugares o zonas de riesgo; ...".

**VIII.** Que la Ley General de Protección Civil, en su artículo 2, fracción XXXIX define como Prevención el conjunto de acciones y mecanismos implementados con antelación a la ocurrencia de los agentes perturbadores, con la finalidad de conocer los peligros o los riesgos, identificarlos, eliminarlos o reducirlos; evitar o mitigar su impacto destructivo sobre las personas, bienes, infraestructura, así como anticiparse a los procesos sociales de construcción".

**IX.** Que la Ley General del Equilibrio Ecológico y La Protección al Ambiente<sup>58</sup>, en su artículo 2, fracción V establece: "Se consideran de utilidad pública: la formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático". Asimismo en su artículo 23, fracción X señala

<sup>57</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 06 de junio de 2012. Última reforma DOF 20-05-2021.

<sup>58</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de enero de 1988. Última Reforma DOF 11-04-2022.





que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios: las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

X. Ley General de Cambio Climático<sup>59</sup>, en su artículo 30, fracciones I y II establece que los municipios en su ámbito de competencia implementarán acciones para la adaptación conforme a la elaboración y publicación del atlas de riesgo que consideren los escenarios de vulnerabilidad actual y futura ante el cambio climático, atendiendo de manera preferencial a la población más vulnerable y a las zonas de mayor riesgo; así como utilizar la información contenida en el atlas de riesgo para elaboración de los planes de desarrollo urbano, reglamentos de construcción y ordenamiento territorial de las entidades federativas y municipios; y para prevenir y atender el posible desplazamiento interno de personas provocado por fenómenos relacionados con el cambio climático.

XI. Que el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024<sup>60</sup>, en su estrategia prioritaria 5.4 "Gestionar integralmente el riesgo en asentamientos humanos ante eventos perturbadores en el desarrollo de soluciones de vivienda para reducir su vulnerabilidad", dentro de sus acciones puntuales, la 5.4.2 menciona: *"Diseñar y ejecutar limitaciones en el otorgamiento de subsidios federales a desarrollos en zonas catalogadas como de conservación o alto riesgo"*. Por su parte, la acción puntual 5.4.6 indica: *"Coordinar con el CENAPRED la difusión de información a la población vulnerable respecto a eventos perturbadores y posibles riesgos, así como las mejores prácticas de construcción para mitigarlos"*. A su vez, la acción puntual 5.4.7 señala: *"promover el uso de Atlas de Riesgo como herramienta para orientar la ubicación de las acciones de vivienda y que con ello sea un instrumento útil en la toma de decisiones en la materia"*.

XII. Que el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024<sup>61</sup> en su Política Social, eje de Desarrollo sostenible establece que *el gobierno de México está comprometido a impulsar el desarrollo sostenible... el que promueva mandatos éticos, sociales, ambientales y económicos que deben ser aplicados en el presente para garantizar un futuro mínimamente habitable y armónico.*

XIII. Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024<sup>62</sup>, en su estrategia prioritaria 3.2 señala: *"Reforzar la gestión integral de riesgos de los centros urbanos en la planeación municipal, metropolitana, regional y estatal"*, dentro de sus acciones puntuales, la 3.2.1 menciona: *"Impulsar la actualización de los reglamentos de construcción para fomentar la prevención de riesgos y propiciar acciones de mitigación y adaptación al cambio climático"*. Por su parte, la acción puntual 3.2.2 indica: *"Desarrollar en coordinación con entidades y municipios, instrumentos de gestión de suelo para la prevención y gestión integral de riesgos ante desastres, y para la elaboración o actualización de programas municipales de desarrollo urbano."*

Este mismo programa establece en su visión a largo plazo que los tres órdenes de gobierno habrán incorporado a sus políticas el componente de gestión integral de riesgos, por lo que la población estará preparada para enfrentar eventos externos a fin de resguardar su vida, familia

<sup>59</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 6 de junio de 2012. Última reforma DOF 11-05-2022.

<sup>60</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 04 de junio de 2021.

<sup>61</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 12 de julio de 2019.

<sup>62</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 26 de junio de 2020.





y patrimonio. La instrumentación en materia de prevención de riesgos se implementará en todos los municipios, centros urbanos y rurales del país.

**XIV.** Que el Programa Sectorial de Seguridad y Protección Ciudadana 2020-2024<sup>63</sup>, establece como objetivo prioritario 5, fortalecer la Gestión Integral de Riesgos para construir un país sostenible, seguro y resiliente. Su estrategia prioritaria 5.1 señala el *“Prevenir riesgos y desastres por fenómenos perturbadores, mejorar su conocimiento y establecer acciones que promuevan el acceso igualitario a la protección civil y la resiliencia en la sociedad”* y en su acción puntual 5.1.2, establece *promover el diseño de políticas públicas para la gestión integral del riesgo de desastres y la acción participativa de todos los sectores de la sociedad, con énfasis en la reducción de riesgos, la prevención y autoprotección a grupos en situación de vulnerabilidad*. A su vez en su acción puntual 5.1.7 indica: *“Sistematizar e integrar la información del riesgo de desastres, a través de los atlas de riesgos, para la toma de decisiones en la gestión integral de riesgos”*.

**XV.** Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024<sup>64</sup>, a través de su Objetivo prioritario 6 *“Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes”*, para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es de suma importancia establecer estrategias y mecanismos que garanticen el acceso a espacios habitables integrales, en armonía con el entorno ambiental y sin riesgos para la población, a fin de conducir hacia un territorio justo y sostenible para todos.

**XVI.** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California<sup>65</sup> en su artículo 82, apartado A, fracciones I, VIII y IX y XI, dispone que, para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, los ayuntamientos tendrán a su cargo regular todos los ramos que sean competencia del municipio y reformar, derogar o abrogar los ordenamientos que expida, así como establecer todas las disposiciones normativas para el cumplimiento de sus fines; regular, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo en sus competencias territoriales; vigilar las construcciones, instalaciones y acciones de urbanización que se realicen dentro de sus competencias territoriales; formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano. Por su parte en su artículo 83 fracciones I y XII, dispone que, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por su parte el artículo 104, en su párrafo quinto establece, entre otras cosas, que se consideran de interés social y utilidad pública, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, las declaratorias sobre usos, reservas y destinos de predios; así como la zonificación y planes de desarrollo urbano. Este mismo artículo, señala en su párrafo sexto, que los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano sustentable...previniendo riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, en los términos de las leyes aplicables.

<sup>63</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 02 de julio de 2020.

<sup>64</sup> Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 02 de junio de 2021.

<sup>65</sup> Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 23, Tomo LXVI, el 16 de agosto de 1953. Última Reforma P.O.E No. 22, Sección I, 21 de abril de 2023. .





**XVII.** Que la Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California<sup>66</sup>, en su artículo 2, fracción III, establece que es objetivo de la Ley, establecer las bases de coordinación institucional entre las dependencias del Gobierno del Estado, los Municipios y el Gobierno Federal en materia de vulnerabilidad, riesgo, prevención, adaptación y mitigación ante el cambio climático. Su artículo 12 señala que, en la definición de objetivos y metas de adaptación, las autoridades estatales y municipales deberán tomar en cuenta las evaluaciones de impacto económico, del cambio climático, mapas de riesgo, desarrollo de capacidades de adaptación y demás estudios para hacer frente al cambio climático”. Por su parte su artículo 18, fracción II, establece como facultades de los municipios promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo a los mapas de riesgo y a las directrices en materia de prevención, adaptación y mitigación del cambio climático.

Por otro lado, su artículo 38, en sus fracciones I y II, indica que los municipios y la sociedad en general, llevarán a cabo las políticas y acciones de la Estrategia Estatal, atendiendo de manera prioritaria la protección de la vida, así como la prevención y atención a riesgos climáticos.

**XVIII.** Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California<sup>67</sup>, establece en sus artículos 1, 3 fracción XIII, 4, 11 fracción II, 117 fracción III, 118, 119, 121, 122 y 148, que son de orden público e interés social, los programas y declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de acuerdo con lo previsto en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California; 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 prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población; que son atribuciones del Ayuntamiento aprobar las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, derivadas de los planes y programas Municipales de Desarrollo Urbano y enviarlas al Ejecutivo del Estado para su publicación e inscripción; que corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, y para tales efectos se entenderá por zonificación la reglamentación de los usos, destinos y reservas territoriales a través de las declaratorias correspondientes; que las declaratorias de usos, destinos y reservas deberán derivarse de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal y de centros de población de esta ley; que dichas declaratorias se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el programa de desarrollo urbano de donde se deriven y en ningún caso podrán expedirse en ausencia o en contravención de los programas a que refiere el artículo 118; que las declaratorias de usos, destinos y reservas, entre otras cosas, contendrán las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos y las restricciones del aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria que se trate; que las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes; que dichas declaratorias contendrán la delimitación precisa las áreas y predios de que se trate así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse; que las declaratorias de usos derivadas de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población o de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se notificarán de acuerdo a lo previsto en el Artículo 122; y que toda acción de urbanización se sujetará a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos, a los Planes y Programas de

<sup>66</sup> Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 25, Tomo CXIX, el 01 de junio de 2012. Última Reforma P.O.E No. 55, Sección III, 30 de noviembre de 2018.

<sup>67</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 26, Tomo CI, Sección I, el 24 de junio de 1994. Última reforma P.O.E No. 9, Índice, 17 de febrero de 2023. .





Desarrollo Urbano y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes, para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice.

**XIX.** Que la Ley de Planeación para el Estado de Baja California (LPBC)<sup>68</sup>, en su Artículo 5, fracción X: Los responsables de la planeación en el Estado, entre otros, son los Institutos Municipales de Planeación u Organismos Municipales de Planeación.

**XX.** Que la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California<sup>69</sup> establece en su artículo 98, fracción II que, para la preservación, protección y aprovechamiento sustentable del suelo deben evitarse prácticas que provoquen riesgos o problemas de salud, causen alteraciones en el suelo y perjudiquen su aprovechamiento, uso y explotación. Asimismo, deberá evitarse la realización de obras y actividades en zonas con pendientes pronunciadas o que presenten fenómenos de erosión o degradación del suelo, que las pongan en riesgo y afecten a la población y los recursos naturales.

Que la Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California<sup>70</sup> establece, en su artículo 2, fracción LXIII define que una Zona de Riesgo Grave, es un Asentamiento humano que se encuentra dentro de una zona de grave riesgo, originado por un posible fenómeno perturbador; su artículo 126, que *"El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en su propio ámbito de competencia, deberán establecer los lineamientos generales en materia de protección civil para inducir y fomentar que el principio de la Gestión Integral de Riesgos y la Continuidad de Operaciones, sean un valor de política pública y una tarea transversal para que con ello se realicen acciones de orden preventivo, con especial énfasis en aquellas que tienen relación directa con la salud, la educación, el ordenamiento territorial, la planeación urbano-regional, la conservación y empleo de los recursos naturales, la gobernabilidad y la seguridad."* Asimismo, establece, en su artículo 139 que el Gobierno Estatal con la participación de los gobiernos municipales, promoverá la creación de las bases que permitan la identificación y registro en los Atlas Estatal y Municipales de Riesgos de las zonas en el Estado con riesgo para la población, el patrimonio público y privado, que posibilite a las autoridades competentes regular la edificación de asentamientos; por su parte el artículo 140 indica que tanto el Gobierno Estatal como los Gobiernos municipales, son autoridades competentes para aplicar lo dispuesto por el Capítulo III, Detención de Zonas de Riesgo, dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones conforme a la Ley; su artículo 142 indica que en el caso de asentamientos humanos ya establecidos en zonas de alto riesgo, las autoridades competentes con base en estudios de riesgos específicos, determinará la realización de obras de infraestructura que sean necesarias para mitigar el riesgo a que están expuestas o, de ser el caso, deberán formular un plan a fin de determinar cuáles de ellos deben ser reubicados, proponiendo mecanismos financieros que permitan esta acción; en su artículo 144, que *"Las autoridades estatales y las de los municipios determinarán qué autoridad bajo su estricta responsabilidad, tendrá competencia y facultades para autorizar la utilización de una extensión territorial en consistencia con el uso de suelo permitido, una vez consideradas las acciones de prevención o reducción de riesgo a que se refieren los artículos del Capítulo."*

<sup>68</sup> Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California No. 29, Tomo CXV, Número Especial, el 25 de junio de 2008. Última reforma No. 48 Secc. IX, 28 de octubre del 2016.

<sup>69</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 53, Tomo CVIII, Sección I, el 30 de noviembre del 2001. Última reforma P.O. No. 16, Índice, 31 de marzo de 2023.

<sup>70</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 41, Tomo CCXXIV, Sección III, el 08 de septiembre de 2017. Última reforma P.O. No. 33, Secc. III, 13 julio 2018.





XXI. Que el Código Penal para el Estado de Baja California<sup>71</sup> establece, en su artículo 307 SEPTIES que se entiende por asentamientos humanos irregulares, el establecimiento de grupos de personas, sin autorización previa de la autoridad competente, en un terreno urbano o rustico no destinado para su urbanización de conformidad con los Planes y Programas estatales o municipales de desarrollo urbano.

XXII. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC)<sup>72</sup> se plantea como el instrumento regulador e inductor de la política ambiental que contribuya a la toma de decisiones en materia de planificación del uso del suelo y de gestión ambiental de actividades productivas en el territorio. En su numeral 4.4.1.2 Caracterización de los elementos estructurales, señala que el fallamiento presente en las cercanías de las grandes ciudades de la entidad, confiere a estas un carácter de riesgos inducido por la inestabilidad estructural que puede expresarse en su momento de diferentes formas vía sismos, deslizamientos, derrumbes, entre otros, sin embargo, el fallamiento y las fracturas, pueden contribuir, a la apertura de nuevos caminos para los flujos de agua. Por su parte en su numeral 4.4.2 Topografía, indica que la mayoría de las pendientes pronunciadas se ubican en la subprovincia de las Sierras de Baja California, donde sobresale la presencia de una proporción considerable de la población estatal (Tijuana, Rosarito, Ensenada, Tecate), que se traduce en serias dificultades y limitantes para el desarrollo de los asentamientos humanos. Asimismo, señala en su numeral 4.12 Identificación de Zonas de Riesgo y Vulnerabilidad, que los riesgos que se manifiestan en la entidad son de tipo geológicos, hidrometeorológicos e incendios forestales identificados recientemente mediante la elaboración del Atlas de Riesgos y Peligros del Estado de Baja California; de igual manera indica en su numeral 4.12.1 que es de suma importancia prestar atención a los riesgos geológicos presentes en Baja California, porque pueden impactar directamente a los habitantes, los bienes, los sectores productivos, las infraestructuras, patrimonio cultural, y de manera indirecta irrumpir sistemas productivos que son importantes fuentes de ingresos. Por otro lado, este mismo programa señala en su numeral 4.12.2.1 Inundaciones, que la ciudad de Tijuana se considera más vulnerable, ya que se estima que el 40% de los asentamientos se ubican en zonas de alto riesgo.

XXIII. Que, de acuerdo con los Criterios de Regulación Ecológica establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC), señala, entre sus criterios generales aplicables al área de ordenamiento, numeral 10.5.1, criterio 6, que para el desarrollo de obras y actividades: *"No se permiten los asentamientos humanos y edificaciones en zonas de riesgo como lechos y cauces de arroyos, zonas de alta pendiente, con fallas geológicas y susceptibles a deslizamientos, en zonas litorales expuestas a oleajes de tormenta y procesos de erosión"*; con respecto al Sector Terciario, Desarrollo Urbano, criterio 4, indica que no se autorizarán construcciones en terrenos cuya ubicación, uso o destino corresponda a zonas de riesgo o prohibidas a dichos usos. Las autoridades competentes determinarán las áreas en que se encuentren asentamientos humanos en condiciones de riesgo y establecerán programas para la protección, mitigación de riesgos potenciales.

Por otra parte, de conformidad con este mismo programa, la colonia Anexa Miramar se ubica en la UGA 2.a, y para esta le reconoce una serie de medidas y criterios de regulación ecológica por sector de actividad, entre ellos el Criterio AH 03 sobre asentamientos humanos, que señala: *"Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura debido a fenómenos*

<sup>71</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 23, Tomo XCVI, Sección II, el 20 de agosto de 1989. Última reforma P.O. No.22, Sección I, 21 de abril del 2023.

<sup>72</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Tomo CXXI, Número Especial, el 3 de julio de 2014.





*meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre*”. Asimismo, su criterio AH 15, que señala que las construcciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos en zonas de riesgo no, deberán rehabilitarse y se buscará su reubicación en zonas seguras. Por otro lado, el criterio HE 02, sobre disminución de huella ecológica indica que las edificaciones no deberán estar ubicadas en zonas de riesgo, tales como fallas geológicas, suelos inestables, ni cualquier otro riesgo natural o antropogénico identificado (en los atlas de riesgo o estudios de protección civil de la localidad o municipio). Del mismo modo, no deben ubicarse en aquellas zonas identificadas como zonas intermedias de salvaguarda por instrumentos normativos.

**XXIV.** Que el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027<sup>73</sup>, en su Política Pública 3 “Seguridad Ciudadana y Justicia”, en su Componente “Cultura de Protección Civil” busca *“Fortalecer las acciones del Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California, privilegiando la prevención y la gestión de riesgos a través de estrategias que contemplen la participación de todos los sectores de la población, promoviendo la cultura de protección civil, así como el establecimiento de estrategias de crecimiento y desarrollo urbano vinculadas a la información derivada del atlas de riesgos”*. En este sentido, en su línea de política pública L.P.3.9.1 Protección Civil y gestión integral de riesgos, Resultados a Lograr RAL 3.9.1.1 establece que *“La entidad cuenta con protocolos de monitoreo y análisis de riesgos de fenómenos perturbadores para dar respuesta y salvaguardar a la ciudadanía.”*

**XXV.** Que el Plan Municipal de Desarrollo 2022-2024<sup>74</sup>, en su eje rector 1 de “Seguridad”, en el Objetivo 1.4 “Ciudad Resiliente”, establece en su estrategia 1.4.1 *“Generar acciones preventivas y de atención ante emergencias en busca de aumentar la resiliencia”*.

**XXVI.** Que de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana 2008-2030<sup>75</sup>, el polígono de la declaratoria pertenece a la Unidad Territorial de Planeación (UTP) *Playas de Tijuana*, como política de Desarrollo Urbano le asigna *Mejoramiento*; como política en materia de Ordenamiento Ecológico, *Conservación Baja, Mejoramiento y Regulación*; en Desarrollo Económico *Inhibir Industria, Consolidar Comercio y Servicios*; en Desarrollo Social *Consolidación Equipamiento*.

Este instrumento, señala en su numeral 2.4.9 Riesgos y Vulnerabilidad que los elementos que se encuentran presentes en el territorio municipal que representan una mayor amenaza para el desarrollo, son los denominados riesgos geológicos que se manifiestan en forma de fallas, sismos, derrumbes y deslizamientos de masas de tierra. La combinación de materiales fácilmente erosionables, altas pendientes, presencia de fallas geológicas, así como la alta concentración de población y la carencia e ineficiencia de infraestructura pluvial en la ciudad, hace que la vulnerabilidad a tales riesgos, se concentre mayormente en áreas urbanas. Asimismo, en este instrumento se indica que entre las zonas que muestran una mayor vulnerabilidad se encuentra la Zona Costera, especialmente la zona de Playas de Tijuana, en estas se observa una concentración alta de población, baja condición de infraestructura vial y presencia de elementos físicos de riesgo.

<sup>73</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 32, Tomo CXXIX, Sección I, el 20 de mayo de 2022.

<sup>74</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 14, Tomo CXXIX, Sección I, el 18 de febrero de 2022.

<sup>75</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 32, Tomo CXVI, Sección I, el 17 de julio de 2009.





En su numeral 4.1.5.1 Objetivos Generales, señala: *“Establecer políticas de desarrollo urbano considerando los recursos naturales para lograr un equilibrio entre las concentraciones demográficas y la aptitud natural del suelo”*. A su vez, en su numeral 4.1.5.2, metas en materia de Medio ambiente y protección ambiental, relacionadas con la Prevención de riesgos y vulnerabilidad establece el Desarrollo de declaratorias de alto riesgo dentro del centro de población.

En su apartado Estratégico, numeral 4.2.2.2 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico en materia de Riesgos y Vulnerabilidad, señala que en la unidad Playas de Tijuana se resalta su condición de vulnerabilidad ante la ocurrencia de fenómenos naturales, y para ello, la estrategia de ordenamiento ecológico territorial se enfoca a privilegiar acciones y proyectos que no introduzcan elementos o factores de riesgo, la edificación deberá responder a un programa parcial de ordenamiento y zonificación de usos del suelo que reconozca las áreas más vulnerables, evitando la transformación de cuencas y subcuencas hidrológicas, sobre todo de la parte alta y la ocupación informal de zonas y predios sujetos a condiciones de alto riesgo.

Por su parte en el numeral 4.3.2.3 indica los principios y criterios aplicables a la prevención, control, atención de riesgos y contingencias ambientales.

En el ámbito de Protección Ambiental, numeral 5.2.1.4, plantea la ejecución de un *“Programa de prevención de riesgos urbanos y reducción de vulnerabilidad social”* a través de la definición de estrategias de mitigación y prevención de riesgos de tipo natural y antropogénico en áreas urbanas.

**XXVII.** Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUCPT 2010-2030)<sup>76</sup> señala, en su apartado de Diagnóstico, numeral 2.2.8.1 Vulnerabilidad Climática, que diversos estudios y documentos han señalado la alta vulnerabilidad del territorio ante amenazas como sismos, lluvias torrenciales, deslizamientos de tierra e incendios; en su apartado de Pronóstico, numeral 3.4.4.1, Vulnerabilidad Climática, indica que la década de los noventa se caracterizó por el crecimiento acelerado de los centros de población y un consecuente en el aumento de la vulnerabilidad ante fenómenos hidrometeorológicos extremos, que se reflejó en un crecimiento exponencial en los desastres reportados. Para la década siguiente, se estimaron escenarios de incrementos influenciados por el fenómeno del cambio climático.

En este sentido, en su apartado Estratégico, numeral 4.1.2 objetivos específicos para el desarrollo urbano, en materia de riesgos y vulnerabilidad establece: *“Prohibir el crecimiento urbano sobre las zonas de riesgo por inundación; cauces de ríos, arroyos, y evitar el crecimiento urbano en pendientes pronunciadas y zonas reconocidas con geología inestable.”*

Asimismo, plantea estrategias para la prevención de riesgos y vulnerabilidad, en términos del impacto negativo que se tiene sobre la economía y las vidas humanas; por ello, en primera instancia, la estrategia se orienta a señalar sectores y subsectores urbanos de la ciudad que presentan condiciones de mayor vulnerabilidad, considerando el mapa de micro zonificación sísmica de la ciudad, y otras variables urbanas y de población, con lo cual se definen condicionantes y acciones dirigidas de regulación de los sectores urbanos a través de la aplicación de distintos reglamentos y normas de construcción antisísmicas, para el mediano y largo plazo, atendiendo al Principio Precautorio que busca anticiparse al daño y así proteger la

<sup>76</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 38, Tomo CXVII, el 03 de septiembre de 2010.





salud humana y el medio ambiente, cuya aplicación obliga a tener en cuenta la probabilidad de daños, situación que determina la exigencia de un mayor celo y cuidado ante la sospecha fundada de que se encuentre comprometida la integridad de las personas o el medio ambiente.

En este sentido, la aplicación de este principio tiene lugar sobre tres aspectos principales:

a) Amenaza de daño: Cuando haya una amenaza o pérdida de la integridad de las personas o estructuras, la falta de pruebas científicas no debe tenerse como razón para aplazar las medidas encaminadas a evitar o reducir al mínimo dicha amenaza; b) Incertidumbre: Se refiere a la falta de evidencia o de información completa o disponible, que permita probar la ausencia de efectos perjudiciales o tener una idea clara sobre la seguridad, riesgo o vulnerabilidad de un área o población dada, debido a la dificultado costo en el monitoreo de los eventos naturales o amenazas, situación que podría tomar años para demostrar efectos reales, dejando con ello desprotegida a la población; c) Necesidad y deber actuar: Cuando el principio precautorio aplica aun a falta de pruebas científicas, aun cuando no hay consenso en cuanto a qué medida es aplicable a cada actividad, la regulación precautoria requiere que los gobernantes actúen para demostrar que no se tendrán efectos negativos sobre la salud de la población o el medio ambiente.

Este instrumento, en su estrategia normativa establece disposiciones administrativas y de regulación para áreas de riesgo y vulnerabilidad, donde establece necesario incorporar medidas de reducción de los riesgos en la Planificación del Desarrollo Urbano Municipal; dicha integración debe aplicar a todos los sectores, por lo que es primordial que exista una relación de coordinación interinstitucional e intersectorial entre los componentes e integrantes de la Dirección Municipal de Protección Civil (DMPC).

**XXVIII.** Que el señalado programa PDUCPT 2010-2030 identifica a la colonia Anexa Miramar en el Sector 1, Playas de Tijuana, Subsector 1.4, le define como política de Desarrollo Urbano *Mejoramiento*, que es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente. El mapa DN-4 *Pendientes*, indica para la zona pendientes con un rango de 15 a 35% y más de 35%; el mapa DN-5 *Aptitud física territorial*, rangos de aptitud condicionada, media y no apta; y el mapa E-26 *Vulnerabilidad*, un rango de vulnerabilidad muy alta, con características limitantes para el desarrollo urbano.

**XXIX.** Que de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana, Baja California (POELMT)<sup>77</sup>, la colonia Anexa Miramar se encuentra en la UGA 7, Unidad de Paisaje 153, a la cual le aplican diversos criterios relacionados al desarrollo urbano y los asentamientos humanos, entre ellos el DU/AH-08 señala que: *“Con la finalidad de prevenir daños a edificaciones, a personas y sus bienes, se adoptarán medidas y procedimientos de construcción orientadas a la gestión y reducción de riesgos, considerando que las edificaciones no deberán ubicarse en: (...) Zonas de riesgo, con fallas geológicas, suelos inestables, o cualquier otro riesgo natural o antropogénico identificado en el Programa de Ordenamiento Ecológico, los Atlas de Riesgos, el PDUCPT y demás instrumentos aplicables”*. En el mismo Programa, el criterio aplicable DU/AH-14 menciona que: *“Las edificaciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis, terremotos y deslizamientos de tierras en zonas de riesgo, deberán ser removidas o demolidas, buscándose la reubicación de la población hacia zonas seguras, y evitando procesos de reasentamiento*

<sup>77</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 44, Tomo CXXVI, el 11 de octubre 2019.





humano mediante acciones y proyectos de protección y regeneración ambiental de dichos espacios.”

**XXX.** Que el Programa Sectorial de Resiliencia Urbana para el Municipio de Tijuana, Baja California. (PSRU-T 2019-2024)<sup>78</sup>, a través de la proposición de acciones, señala que, para fortalecer el diseño y desarrollo urbano es necesario, entre otras cosas, *“Promover la información sobre riesgos y los mecanismos de prevención. Para ello debe considerarse disponer al público de la información suficiente y necesaria para identificar zonas de riesgo, generar acciones de prevención a la comunidad y desarrollo de capacidades ante ocurrencia de desastres. Dicha participación debe involucrar a los diversos sectores, académico, vecinal, empresas, entre otros a fin de generar redes de acción ante eventos naturales o antropogénicos.”* De igual forma propone: *“Vincular los resultados de la actualización del Atlas de Riesgo al Programa de Desarrollo Municipal a fin de prohibir los asentamientos en zonas de riesgo o en su defecto normar las técnicas constructivas de dichas zonas mediante la elaboración/actualización de un Reglamento de Construcción”* así como *“Prohibir con base en los resultados del Atlas de Riesgo la reconstrucción en zonas de riesgo, previamente identificadas y dictaminadas con apoyo de Protección Civil Estatal y Municipal”*.

**XXXI.** Como referencia y antecedente de planeación urbana, el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Subcuenca los Laureles 2007-2015 (PPMUSL 2007-2015)<sup>79</sup>, en su Mapa 10, *Riesgo Físico* identifica para la zona de las colonias Anexa Miramar, Miramar, Rancho las Flores 1ª y 2ª sección y Anexa los Laureles un nivel Alto y Muy Alto de riesgo; el Plano 12 *Vulnerabilidad* indica un nivel Medio y Alto; el Plano 13 *Aptitud Física* indica rangos de aptitud condicionada y no apta para el desarrollo urbano; el Plano 19 *Calidad de la vivienda actual*, le asigna la categoría de Muy Mal; el Plano 27 *Tenencia de la Tierra* muestra que la zona corresponde a los predios regularizados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la para el Estado de Baja California (CORETTE) hoy Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estrado de Baja California (INDIVI).

**XXXII.** Que el mismo programa, en su *Nivel estratégico*, plantea en sus objetivos el *“Prevenir, controlar, corregir y, en su caso, revertir los desequilibrios y riesgos que se observan en el desarrollo urbano de la zona”*, e identificar áreas de riesgo y vulnerabilidad. Asimismo, para la prevención y control de riesgos define el evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo, resguardar la integridad física de los habitantes de la Subcuenca y sus bienes materiales, así como atender de manera coordinada y oportuna la problemática de riesgo físico y socio-organizativo. En materia de suelo plantea acciones para atender la problemática de asentamientos irregulares, riesgo y segregación social de la población.

**XXXIII.** Que el Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Tijuana 2014<sup>80</sup> señala, en la Figura 57 correspondiente a las zonas susceptibles a deslizamiento, estableciendo para el polígono de la Declaratoria el rango bajo y alto, con antecedentes de casos de deslizamientos de tierra; así mismo, en la Figura 59, correspondiente a las zonas susceptibles a agrietamientos, establece el rango medio para el polígono de la Declaratoria. En su la tabla 19. Atributos de la capa (shapefile) de deslizamientos Históricos de Tijuana, se identifica a la colonia Anexa Miramar con el Polígono No. 23, para la cual señala un tipo de movimiento de Deslizamiento Complejo Activo, que de

<sup>78</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Tomo CXXCI, Sección II, el 09 de agosto 2019.

<sup>79</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 4, Tomo CXIV, Sección II, el 19 de enero de 2007.

<sup>80</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 34, Tomo CXXIII, Sección VIII, el 29 de julio de 2016.





acuerdo con el CENAPRED<sup>81</sup> “ Los movimientos complejos son resultado de la transformación del movimiento inicial en otro tipo de movimiento al ir desplazándose ladera abajo; entre los cuales los flujos deslizantes son de los más comunes y pueden ocasionar cuantiosas pérdidas.”

**XXXIV.** Que el estudio “*Reconocimiento de la Zona Afectada por Deslizamiento en la Colonia Anexa Miramar, Delegación Playas de Tijuana, Tijuana, Baja California*”<sup>82</sup>, tuvo como objetivo determinar las causas naturales o antrópicas que promovieron el deslizamiento de masas de terreno, así como identificar la dinámica y posible evolución que afecte áreas circunvecinas. Las conclusiones arrojadas por este estudio, indican que el fenómeno de deslizamiento ocurrido en la colonia Anexa Miramar es resultado del progresivo debilitamiento de la capacidad de los minerales naturales para soportar la actividad humana en la parte alta y el frente del talud en la zona, hasta que el equilibrio de fuerzas fue rebasado y se manifestó la inestabilidad. Para que el fenómeno se manifestara tuvieron que operar y combinarse factores naturales característicos de la zona y factores antropogénicos.

Entre los factores naturales se identificaron: materiales permeables y de débil compactación, precipitación pluvial y concentración de escurrimientos, estructuras geológicas tales como fallas, fracturas, deformaciones; intemperismo y erosión intensos en frentes de talud. Con respecto a los factores antropogénicos se registró la remoción de Cubierta vegetal, alteración de la pendiente natural, adición de peso por Construcciones, aporte de agua en el sitio y captación de agua proveniente de partes más altas.

Asimismo, indica que de continuar presentes los factores de ocurrencia, desencadenantes de deslizamientos, particularmente los antropogénicos (remoción de cubierta vegetal, alteración de la pendiente natural, adición de peso por construcciones, aporte de agua al suelo), o como respuesta de ajuste gravitacional de los escarpes, el área de afectación puede aumentar tanto en la parte alta, parte baja y flancos

**XXXV.** Que actualmente habitan en el polígono de la Declaratoria un total de 525 personas<sup>83</sup>, de las cuales 40 se concentran en el polígono de Salvaguarda, considerado de alto riesgo por corresponder al área directamente afectada por el deslizamiento. En cuanto a los predios, el 15.15% se localizan en la zona de Salvaguarda y el 84.85% se encuentran en el polígono de Área en Estudio, existiendo una importante presencia de asentamientos irregulares en este polígono, los cuales suelen carecer de servicios e infraestructura, para cuyas construcciones se han utilizado técnicas no apropiadas, alterando significativamente la topografía.

Que, con base en lo anteriormente expuesto en antecedentes, justificación y considerandos y conforme a los anexos técnicos y cartográficos que se anexan al presente documento, se presenta la siguiente:

<sup>81</sup> Centro Nacional de Prevención y Desastres (CENAPRED) 2021, Inestabilidad de Laderas, Serie Fascículos, <https://www.cenapred.unam.mx/es/Publicaciones/archivos/7-FASCICULOINESTABILIDADELADERAS.PDF>

<sup>82</sup> Vázquez, S., Mendoza, L. y Reyes, R., *op. cit.*, p. 1.

<sup>83</sup> Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.





## **Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, Municipio de Tijuana, Baja California.**

**Delimitación del Polígono de la Declaratoria.** El polígono correspondiente a la Declaratoria comprende una superficie total de **81,260.141 m<sup>2</sup> (8.126 ha)**, se ubica al noroeste del territorio Municipal, al interior del área urbana y pertenece a la Delegación Municipal Playas de Tijuana. Se localiza en la colonia Anexa Miramar, la cual colinda al norte con la colonia Anexa Los Laureles, al sur con la colonia Rancho Las Flores 2da. Sección, al este con la colonia Miramar, y al oeste con Rancho Las Flores 1ra. Sección.

De acuerdo con el PDUCPT 2010-2030<sup>84</sup>, el polígono de la Declaratoria se ubica al interior del área urbana en el Sector 1, Subsector 1.4; el mapa E-23 le define una política de Mejoramiento; el mapa E-37 Carta Urbana le asigna al subsector un uso predominantemente Habitacional, Unifamiliar con densidad baja HUB (Habitacional Unifamiliar Densidad Baja).

Como antecedente en materia de planeación urbana, de conformidad con el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Subcuenca los Laureles 2007-2015, la zona se ubica dentro de la Subcuenca Los Laureles, en la Microcuenca D, Subsector D1.

Como resultado de los análisis realizados y referidos en los precedentes de esta Declaratoria, se establece como zona de alto riesgo el Polígono de Salvaguarda y se define una zona como Área en Estudio que debe ser analizada con mayor precisión y nivel de detalle para poder identificar aquellas zonas que son aptas y no aptas para el desarrollo urbano, así como el nivel de riesgo en que se encuentra, a través de la realización de estudios técnicos especializados.

### **a) Polígono de Salvaguarda.**

El polígono presenta una superficie de **7,638.939 m<sup>2</sup> (0.7639 ha)**, un perímetro de **418.6745 m**, al interior del cual se identifican **15 predios**, cuyas claves catastrales se indican en la Tabla 1.

Se define como un polígono de forma irregular, sus vértices forman la poligonal en el sistema de coordenadas WGS 84 / UTM Zona 11 N, mismas que se encuentran descritas en el cuadro de construcción que se presenta en la Tabla 2.

La totalidad de la superficie de este polígono se deberá de declarar de utilidad pública, por la autoridad competente, por no ser apta para vivienda y/o desarrollo urbano, toda vez que no será urbanizable; con el fin de garantizar la seguridad, la vida, la integridad y la salud de las personas, de conformidad a lo señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Ley de Expropiación del Estado de Baja California.

El Polígono de Salvaguarda corresponde al área directamente afectada por el deslizamiento, así como con el colapso, daños severos a edificaciones y los deslizamientos potenciales.

<sup>84</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 38, Tomo CXVII, Sección II, el 3 de septiembre de 2010.





**Tabla 1. Predios localizados al interior del polígono de Salvaguarda**

POLÍGONO DE SALVAGUARDA					
No.	Clave catastral <sup>85</sup>	Superficie física (m²)	Superficie documental (m²)	Colonia	Nivel de daño en vivienda
1	RV705010	210.47	224.66	Anexa Miramar	Pérdida total
2	RV705011	173.64	185.4	Anexa Miramar	Pérdida total
3	RV705012	219.72	204.2	Anexa Miramar	Pérdida total
4	RV705013	406.35	1115.44	Anexa Miramar	Pérdida total
5	RV705014	446.93	480.83	Anexa Miramar	Pérdida total
6	RV705015	438.44	356.72	Anexa Miramar	Pérdida total
7	RV705016	383.59	451.55	Anexa Miramar	Pérdida total
8	RV705017	472.23	450	Anexa Miramar	Pérdida total
9	RV705026	170.09	140.33	Anexa Miramar	Pérdida total
10	RV705027	431.59	395.85	Anexa Miramar	Pérdida total
11	RV705028	530.21	S.D. <sup>86</sup>	Anexa Miramar	Pérdida total
12	RV705029	222.96	217.66	Anexa Miramar	Pérdida total
13	RV705039	S.D.	280.25	Anexa Miramar	S.D.
14	RV705056	139.47	138.25	Anexa Miramar	S.D.
15	RV705059	155.42	172.55	Anexa Miramar	Pérdida total

Fuente: IMPLAN, con datos de la Dirección de Catastro Municipal, 2022 y Dirección de Protección Civil Municipal, 2017.

**Tabla 2. Cuadro de construcción del Polígono de Salvaguarda**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN SALVAGUARDA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				76	3,597,877.08	491,646.19
76	77	N 14°51'02.02" W	148.552	77	3,598,020.67	491,608.12
77	78	N 70°10'05.42" E	16.450	78	3,598,026.25	491,623.59
78	79	S 17°14'02.88" E	18.311	79	3,598,008.76	491,629.02
79	80	N 71°55'05.86" E	29.067	80	3,598,017.78	491,656.65
80	81	S 23°06'59.87" E	11.805	81	3,598,006.92	491,661.29
81	82	S 48°08'12.77" E	28.073	82	3,597,988.19	491,682.19
82	83	S 29°01'50.41" E	12.463	83	3,597,977.29	491,688.24
83	84	S 13°29'32.58" E	60.139	84	3,597,918.81	491,702.27
84	85	S 77°31'07.75" W	33.544	85	3,597,911.56	491,669.52
85	86	S 15°55'18.55" E	28.339	86	3,597,884.31	491,677.30
86	76	S 76°54'24.54" W	31.932	76	3,597,877.08	491,646.19
SUPERFICIE = 7,638.939 m²						

Fuente: Dirección de Catastro Municipal, 2022.

<sup>85</sup> S. D. = Sin dato





**b) Polígono de Área en Estudio.**

El polígono presenta una superficie total de **73,621.20 m<sup>2</sup> (7.362 ha)**, con un perímetro de **1,844.211 m**, dentro del cual se localizan **84 predios**, cuyas claves catastrales se indican en la Tabla 3.

Se define como un polígono con forma irregular, sus vértices forman la poligonal en el sistema de coordenadas WGS 84 / UTM Zona 11 N, mismas que se encuentran descritas en el cuadro de construcción que se presenta en la Tabla 4.

Con el fin de garantizar la seguridad, la vida, la integridad y la salud de las personas, de conformidad con lo señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Ley de Expropiación del Estado de Baja California; la totalidad de la superficie de este polígono se identifica como un Área en Estudio que deberá ser analizada con mayor nivel de precisión y detalle con base en estudios técnicos especializados, con el fin de poder identificar de manera puntual aquellas zonas que no son aptas para el desarrollo urbano por identificarse, en ellas, cualquier tipo y/o grado de riesgo, así como aquellas zonas donde es posible llevar a cabo acciones de urbanización y/o desarrollo urbano por identificarse como aptas o condicionadas para el desarrollo urbano, para las cuales, de ser este último caso, se deberán establecer las condicionantes o prohibiciones a las que quedarán sujetas.

Asimismo, en la presente declaratoria se establecen prohibiciones y condicionantes generales a las que quedará sujeto este polígono, en tanto no se indique lo contrario en los estudios técnicos especializados.

**Tabla 3. Predios localizados al interior del polígono de Área en Estudio.**

ÁREA EN ESTUDIO				
No.	Clave catastral	Superficie física (m <sup>2</sup> )	Superficie documental (m <sup>2</sup> )	Colonia
1	LU113021	S.D <sup>87</sup>	2245.5	Anexa Miramar
2	LU119006	360.08	244.49	Anexa Miramar
3	LU119007	296.11	291.55	Anexa Miramar
4	LU119008	430.71	S.D.	Anexa Miramar
5	LU119009	451.4	S.D.	Anexa Miramar
6	LU119010	745.79	308.85	Anexa Miramar
7	LU120002	841.63	S.D.	Anexa Miramar
8	LU121001	2467.92	2083.29	Anexa Miramar
9	LU121002	235.54	223.12	Anexa Miramar
10	RV111018	57.06	171.09	Anexa Miramar
11	RV115006	278.64	S.D.	Anexa Miramar
12	RV115008	151.17	240.43	Anexa Miramar
13	RV115009	244.67	S.D.	Anexa Miramar
14	RV705007	2403.94	620.18	Anexa Miramar
15	RV705008	740.53	647.62	Anexa Miramar
16	RV705009	951.42	529.55	Anexa Miramar
17	RV705018	457.52	480.93	Anexa Miramar
18	RV705020	367.26	356.87	Anexa Miramar
19	RV705021	2344.54	2500	Anexa Miramar
20	RV705022	186.99	S.D.	Anexa Miramar
21	RV705023	333.62	319.43	Anexa Miramar

<sup>87</sup> S.D. = Sin dato





ÁREA EN ESTUDIO				
No.	Clave catastral	Superficie física (m <sup>2</sup> )	Superficie documental (m <sup>2</sup> )	Colonia
22	RV705024	226.02	S.D.	Anexa Miramar
23	RV705047	S.D.	1432.5	Anexa Miramar
24	RV705077	S.D.	542.79	Anexa Miramar
25	RV706006	262.33	260.89	Anexa Miramar
26	RV706007	285.12	260.89	Anexa Miramar
27	RV706008	567.2	220.38	Anexa Miramar
28	RV707001	S.D.	411.95	Anexa Miramar
29	RV707006	S.D.	228.87	Anexa Miramar
30	LU121029	726.19	S.D. <sup>88</sup>	Anexa Miramar
31	LU121030	237.24	S.D.	Anexa Miramar
32	LU121031	221.64	210.59	Anexa Miramar
33	LU121033	244.84	S.D.	Anexa Miramar
34	RV109004	350.68	360	Anexa Miramar
35	RV109005	357.52	375	Anexa Miramar
36	RV109006	365.26	375	Anexa Miramar
37	RV109018	354.3	375	Anexa Miramar
38	RV109020	355.06	630	Anexa Miramar
39	RV111005	329.38	612.56	Anexa Miramar
40	RV111007	766.66	750	Anexa Miramar
41	RV111016	377.27	375	Anexa Miramar
42	RV111023	85.34	S.D.	Anexa Miramar
43	RV111035	122.34	S.D.	Anexa Miramar
44	RV113005	96.23	S.D.	Anexa Miramar
45	RV113006	166.11	S.D.	Anexa Miramar
46	RV113007	193.22	S.D.	Anexa Miramar
47	RV113008	396.59	375	Anexa Miramar
48	RV113009	360.74	375	Anexa Miramar
49	RV113010	280.34	312.5	Anexa Miramar
50	RV113011	307.96	300	Anexa Miramar
51	RV113012	568.94	334.51	Anexa Miramar
52	RV113013	S.D.	312.5	Anexa Miramar
53	RV113014	303.79	300	Anexa Miramar
54	RV113015	502.67	503.44	Anexa Miramar
55	RV115007	212.47	240.86	Anexa Miramar
56	RV115010	359.95	300	Anexa Miramar
57	RV115011	312.56	300	Anexa Miramar
58	RV115012	268.55	300	Anexa Miramar
59	RV115013	219.74	300	Anexa Miramar
60	RV115014	250.86	300	Anexa Miramar
61	RV115040	291.46	S.D.	Anexa Miramar
62	RV117010	247.27	300	Anexa Miramar
63	RV117011	183.39	300	Anexa Miramar
64	RV117012	235.6	300	Anexa Miramar
65	RV117013	183.72	300	Anexa Miramar
66	RV117014	250.38	300	Anexa Miramar
67	RV117015	233.57	S.D.	Anexa Miramar
68	RV705004	320.2	S.D.	Anexa Miramar
69	RV705005	444.86	444.5	Anexa Miramar
70	RV705006	881.3	889.97	Anexa Miramar
71	RV706001	320.5	340	Anexa Miramar
72	RV706002	414.88	400	Anexa Miramar
73	RV706003	376.87	400	Anexa Miramar

<sup>88</sup> S.D. = Sin Dato





ÁREA EN ESTUDIO				
No.	Clave catastral	Superficie física (m <sup>2</sup> )	Superficie documental (m <sup>2</sup> )	Colonia
74	RV706004	296.91	299.5	Anexa Miramar
75	RV706005	300.92	400	Anexa Miramar
76	RV706009	481.3	150.42	Anexa Miramar
77	RV706010	956.55	559.8	Anexa Miramar
78	RV706012	307.8	415.63	Anexa Miramar
79	RV706013	223.95	S.D.	Anexa Miramar
80	RV706014	249.44	S.D.	Anexa Miramar
81	RV706015	191.72	205.05	Anexa Miramar
82	RV706016	342.49	S.D.	Anexa Miramar
83	RV706040	S.D.	165.1	Anexa Miramar
84	RV706050	S.D.	164.35	Anexa Miramar

Fuente: IMPLAN, con datos de la Dirección de Catastro Municipal, 2022 y 2023.

**Tabla 4. Cuadro de construcción del Polígono de Área en Estudio**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN ÁREA EN ESTUDIO						
LADO		C O O R D E N A D A S				
EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	Y	X
				1	3,598,101.25	491,735.50
1	2	S 88°31'52.32" W	24.01	2	3,598,100.63	491,711.49
2	3	N 07°34'11.07" W	80.46	3	3,598,180.39	491,700.89
3	4	S 81°02'29.97" W	30.74	4	3,598,175.61	491,670.53
4	5	S 76°34'51.55" W	40.61	5	3,598,166.18	491,631.03
5	6	N 79°41'47.10" W	12.16	6	3,598,168.36	491,619.06
6	7	S 80°40'27.13" W	21.44	7	3,598,164.88	491,597.90
7	8	S 04°41'22.02" E	31.76	8	3,598,133.23	491,600.50
8	9	S 64°32'47.81" W	38.22	9	3,598,116.80	491,565.99
9	10	S 03°18'05.44" W	72.15	10	3,598,044.77	491,561.83
10	11	S 62°29'30.58" E	52.19	11	3,598,020.67	491,608.12
11	12	N 70°10'05.42" E	16.45	12	3,598,026.25	491,623.59
12	13	S 17°14'02.88" E	18.31	13	3,598,008.76	491,629.02
13	14	N 71°55'05.86" E	29.07	14	3,598,017.78	491,656.65
14	15	S 23°06'59.87" E	11.8	15	3,598,006.92	491,661.29
15	16	S 48°08'12.77" E	10.62	16	3,597,999.84	491,669.19
16	17	S 48°08'12.77" E	17.45	17	3,597,988.19	491,682.19
17	18	S 29°01'50.41" E	12.46	18	3,597,977.29	491,688.24
18	19	S 13°29'32.58" E	60.14	19	3,597,918.81	491,702.27
19	20	S 77°31'07.75" W	33.54	20	3,597,911.56	491,669.52
20	21	S 15°55'18.55" E	28.34	21	3,597,884.31	491,677.30
21	22	S 76°54'24.54" W	31.93	22	3,597,877.08	491,646.19
22	11	N 14°51'02.02" W	148.55	11	3,598,020.67	491,608.12
11	10	N 62°29'30.58" W	52.19	10	3,598,044.77	491,561.83
10	25	S 16°27'04.92" E	74.99	25	3,597,972.85	491,583.07





CUADRO DE CONSTRUCCIÓN ÁREA EN ESTUDIO						
LADO					COORDENADAS	
EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	Y	X
25	26	S 64°44'41.90" E	22.81	26	3,597,963.12	491,603.70
26	27	S 09°22'17.51" E	30.66	27	3,597,932.87	491,608.69
27	28	S 15°34'28.46" W	11.6	28	3,597,921.69	491,605.58
28	29	S 04°09'11.16" E	11.18	29	3,597,910.54	491,606.39
29	30	S 04°09'11.73" E	15.88	30	3,597,894.70	491,607.54
30	31	S 01°21'25.36" E	15.45	31	3,597,879.25	491,607.90
31	32	S 09°20'40.99" E	15.22	32	3,597,864.23	491,610.37
32	33	N 73°46'43.36" E	10.95	33	3,597,867.29	491,620.89
33	34	S 01°38'52.08" E	36.6	34	3,597,830.71	491,621.94
34	35	S 77°14'03.77" W	10.29	35	3,597,828.43	491,611.91
35	36	S 00°09'50.26" W	16.7	36	3,597,811.74	491,611.87
36	37	S 01°12'54.87" E	6.88	37	3,597,804.86	491,612.01
37	38	S 03°22'10.65" E	9.28	38	3,597,795.60	491,612.56
38	39	S 78°21'45.60" W	14.76	39	3,597,792.62	491,598.10
39	40	S 25°08'41.32" E	57.67	40	3,597,740.42	491,622.61
40	41	N 63°18'50.70" E	28.86	41	3,597,753.38	491,648.39
41	42	S 25°14'18.67" E	9.95	42	3,597,744.38	491,652.64
42	43	N 64°38'53.73" E	21.06	43	3,597,753.39	491,671.66
43	44	S 16°43'45.67" E	24.06	44	3,597,730.35	491,678.59
44	45	S 23°44'12.25" E	66.34	45	3,597,669.62	491,705.30
45	46	N 65°16'18.57" E	34.17	46	3,597,683.92	491,736.33
46	47	N 58°40'29.16" E	90.18	47	3,597,730.80	491,813.36
47	48	N 03°48'38.51" W	71.9	48	3,597,802.55	491,808.59
48	49	N 00°58'30.55" W	147.3	49	3,597,949.82	491,806.08
49	50	N 88°20'24.26" W	46.6	50	3,597,951.17	491,759.50
50	51	N 00°49'44.47" W	74.61	51	3,598,025.77	491,758.42
51	52	S 88°20'14.97" W	21.71	52	3,598,025.14	491,736.72
52	53	N 01°17'38.12" W	28.81	53	3,598,053.94	491,736.07
53	54	N 00°54'43.22" W	9.84	54	3,598,063.78	491,735.92
54	1	N 00°38'31.16" W	37.47	1	3,598,101.25	491,735.50
SUPERFICIE = 73,621.20 m <sup>2</sup>						

Fuente: Dirección de Catastro Municipal, 2023.





Con base en lo expresado anteriormente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 115, fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 fracción VIII, 5, 6, fracción X, 7, 11 fracciones III XVIII, XXIV, 47, 51 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 79, 82, apartado A, fracciones VIII, IX y XI, 83 fracciones I y VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California;<sup>89</sup>; 1, 4 y 11 fracciones II y III, 40, fracción V, 102 y 103 fracción V, 117 fracción III y 118, 119, 121, 122 y 161, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California<sup>90</sup>; 3 y 7, fracción I de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California<sup>91</sup>, y tomando en cuenta que las consideraciones anteriores son de orden público e interés social, se hace necesario emitir las siguientes:

## OBLIGACIONES

**PRIMERO.-** La totalidad de la superficie del polígono de Salvaguarda, descrito anteriormente, se deberá declarar de utilidad pública, por la autoridad competente, por no ser apto para vivienda y/o desarrollo urbano, toda vez que no será urbanizable; con el fin de garantizar la seguridad, la vida, la integridad y la salud de las personas, de conformidad a lo señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Ley de Expropiación del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** En el Polígono de Área en Estudio, descrito en las tablas 3 y 4, donde se localizan las viviendas que colindan con el Polígono de Salvaguarda, donde algunas no fueron afectadas por el deslizamiento a la fecha de esta declaratoria, podrían encontrarse en situación de amenaza en el supuesto caso de que el Polígono de Salvaguarda continúe con su crecimiento, o bien, que los propietarios, posesionarios o cualquier habitante no cumplan con las condiciones o prohibiciones establecidas en esta declaratoria.

Quedando así que la totalidad de la superficie del Área en Estudio se declara como **zona que deberá ser analizada con mayor nivel de precisión y detalle con base en estudios técnicos especializados, con el fin de poder identificar de manera puntual aquellas zonas que no son aptas para el desarrollo urbano y aquellas que sí son aptas para el desarrollo urbano.**

Por lo anterior, los propietarios, posesionarios o cualquier habitante que tenga injerencia o habite en el Polígono de Área en Estudio, están obligados a cumplir con las condicionantes, que a continuación se establecen.

### Apartado A. Condicionantes para el Polígono de Área en Estudio.

1. Todos los predios, quedan sujetos a los estudios técnicos especializados que apliquen, lineamientos normativos y recomendaciones específicas de protección y estabilización de terrenos evitando el incremento de densidad e intensidad edificativa en la zona.
2. Previo a cualquier autorización se deberán de realizar y entregar los estudios técnicos especializados favorables, mismos que deberán ser elaborados y firmados en original por especialistas en la materia. El Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN) informará al solicitante cuáles serán los estudios requeridos con base en la problemática y/o

<sup>89</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de noviembre de 2016. Última reforma DOF 01-12-2020.

<sup>90</sup> Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 26, Tomo CI, Sección I, el 24 de junio de 1994. Última reforma P.O. No. 39, 21 de agosto de 2015.

<sup>91</sup> Publicada en el Periódico Oficial No. 44, Sección II, de fecha 15 de octubre de 2001, Tomo CVIII.





riesgo que pueda presentar el predio analizado. Sin ser limitativos, los estudios a realizar podrían ser los que se enlistan a continuación:

- Geofísico
- Sísmico
- Mecánica de suelos
- Geotécnico
- Hidrológico
- Movimiento de tierras
- Anteproyecto de solución pluvial
- Otros estudios que sean requeridos por la autoridad competente, relacionados con la problemática y o riesgo que presenten el o los predios analizados.

3. Previo a cualquier solicitud de uso de suelo, licencia de construcción nueva o ampliación de la existente, subdivisión, y/o alguna acción de urbanización, que se proponga desarrollar o implementar dentro del Área en Estudio, el Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN) evaluará y analizará la viabilidad de lo solicitado con base en las recomendaciones de los estudios técnicos especializados.

Además, deberá contar con la Opinión Técnica Favorable Condicionada de No Ser Zona de Medio y Alto Riesgo emitida por el Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN).

4. Queda prohibido cualquier corte de talud, así como los movimientos de tierra.

5. Se prohíbe la circulación de vehículos pesados y/o de carga de más de dos ejes. (transporte de material, autobuses, etc.).

6. Se prohíbe la colocación de cualquier anuncio espectacular, letreros publicitarios, antenas telecomunicaciones y/o alta o baja tensión, etc., a excepción de los letreros o cédulas y/o señalamientos que sirvan de difusión, notificación haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes del polígono de Área en Estudio.

7. Se prohíbe el relleno con cualquier tipo de material en cañadas y cañones para cualquier propósito, particularmente para desarrollo urbano.

8. Queda prohibido alterar, modificar, obstruir o rellenar las áreas que correspondan con cauces naturales de arroyos, cursos de agua y zonas de drenaje pluvial.

9. Quedan prohibidos los usos de suelo industriales, yonkes, bancos de tiro o cualquier otro uso especial, así como aquellos que impliquen una intensificación, densificación o manejo de sustancias de alto riesgo.

10. Se prohíbe la construcción de cisternas, pilas o similares en la poligonal, así como la instalación de tinacos (depósito de almacenamiento de agua mayor a 450 litros). Para el caso de los ya existentes se deberán aplicar los controles necesarios para asegurar que no introduzcan peso, humedad e infiltraciones de agua.

11. Queda prohibido los movimientos de tierra y cualquier corte de talud.

12. Los propietarios, posesionarios o habitantes en general, deberán conformar un Comité Vecinal, el cual gestionará la implementación de un Programa de Instrumentación y Monitoreo permanente para vigilar el comportamiento de la red de drenaje sanitario, posibles fugas del servicio de agua potable, deslizamientos, aportes de agua y el avance de las condiciones de riesgo en los polígonos de la presente Declaratoria.

13. Queda prohibido autorizar proyectos de nueva edificación que no atiendan de manera integral y en forma prioritaria el tema de infraestructura pluvial, acatando las condicionantes que se establecen en la presente declaratoria.





14. Se prohíbe el emplazamiento de nuevos asentamientos humanos y nuevas ocupaciones legales, ilegales e informales de cualquier bien mueble (que sea usado para habitar) o inmueble, que contravenga a esta declaratoria.
15. La permanencia de usos existentes, queda sujeta al cumplimiento cabal de los lineamientos normativos y recomendaciones específicas de protección y estabilización del suelo y de los taludes, la sucesión estratigráfica, presencia y comportamiento de las estructuras geológicas y otros elementos, que contribuyan a la habitabilidad en la poligonal.
16. Los propietarios, poseedores o habitantes en general que permanezcan en el Polígono del Área en Estudio, deberán realizar los estudios de ingeniería pertinentes y llevar a cabo las acciones necesarias a fin de reforzar las viviendas construidas y disminuir la vulnerabilidad física natural.

**TERCERO.-** Queda prohibida la autorización de permisos y licencias para acciones de edificación y urbanización en el polígono de Salvaguarda.

**CUARTO.-** La emisión de permisos y licencias para acciones de edificación y urbanización en el Polígono del Área en Estudio, quedan sujetos a la presente Declaratoria.

**QUINTO.-** Previa emisión de cualquier permiso, licencia o autorización, que emita la autoridad competente central y/o el área de Control Urbano en la Delegación Municipal Playas de Tijuana, estarán supeditados a lo que establece la presente Declaratoria.

**SEXTO.-** El Polígono de Salvaguarda se destinará como parque temático, educativo, área verde urbana, lo cual sería una alternativa de reducción del impacto de las amenazas naturales, prevención del deterioro de la zona y prevención al establecimiento de asentamientos irregulares, previo estudios técnicos especializados, análisis de sitio, un programa de regeneración, manejo del área o los que sean requeridos y acotados al proyecto a desarrollar, los cuales serán presentados ante el IMPLAN, para su análisis y evaluación, en el entendido que dichos estudios serán realizados por la parte interesada.

**SÉPTIMO.-** Para llevar a cabo los posibles proyectos descritos en la Obligación Sexta de esta declaratoria, el diseño del proyecto deberá cumplir con las disposiciones establecidas en esta Declaratoria, las que deriven de los estudios técnicos especializados y los análisis específicos de dicha área, considerando preferentemente la utilización de plantas nativas de la región, adaptadas a las condiciones climáticas locales que reduzcan el uso de agua, todo ello apoyado en un plan de diseño y estabilización, considerando la posibilidad de vincular estos proyectos con las necesidades específicas de la zona; para ello se podrá solicitar al IMPLAN apoyo técnico para la revisión o el desarrollo del diseño previo convenio, así como de otras autoridades competentes.

El diseño del proyecto deberá incluir un enfoque de gestión, prevención y mitigación de riesgos y la implementación de ecotecnologías, que apliquen a la infraestructura de agua potable dañada y a la restauración el sitio, con el objeto de evitar el uso de sistemas de infraestructura convencionales cuyo peso y presión puedan afectar aún más las condiciones de la zona.

Asimismo, en el proyecto, deberá ser necesario valorar la posible incorporación de un sistema de infraestructura verde, como elemento de soporte, prevención y mitigación de riesgos, que permita la conducción y limpieza de los flujos de agua fuera de los Polígonos de Salvaguarda y Protección, de manera que reduzca la vulnerabilidad ante un riesgo de deslizamiento.





Por otro lado, debido a la problemática de contaminación ambiental prevaleciente en la zona, por motivo de los tiraderos clandestinos y vertimiento de descargas de aguas residuales, foco de contaminación, degradación ambiental e impacto a la salud de los habitantes. Como requisito, el proyecto deberá incluir acciones enfocadas a la remediación y rehabilitación de las áreas contaminadas.

**OCTAVO.-** Se prohíbe utilizar el Polígono de Salvaguarda para disposición de basura y residuos de cualquier índole; los residuos especiales, derivados de la afectación y demolición de las viviendas deberá manejarse y disponerse adecuadamente mediante la definición de un Plan de Manejo tal y como lo establece la Ley para la Prevención, Gestión Integral y Economía Circular de los Residuos del Estado de Baja California, fincándose responsabilidades o multas a quienes incumplan con esta medida.

**NOVENO.-** Queda prohibida la descarga de aguas negras o de cualquier tipo, al interior de los Polígonos que comprenden la Declaratoria en donde las tomas y descargas domiciliarias, quedan sujetas a lo que disponga la autoridad competente, con el fin de evitar que estas se conviertan en elementos que contribuyan a la inestabilidad del suelo. Las fugas de agua ocasionadas por afectación de tuberías y drenajes, deberán ser objeto de atención prioritaria, y los organismos competentes deberán establecer un Programa de Apoyo para la rehabilitación y adecuación de los mismos.

**DÉCIMO.-** La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, deberá reacondicionar, rehabilitar y/o adecuar las tomas domiciliarias de agua potable, en caso de que sea requerido, con el fin de evitar que estas se conviertan en elementos que contribuyan a la inestabilidad del suelo. Las fugas de agua potable ocasionadas por afectación de tuberías, deberán ser objeto de atención prioritaria.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En ningún caso se permitirá cortar, modificar taludes, cañadas, cañones y realizar remoción o movimientos de tierra en los Polígonos de Salvaguarda y Área en Estudio.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se prohíbe la circulación de vehículos pesados y/o de carga de más de dos ejes en los Polígonos de Salvaguarda y Área en Estudio, salvo lo señalado en el Plan Manejo que se realice para disposición de los residuos especiales, derivados de la afectación y demolición de las viviendas.

**DÉCIMO TERCERO.-** La autoridad competente solo podrá llevar a cabo la recolección de basura, en los Polígonos de Salvaguarda y Área en Estudio, mediante el uso de vehículos menores de dos ejes.

**DÉCIMO CUARTO.-** Para evaluar los procesos de deterioro en los Polígonos que comprenden esta Declaratoria: Polígono de Salvaguarda y Área en Estudio, será obligatorio contar con programas de monitoreo y vigilancia permanentes elaborados por la autoridad competente a través de especialistas en la materia, que registren la evolución de la zona, así como para las áreas aledañas o inmediatas a los mismos. De conformidad con dicho monitoreo, la autoridad competente identificará la periodicidad con que se deberán realizar los análisis correspondientes de deterioro de la zona, con fin de identificar su evolución y vulnerabilidad; mismos que deberán ser cargados y habilitados en el módulo de Gestión de Riesgo y Sustentabilidad de la plataforma Gemelo Digital, administrada por el IMPLAN.





Con base en dichos monitoreos se determinarán las obras de infraestructura y el plan de acciones prioritarias para los polígonos de la Declaratoria.

**DECIMO QUINTO.-** La Dirección Municipal de Protección Civil deberá integrar una base de datos, en materia de riesgos y vulnerabilidad de los polígonos de la Declaratoria, que deberán ser cargados en el módulo de Gestión de Riesgo y Sustentabilidad de la plataforma Gemelo Digital, administrada por el IMPLAN.

**DECIMO SEXTO.-** La Federación, el Estado y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias, trabajarán en concurrencia para la planeación, ordenación, regulación, mitigación y prevención de riesgos en los polígonos de la Declaratoria.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Con el fin de mitigar el riesgo al que pudiera estar expuesto el asentamiento humano establecido en el Polígono de Área en Estudio, las autoridades competentes, con base en estudios de riesgos específicos, determinarán la realización de las obras de infraestructura que sean necesarias en el Polígono de Salvaguarda.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Las autorizaciones de edificación y acciones urbanización que apliquen en el Polígono de Área en Estudio, deberán contar con el soporte técnico suficiente, que las avalen conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, debiendo en todo momento señalar, las restricciones que aplican al caso, y las soluciones que se ofrecerán por parte de los especialistas, con apoyo de los estudios técnicos especializados en sitio que se realicen. Para esto último, se deberá cuidar, el no generar propuestas que involucren alteraciones innecesarias a la topografía, taludes y drenajes superficiales. La planificación de proyectos y obras de solución deberán ser avaladas y debidamente firmadas en original por los peritos y profesionales responsables.

Previo a cualquier autorización de edificación y/o acción de urbanización que expida la autoridad competente, debe de contar con el dictamen técnico favorable por el IMPLAN.

**DÉCIMO NOVENO.-** Para el caso de nuevos eventos de riesgo que se identifiquen y notifiquen por la Dirección Municipal de Protección Civil, dentro de los polígonos de esta Declaratoria, se realizarán las inspecciones, estudios y acciones pertinentes para salvaguardar la vida, la salud, la integridad y el patrimonio de las personas.

**VIGÉSIMO.-** Los servidores públicos, funcionarios y/o autoridad que emitan u otorguen autorizaciones, permisos, licencias constancia o dictámenes en los predios que se encuentren ubicados al interior de los polígonos identificados como Salvaguarda y Área en Estudio, están obligados a respetar lo establecido en la presente declaratoria, de caso contrario incurrirán en delitos contra el desarrollo urbano establecido en el Código Penal para el Estado de Baja California.

La autorización de permisos de uso de suelo o de utilización por parte de servidores públicos de cualquiera de los tres niveles de gobierno, que no cuenten con la aprobación correspondiente, se considerará una conducta grave, la cual se sancionará de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos respectiva, siendo de observancia supletoria la Ley General de Responsabilidades Administrativas.





**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, Asentamientos Humanos o al Desarrollo Urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población, autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en el polígono de Salvaguarda y Área en Estudio (en esta última sin contar con los estudios técnicos especializados que avalen llevar a cabo acciones de urbanización o desarrollo urbano) o que contravenga a esta Declaratoria se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Todos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, concesión o cualquier otro derecho que contravengan las disposiciones de la presente Declaratoria, serán nulos de pleno derecho, y quedarán sujetos a las disposiciones que se establecen en las leyes que regulan la materia y en el Código Civil para el Estado de Baja California.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** La presente Declaratoria de Usos y Destinos se notificará personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio conforme a los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Estado y, en los mismos términos, en un periódico de circulación local. La notificación así hecha surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Se integre el Comité de Vecinos de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Participación Ciudadana para el Municipio de Tijuana, el cual deberá registrarse ante la autoridad municipal, con el fin de ser los interlocutores válidos frente al gobierno municipal y frente a otros organismos e instituciones no gubernamentales, así como participar y vigilar el cumplimiento del objetivo de la declaratoria.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Se integre el Subcomité de Declaratorias de Riesgo en el Consejo Consultivo Ciudadano del IMPLAN, siendo este el responsable de coordinar y operar los mecanismos e instituciones señalados en la presente Declaratoria, con la participación como mínimo de los siguientes actores: Dos representantes del Comité de Vecinal de la colonia Anexa Miramar, un representante de un órgano colegiado de profesionistas en el tema, un representante de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental (SDTUA), un representante de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT), un representante del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN), un representante del Instituto Municipal de Participación Ciudadana (IMPAC), un representante de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), un representante de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), un representante de la Delegación Playas de Tijuana, un representante de la Dirección Municipal de Protección Civil (DMPC), un representante del Sistema Municipal de Parques Temáticos de Tijuana (SIMPATT), y un representante de la Dirección de Protección al Ambiente (DPA). Este Subcomité será el responsable de dar seguimiento a las disposiciones de la Declaratoria, mismo que, con base en sus atribuciones, podrá efectuar acciones de coordinación con las partes involucradas.





## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** La presente Declaratoria de Usos y Destinos para las Áreas de Riesgo en la Colonia Anexa Miramar, del Municipio de Tijuana, Baja California, se publicará en la Gaceta Municipal y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y su vigencia es por tiempo indefinido.

**SEGUNDO.-** Remítase al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, para su inscripción.

**TERCERO.-** La Dirección Municipal de Catastro deberá bloquear las claves catastrales de los inmuebles que se ubiquen dentro del Polígono de Salvaguarda, quedando prohibido dar de alta, empadronar o registrar nuevas claves catastrales en esos polígonos, por no ser aptos para vivienda y/o desarrollo urbano, toda vez que no serán urbanizables, en el entendido que los servicios públicos que otorga actualmente el Ayuntamiento, tales como alumbrado público, limpia y seguridad pública, no se suspenderán hasta en tanto que, el polígono de Salvaguarda sea declarado de utilidad pública por ser zona de alto riesgo por la autoridad competente.

**CUARTO.-** El Comité Vecinal de la colonia Anexa Miramar, se instalará en un plazo no mayor de 90 días siguientes a la publicación de la Declaratoria, a convocatoria de la Secretaría de Gobierno Municipal; la definición de proyectos de la zona estará a cargo del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (IMPLAN); y la ejecución y seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental (SDTUA), mediante sus respectivas direcciones operativas.

**QUINTO.-** Los predios ubicados al interior del polígono de Salvaguarda, 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.

Dado en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los 16 días del mes de febrero del 2024.

**Monserrat Caballero Ramírez**  
Presidenta Municipal del H.XXIV Ayuntamiento  
de Tijuana, Baja California