

# Periódico Oficial

## del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



**Marina del Pilar Avila Olmeda**  
Gobernadora del Estado

**Alfredo Álvarez Cárdenas**  
Secretario General de Gobierno

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXXXI

Mexicali, Baja California, 5 de julio de 2024.

No. 34

**Índice**

### SECCIÓN II

#### PODER EJECUTIVO ESTATAL

#### SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO relativo al "Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor "Live Bait Ensenada".....

3





**MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASÍ COMO 10 FRACCIONES VII Y IX, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y**

### **C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.** Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor su artículo 27, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

**SEGUNDO.** Que el Plan Nacional de Desarrollo, establece dentro de su Política Social el programa de “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos. Asimismo, en su Política de Economía se indica como objetivo del Gobierno Mexicano, “impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo”, con el fomento de la creación de empleos mediante programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura.

**TERCERO.** Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno, orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos.

**CUARTO.** Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, establece como objetivos prioritarios contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat asequible, resiliente y sostenible.



**QUINTO.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, en su política pública de Desarrollo Urbano y Regional, establece que la Administración Estatal actual tiene como propósito contribuir en el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

**SEXTO.** Que para el logro del fin antes mencionado, el citado Plan Estatal, en su componente Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, prevé la necesidad de gestionar el uso del territorio priorizando el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, cumpliendo con el marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado, con la intención de crear planes, programas estatales, regionales, metropolitanos actualizados, nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan a la toma de decisiones de manera oportuna y precisa, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes de Baja California. En tal virtud, se tiene como uno de los resultados a lograr, contar con planes, programas estatales, regionales y metropolitanos actualizados, nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan la toma de decisiones de manera oportuna y precisa para beneficiar el modo de vida en Baja California.

**SÉPTIMO.** Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, determina que el predio objeto del presente Acuerdo se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, teniendo definida la política general de Aprovechamiento con Consolidación (AC), que aplica en zonas concentradoras de población que son muy dinámicas y que han alcanzado un desarrollo urbano y económico aceptable, en donde la concentración del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas, industriales, turísticas) es existente, y requiere obligatoriamente de la aplicación de medidas tendientes a fortalecer el uso adecuado del territorio, en función de criterios económicos, urbano y ecológicos con la incorporación de ordenamientos y normas para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente; además, cuenta con la política particular de Aprovechamiento con Consolidación Urbana (ACu), que señala como criterios generales de desarrollo urbano para dicha política que son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano, y da prioridad a la densificación de las áreas urbanas; los usos industriales, deben ser ubicados en parques o núcleos industriales, cumpliendo los criterios de los programas en materia ambiental. Se aplican los criterios de desarrollo urbano establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.



**OCTAVO.** Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, tiene entre sus objetivos de Ordenamiento Territorial, mismos que van en coherencia con las propuestas de los Planes Nacionales y Estatal de Desarrollo Urbano, servir de apoyo para reducir las disparidades regionales a nivel nacional, estatal y municipal, para favorecer la distribución armónica de la población en el territorio municipal.

**NOVENO.** Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, señala la necesidad de constituir y consolidar la reserva territorial interurbana e intraurbana para el desarrollo urbano, con base en la aptitud física, la vocación del suelo y el impulso de proyectos estratégicos como instrumentos de apoyo para la expansión urbana, evitando el desarrollo urbano fuera de las áreas debidamente autorizadas, y que vayan en contra de las políticas expresadas. Además, como respuesta al crecimiento desmedido que presenta la franja costera del Centro de Población de Ensenada, específicamente de desarrollos turísticos, se deberán regular de manera estricta los proyectos que se presenten ante la autoridad correspondiente, con los estudios técnicos que a nivel normativo se plantean en el citado Programa.

**DÉCIMO.** Que a consecuencia del crecimiento del Centro de Población de Ensenada y a fin de fortalecer las actividades económicas en su territorio, se procedió a la revisión de los predios identificados como Lotes Fracc. de los Polígonos B, C, y E, Fracc. B-1-1 manzana s/m y Fracc. de los Polígonos B, C, y E Fracc. B-1-2 manzana s/m, ubicados en el Municipio de Ensenada, e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, oficina registradora en Ensenada, bajo la partida 5360369, con fecha 10 de noviembre de 2022, en términos de lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de determinar la compatibilidad del desarrollo de actividades industriales en dichos predios conforme a los Planes y Programas en materia de desarrollo urbano aplicables en la zona.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que dado lo anterior, se advirtió que toda vez que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, data de 2009, el uso de suelo previsto para la zona correspondiente a los predios mencionados es turístico, sin embargo, actualmente el área en cuestión puede ser mejor explotada para uso industrial, en apoyo a la generación de actividades económicas y empleos en Ensenada, por lo que conforme a lo dispuesto en los artículos 79 fracción III y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se planteó la modificación al mencionado Programa.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que para efectos de lo expuesto, se elaboró el “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, que modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, para prever la actualización de las normas de control del aprovechamiento o utilización



del suelo en las áreas y predios antes mencionados, a fin de regular y controlar las acciones de construcción y edificación de desarrollos industriales que se proyecten y realicen.

**DÉCIMO TERCERO.** Que conforme a los anteriores considerandos, en atención a lo previsto en los artículos 7 fracción VI, 14, 20 fracción II, 23, 26 y 29, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, emitió el dictamen técnico de congruencia, en sesión celebrada el 06 de junio de 2024, respecto al “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, considerando al mismo congruente con la planeación urbana estatal y estimando viable su publicación y registro.

**DÉCIMO CUARTO.** Que los artículos 40 y 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, prevén que la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado conduce la Administración Pública Estatal, contando para ello con la facultad de expedir, en los términos de ley, los decretos, acuerdos, lineamientos, instructivos, circulares y disposiciones de carácter general para el buen desempeño de sus atribuciones.

**DÉCIMO QUINTO.** Que acorde a los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, el Secretario General de Gobierno deberá, para su validez, firmar los acuerdos que emite el Ejecutivo del Estado y ser publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII, 26 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación del “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del Municipio de Ensenada, Baja California.

**SEGUNDO.** El “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-



020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B.C., por lo que a partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo, las disposiciones del mencionado Estudio de Impacto Urbano serán de carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado y todas las acciones e inversiones que se ejecuten en su área de aplicación deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

**TERCERO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28, 82 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado de Baja California para su conocimiento, copia del “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, e inscribese dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del Municipio de Ensenada, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

**CUARTO.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y 2, 6 fracción II y 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Ensenada para su conocimiento, copia del “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”.

**QUINTO.** Acorde a los artículos 23 fracción V párrafo segundo y 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, remítase a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para su conocimiento, copia del “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, para su incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.



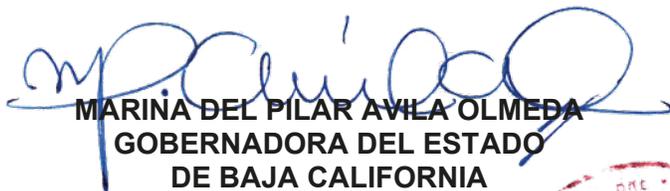
**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

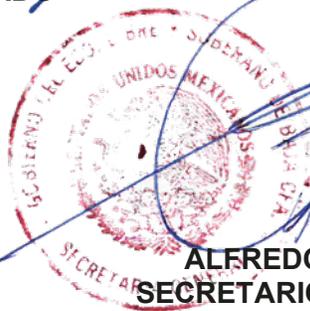
**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del Municipio de Ensenada, Baja California, del “Estudio de Impacto Urbano modalidad Cambio de Uso de Suelo para la regularización de la construcción y operación de una nave industrial para la producción de harina de pescado fresco por un proceso a base de vapor, Live Bait Ensenada, clave catastral ES-500-020 y ES-500-967, Ensenada, Baja California”, así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 07 días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.



**MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA**  
GOBERNADORA DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA



**ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS**  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



**ESTUDIO DE IMPACTO URBANO MODALIDAD CAMBIO DE USO DE SUELO  
PARA LA REGULARIZACION DE LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE UNA  
NAVE INDUSTRIAL PARA LA PRODUCCION DE HARINA DE PESCADO FRESCO  
POR UN PROCESO A BASE DE VAPOR “LIVE BAIT ENSENADA”**

**CLAVE CATASTRAL**

**ES-500-020 y ES-500-967**



**ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, AGOSTO 2022.**



*Estudio de Impacto Urbano LIVE BAIT ENSENADA* | 1

## INDICE

INTRODUCCION .....	2
ANTECEDENTES .....	3
1. BASES JURIDICAS .....	3
2. CONTEXTO DE PLANEACION .....	4
3. OBJETIVOS Y ALCANCES .....	13
4. DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION .....	20
DIAGNOSTICO .....	23
1. ASPECTOS FISICO- NATURALES .....	23
2. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS .....	23
2.1 POBLACION TOTAL .....	23
2.2 GENERO Y PIRAMIDE DE EDADES .....	23
2.3 POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA .....	24
2.4 PRINCIPALES ACTIVIDADES COMERCIALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO .....	24
3. ASPECTOS FISICO-URBANOS .....	25
3.1 USOS DE SUELO EXISTENTES .....	25
3.2 ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE .....	27
3.3 INFRAESTRUCTURA .....	29
3.4 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS .....	29
NORMATIVIDAD .....	33
CONTEXTO VIAL .....	37
ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO TOTAL (TRANSITO INDUCIDO Y TRANSITO GENERADO) .....	37
DIRECTRICES GENERALES (ESTRATEGIA) .....	43
IX. RESPONSABLE DE LA ELABORACION DEL ESTUDIO .....	47
X. ANEXOS .....	47



## INTRODUCCION

Se realiza el presente Estudio de Impacto Urbano con la finalidad de aclarar la factibilidad jurídica y urbanística, así como la compatibilidad en las etapas de operación y mantenimiento con su entorno urbano, para justificar el cambio de uso de suelo y poder llevar a cabo la actividad denominada REGULARIZACION DE LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL PARA LA PRODUCCION DE HARINA DE PESCADO FRESCO POR UN PROCESO A BASE DE VAPOR “LIVE BAIT ENSENADA”.

Para lograr el objetivo del estudio se ha delimitado el área de estudio y se reúne la información oficial y de campo suficiente a fin de comparar las necesidades del proyecto con la capacidad del sitio, basado de manera secuencial en aspectos de aptitud, vocación, atractividad y de construcción.

En general el sitio cuenta con la capacidad suficiente para albergar este proyecto, requiriéndose aplicar algunas medidas de mitigación para favorecer el funcionamiento urbano derivado de la operación y mantenimiento de la obra.

La gestión de la operación de esta actividad se inicio en 2019, en ese entonces el IMIP determino que no requería de un Estudio de Impacto Urbano mediante el Oficio 114/IMIP/2020 de fecha 22 de Junio de 2020, asimismo la SIDURT emitió OPINION TECNICA mediante Oficio con no. De expediente 10-143-20-225 de fecha 05 de agosto de 2020, en donde solicito la realización de un ESTUDIO DE IMPACTO URBANO, por lo que una vez que la SIDURT reviso el ESTUDIO se obtuvo DICTAMEN TECNICO DE CONGRUENCIA mediante Oficio con no. De expediente 10-143-20-237 de fecha 7 de septiembre de 2020. Todos estos documentos se presentan en el apartado ANEXOS.



## ANTECEDENTES

### 1. BASES JURIDICAS

De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones y la participación social en los términos establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California, esta Ley y demás disposiciones aplicables. Lo anterior a través de planes y programas de desarrollo urbano, estatales, regionales y municipales. En los mismos términos en que se modifican o cancelan los Planes o Programas Estatales, Regionales, Municipales y Sectoriales de Desarrollo Urbano, se pueden modificar o cancelar las declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones que corresponda. El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro. Esta Ley regula todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural o rustico a urbano.

En cuanto al Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, son diversos los artículos que aplican el proyecto en estudio, entre los cuales se pueden destacar el artículo 16 en el cual se establece el requerimiento de tramitar el Dictamen de Uso de Suelo previa a la obtención de la Licencia de Construcción, asimismo cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento en su artículo 121.



## 2. CONTEXTO DE PLANEACION

Conforme al Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009-2013, publicado en el Periódico Oficial de fecha 05 de abril del 2010, el predio se ubica dentro de la Unidad de Gestión Territorial 2 (UGT-2) Conurbación Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada con una Política General de Aprovechamiento con Consolidación (AC) y una Política Particular Urbana (Acu).

Para este caso aplica el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 13 de marzo de 2009, en él se establecen los usos de suelo para el centro de población de Ensenada y la estrategia urbana de manera gráfica a través de una Carta Urbana en la cual se indican usos de suelo urbanos existentes, usos intra-urbanos propuestos y reservas territoriales, en esta Carta Urbana la ciudad se encuentra dividida en cinco sectores y sus subsectores. Una herramienta básica para el ordenamiento urbano es la matriz de compatibilidades en la cual se establece de manera detallada los usos compatibles, incompatibles o condicionados, tomando en cuenta la actividad que se pretende desarrollar, el subsector en donde se ubica el predio, o si este colinda con un corredor urbano central, corredor urbano barrial o corredor urbano distrital, así como también en la carta Urbana se señalan Densidades asignadas las cuales son indicativas y de acuerdo a las condiciones existentes al momento de hacerse el Programa, por lo que se pudieran modificar siempre y cuando lo justifique un estudio de ponderación de densidades y aptitud territorial.



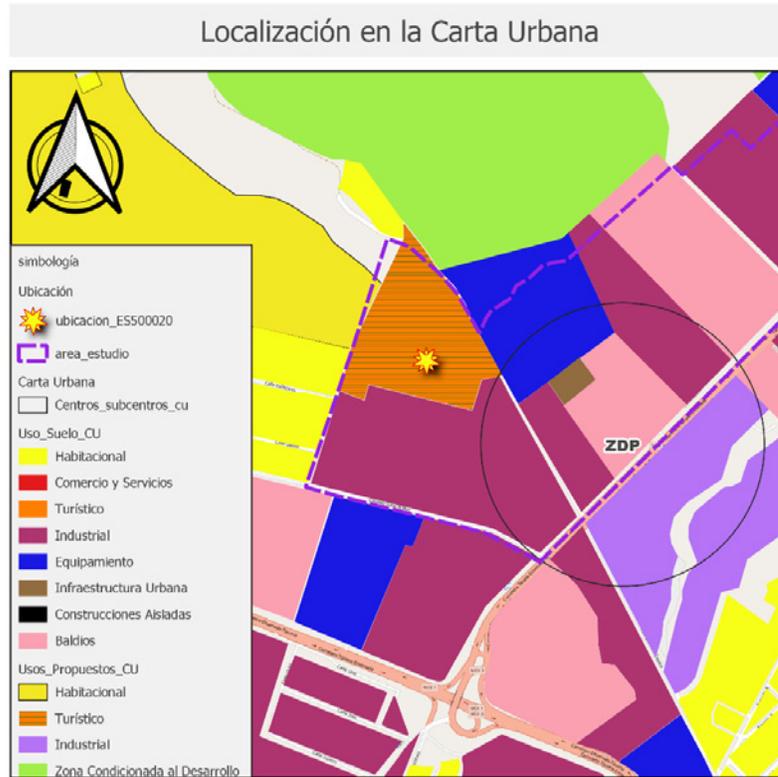


Figura 1 Carta Urbana del Centro de Población de Ensenada

Fuente: (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C., 2009)

Ante la solicitud de un cambio de uso de suelo, se deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano que justifique el cambio y que detecte y proponga sus probables impactos. Los avances del estudio se presentarán al Subcomité de Desarrollo Urbano del COPLADEM y el Instituto Municipal de Investigación y Planeación dictaminara sobre el mismo. De acuerdo a los art. 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en caso de ser positivo se presentará a consulta pública en el subcomité antes mencionado el cual dictaminará de manera final. De ser positivo se turnará a la Comisión de Desarrollo Urbano del estado para su Dictaminacion, publicación en el periódico oficial del estado y su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio.



---

*Estudio de Impacto Urbano LIVE BAIT ENSENADA* | 6

Asimismo aplica en la zona el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal publicado en el periódico oficial de fecha 21 de mayo de 1999, en el cual se establece que la zona del Sauzal ha sido inducida durante años por diversos factores hacia un uso industrial debido a la disponibilidad de terrenos urbanizables, el crecimiento industrial registrado en la zona, las vialidades regionales que la comunican con Ensenada, Tijuana y Tecate, así como su cercanía con los puertos de Ensenada y El Sauzal.

En lo que respecta al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el periódico oficial con fecha 3 de julio de 2014, ubica al predio y el área de estudio en la Unidad de Gestión Ambiental UGA2 dentro del polígono 2.a.



Criterios de Regulacion Ecologica aplicables en el área de estudio:

Uso de suelo	Criterios de Regulacion Ecologica
SUBURBANO	AH1 AL AH16
TURISMO	TU01 AL TU13
FORESTAL	FO04 AL FO08
HUELLA ECOLOGICA	HE01 AL HE07; HE09 AL HE 15
INDUSTRIAL	IND01 AL IND18
PECUARIO	PE01 AL PE06
CONSERVACIÓN	CON01 AL CON05, CON07 AL CON15
HIDROLOGICO	HIDRO01 AL HIDRO08
CAMINOS	CAM01 AL CAM03
AGRICULTURA	AGR01 AL AGR06
MINERIA	MIN07; MIN10 AL MIN22
ACUACULTURA Y PESCA	ACIP01 AL ACIP 09

Tabla 1: Criterios de Regulacion Ecologica



## ATLAS NACIONAL DE RIESGO

De acuerdo con la Ley General de Protección Civil, el Atlas Nacional de Riesgos es un sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados. Consta de bases de datos, sistemas de información geográfica y herramientas para el análisis y la simulación de escenarios, y para la estimación de pérdidas por desastres. Por la naturaleza dinámica que tiene el riesgo debe actualizarse de manera continua.

En dicha ley también se establece que la Coordinación Nacional de Protección Civil debe supervisar, por medio del CENAPRED, que se mantenga actualizado tanto el Atlas Nacional de Riesgos como los Atlas de las entidades federativas, de los municipios y de las alcaldías de la Ciudad de México.

Dentro de los principales fenómenos hidrometeorológicos y geológicos que se analizan se encuentran: sequía, onda de calor, bajas temperaturas, tormenta eléctrica, ciclón tropical, nevada, granizada, tornado, inundaciones, inestabilidad de laderas, sismos, riesgos volcánicos, vulnerabilidad estructural y riesgos estructurales.



## ATLAS DE RIESGOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Publicado en 2014 este fue editado por el gobierno del estado, con la participación del Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE), El Colegio de la Frontera Norte (COLEF), la Universidad Autónoma de Baja California (UABC) y la Universidad de las Californias Internacional de Tijuana.

Por lo que respecta al sitio del proyecto, este se ubica en roca sedimentaria, las fallas más cercanas al predio se ubican a unos 2,800 metros, el riesgo por sismos es alto ya que la zona se ubica en la región C y en donde se registran sismos frecuentemente, en este caso el riesgo por inundación es bajo.

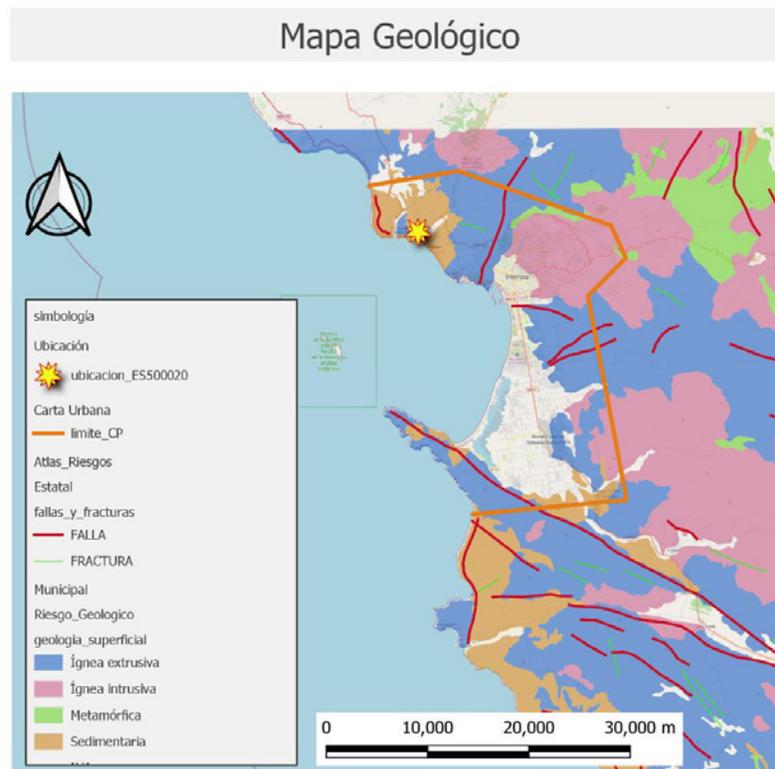


Figura 2 El predio se ubica en zona de roca sedimentaria.  
Fuente: (Atlas de Riesgos del Estado de Baja California, 2014)



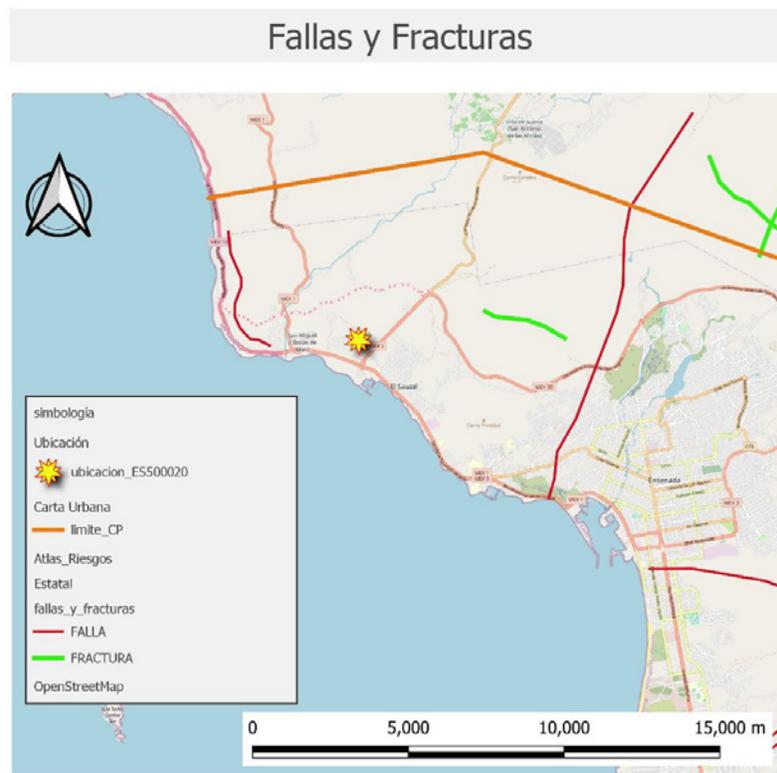


Figura 3 Las fallas mas cercanas al sitio se ubican a unos 2,800 metros hace el este y oeste.  
Fuente: (Atlas de Riesgos del Estado de Baja California, 2014)



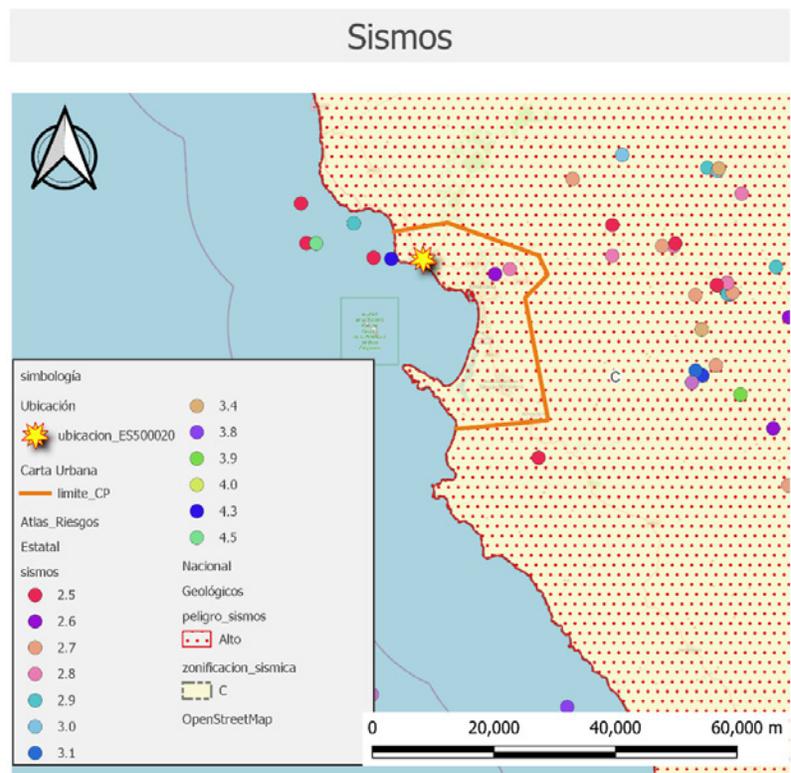


Figura 4 Sismos y zona sísmica respecto al sitio del proyecto.  
Fuente: (Atlas de Riesgos del Estado de Baja California, 2014)



## ATLAS DE RIESGOS NATURALES DEL MUNICIPIO DE ENSENADA 2012

El Atlas de Riesgos Naturales para el Municipio de Ensenada, Baja California, es un libro de mapas derivado de un sistema de información geográfico, que identifica el tipo de riesgo natural al que están expuestas las personas, sus bienes materiales y entorno, así como los servicios e infraestructura estratégica, a efecto de facilitar la toma de medidas preventivas y auxiliares en casos de desastre en el municipio más extenso del país. En el Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada describe a los Riesgos Naturales derivados de las Fallas, Sismicidad, Tsunamis, Derrumbes, Huracanes, Nevadas, Sequías e Inundaciones.



### 3. OBJETIVOS Y ALCANCES

El proyecto de “LIVE BAIT ENSENADA”, se localiza en Fracción de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-1 y Fraccion de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-2 de la manzana sin numero de un Predio Mayor del Sauzal de Rodríguez de esta Ciudad de Ensenada, B.C. El proyecto consiste en la REGULARIZACION DE LA CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL PARA LA PRODUCCION DE HARINA DE PESCADO FRESCO POR UN PROCESO A BASE DE VAPOR “LIVE BAIT ENSENADA”.

El estudio de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra publica o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad bajo diferentes escenarios presentes y futuros, lo que permite aprovechar los impactos positivos y realizar recomendaciones para prevenir, mitigar, corregir y/o compensar posibles impactos negativos. (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C., 2009)

El proyecto se desarrollara en Fracción de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-1 y Fraccion de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-2 de la manzana Sin Numero de un Predio Mayor del Sauzal de Rodríguez, de esta Ciudad de Ensenada, B.C., mismos que se identifican con clave catastral ES-500-020 y ES-500-967 respectivamente, con una superficie total del predio de 12,204.51 m<sup>2</sup>.



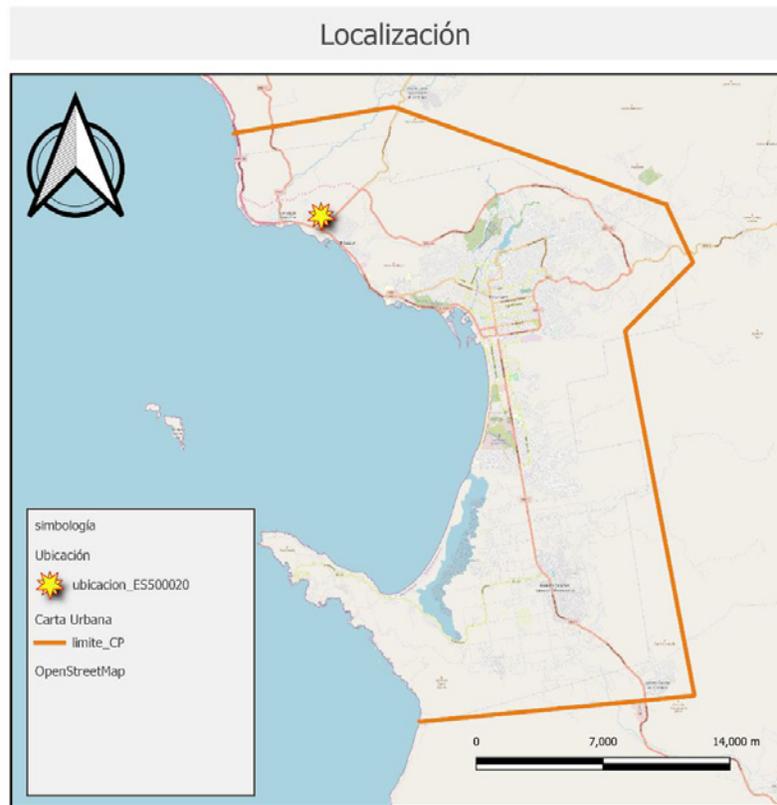


Figura 5 Ubicacion en el Centro de Poblacion





Figura 6 Localización del Proyecto LIVE BAIT ENSENADA.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM	
					Y	X
A	12	S 80°48'44" E	132.702	12	3,530,170.1750	527,888.8200
12	G	S 22°35'06" E	9.124	G	3,530,161.7510	527,892.3240
G	F	N 81°28'20" W	43.941	F	3,530,168.2670	527,848.8690
F	E	S 18°36'15" W	29.979	E	3,530,139.8550	527,839.3050
E	D	S 58°55'11" W	7.839	D	3,530,135.8080	527,832.5910
D	C	N 80°48'45" W	87.899	C	3,530,149.8610	527,746.0250
C	A	N 15°51'14" E	43.223	A	3,530,191.4400	527,757.8330
<b>SUPERFICIE = 4,346.090 m2</b>						

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM	
					Y	X
G	13	S 22°35'43" E	4.141	13	3,530,161.7510	527,892.3240
13	1	S 33°41'46" E	8.037	1	3,530,157.9280	527,893.9150
1	2	N 81°28'22" W	42.002	2	3,530,151.2410	527,898.3740
2	3	S 18°36'20" W	98.730	3	3,530,063.8990	527,825.3360
3	B	N 77°36'55" W	99.961	B	3,530,085.3380	527,727.7010
B	C	N 15°51'15" E	67.074	C	3,530,149.8610	527,746.0250
C	D	S 80°46'45" E	87.699	D	3,530,135.8080	527,832.5910
D	E	N 58°55'11" E	7.839	E	3,530,139.8550	527,839.3050
E	F	N 18°36'15" E	29.979	F	3,530,168.2670	527,848.8690
F	G	S 81°28'20" E	43.941	G	3,530,161.7510	527,892.3240
<b>SUPERFICIE = 7,848.886 m2</b>						

Figura 7 Cuadro de Construcción de los Predios ES-500-967 y ES-500-020, se incluyen los Deslindes en el apartado Anexos



El proyecto consta de una Nave Industrial de 1,248.00 m<sup>2</sup> de construcción. Cuenta con 15 cajones de estacionamiento, una pequeña oficina, baño, área de maquinas y almacen de producto terminado.

La estructura de la nave es a base de concreto armado, cimentación con zapatas aisladas y zapatas corridas, columnas y castillos de concreto, con muros de block de 15 cm x 20 cm x 40 cm con refuerzo vertical y horizontal y cubierta de lamina acanalada.



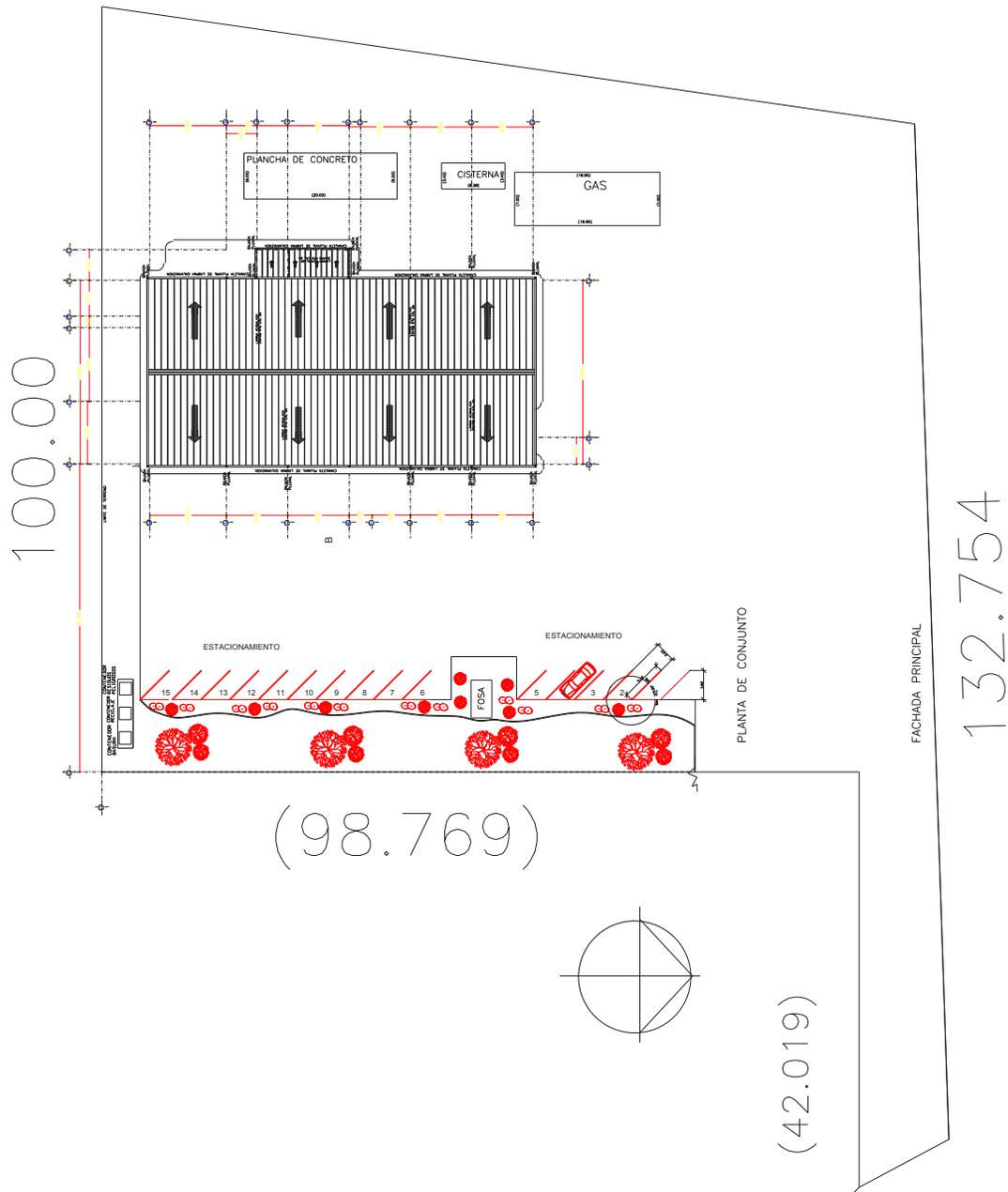


Figura 8 Planta de Conjunto



El proceso de la harinera inicia con la recepción de pescado fresco entero para procesarlo y convertirlo en harina. Una vez recibido el pescado fresco mediante cocimiento a vapor indirecto se produce una pasta húmeda, a continuación esta pasta húmeda se prensa para separar los líquidos. Los líquidos obtenidos conocidos como “agua de cola”, de la prensa se pasan por un proceso de evaporación y se obtienen dos resultados: agua sin carga orgánica con olor que puede ser dispuesta en depósitos autorizados para su tratamiento, y concentrado espeso que puede ser envasado o inyectado a la pasta húmeda prensada antes del secado. La pasta prensada se pasa por un secador de vapor indirecto para finalmente obtener la harina seca. Los vapores generados por el secador se pasan por tres procesos: primero un ciclón que separa las partículas gruesas del aire absorbido del secador para reintegrarlos a la harina, luego el vapor sin gruesos se pasa por un lavado de humos con rociadores de agua para atrapar los finos y finalmente el vapor lavado se manda a los evaporadores como fuerza calorífica para lograr la evaporación de los líquidos de prensa.



1. El proceso de eliminación de olores va de la mano del proceso de tratamiento de aguas residuales
  - a. El sistema de tratamiento de aguas residuales del proceso así como la del agua que llega con sangre del barco (sanguaza) será pasada por 2 efectos
    - I. El primero consiste en una membrana que filtra esas dos aguas reteniendo grasas y proteínas grandes que lleven , esas grasas y proteínas serán mandadas a un evaporador para concentrarlas y secarlas (proteínas)
    - II. La segunda etapa será una planta de tratamiento con bacterias de tipo anaeróbico que no genera gases a la atmosfera , los lodos obtenidos de este proceso serán también evaporados y después secados (proteínas)
  - b. El sistema de para la eliminación de olores será por dos etapas
    - I. El vapor dentro de la nave que sale del proceso en los diferentes puntos de intersección entre etapas serán captados por campanas y extractores , estos serán enviados a un lavador de humos
    - II. La segunda etapa es una caja con flujo de agua de la planta de tratamiento que contiene la bacteria y todos los vapores serán pasados por ese lavador , la bacteria atrapa todas las partículas y el agua será pasada por la membrana primero y después de regreso a la planta de tratamiento
2. La fosa que actualmente se tiene solo es para los residuos de los baños que tiene la planta (2) , todas las aguas del proceso y sanguaza serán tratadas en la planta de tratamiento, que cumplirá con las Normas Mexicanas.



3. Se eliminaran las torres de enfriamiento abiertas , se utilizará la planta de tratamiento con bacterias de tipo anaeróbico para no emitir gases a la atmosfera , los vapores dentro de la nave se captaran para que no exista dispersión, la recepción de materia prima fresca será dentro de la nave para no atraer aves.

#### **4. DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION**

La delimitación del área de estudio se realizo identificando primeramente los elementos de la estructura urbana de la zona aledaña al proyecto. El limite al Norte coincide con el limite de la AGEB 7485 y limite del subsector Sauzal 6 (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C., 2009), al Sur con la calzada Vista al Mar, al este el limite coincide con la Carretera Tecate-Ensenada, y al oeste con la Calle La Esperanza misma que corresponde con el limite de la ageb 7485 y limite del del subsector Sauzal 6 (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C., 2009) .

Esta área de estudio comprende una porción del área geoestadística básica AGEB 0200102477485 abarcando un 29.4% de la superficie de esta AGEB, con una superficie total aproximada de 726,465.849 metros cuadrados.

En el área de estudio predomina el uso de suelo industrial.





Figura 9 Area de Estudio



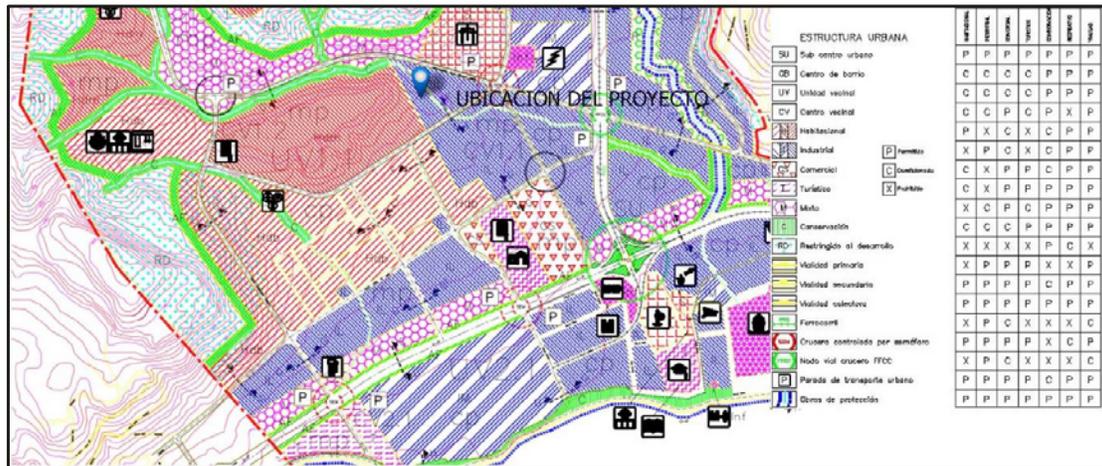


Figura 10 Ubicación del proyecto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal y matriz de compatibilidades (Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal, 1999)



## DIAGNOSTICO

### 1. ASPECTOS FISICO- NATURALES

#### Clima:

En la zona de estudio el clima es Seco Templado de acuerdo con la información de INEGI.

#### Topografía

En la zona de estudio la topografía es predominantemente plana con pendientes suaves con una altura promedio de 36 metros snm, ya fuera del área de estudio se aprecia zona cerril.

#### Red hidrográfica

La zona de estudio se ubica en la región hidrológica 1 Baja California Noroeste (Ensenada), y se ubica en la cuenca C: Rio Tijuana Arroyo de Maneadero, por otra parte el proyecto se localiza en la zona geohidrologica No.7 Valle de Ensenada, lo anterior basado en el Estudio Hidrologico del Estado de Baja California , realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) en el cual se informa sobre importantes factores del ciclo hidrológico.

### 2. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

#### 2.1 POBLACION TOTAL

La población total en la zona del proyecto es de 265 habitantes de los cuales el 49 % son hombres y el 51 % restante son mujeres, estos datos fueron recabados del Censo de Poblacion y Vivienda 2020 (Inegi, 2020). Tomando en cuenta un 29.4 % del AGEB 07485.

#### 2.2 GENERO Y PIRAMIDE DE EDADES

En la siguiente figura se muestra la distribución por edad y sexo considerando los datos estadísticos de 29.4 % del AGEB 07485.



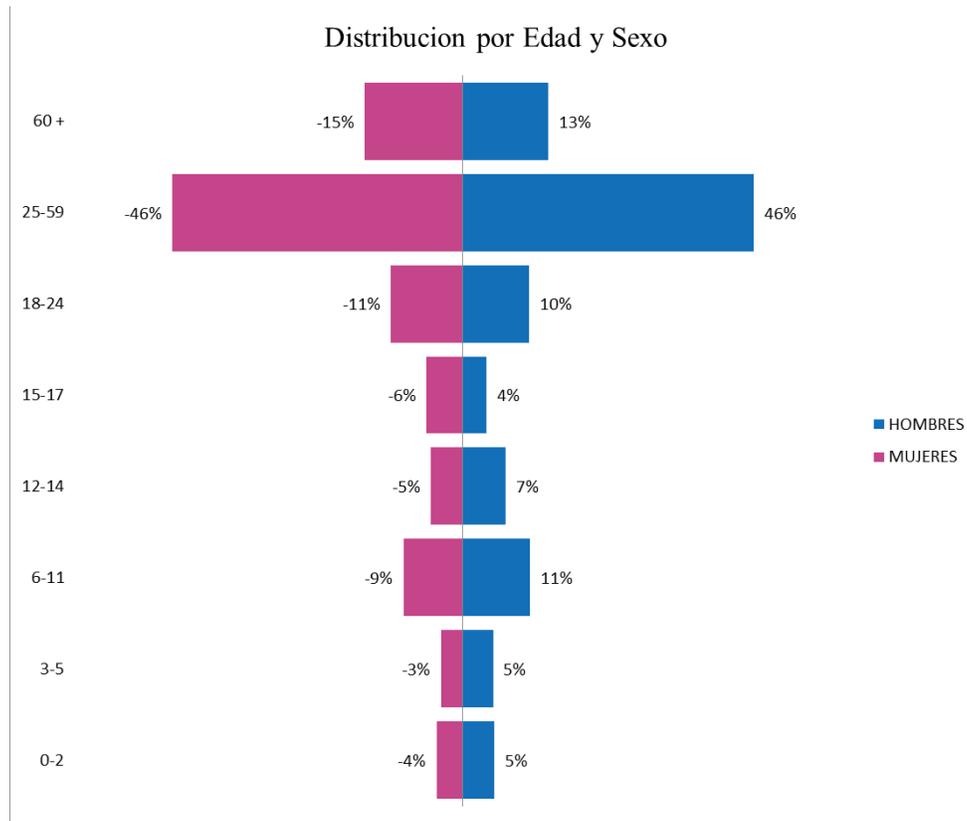


Figura 11 Elaboracion propia con datos del Censo de Poblacion y Vivienda INEGI 2010

### 2.3 POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Conoforme a los datos recabados del Censo de Poblacion y Vivienda INEGI 2010, la población económicamente activa es de 139 habitantes de los cuales 81 hombres y 58 mujeres.

### 2.4 PRINCIPALES ACTIVIDADES COMERCIALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO

En el area de estudio se detectaron fabricas de diferentes elementos, establecimientos dedicados a la acuicultura, una escuela, empresas de autotransporte federal, como actividad comercial se ubicaron algunos puestos de comida y una ferreteria.





Figura 12 Actividades Comerciales e Industriales en el Area de Estudio.

### 3. ASPECTOS FISICO-URBANOS

#### 3.1 USOS DE SUELO EXISTENTES

En la zona de estudio predomina el uso de suelo industrial, sin embargo el predio colinda al oeste con la colonia Vista al Mar en donde se ubica una escuela y una casa habitación, hacia el Sur del predio existen empresas que se dedican principalmente al autotransporte y manejo de carga contenerizada, un establecimiento dedicado a la acuicultura, hacia el norte se ubica un panteón municipal, hacia el este y en los predios colindantes a la carretera Tecate-Ensenada se localizan naves industriales de fabricación de lámparas ornamentales, envases metálicos de calibre ligero, fabricación de componentes electrónicos, fabricación de envases y contenedores de plástico, así como un taller industrial.





Ilustración 1 Taller Industrial



Ilustración 2 Establecimiento dedicado a la acuicultura.



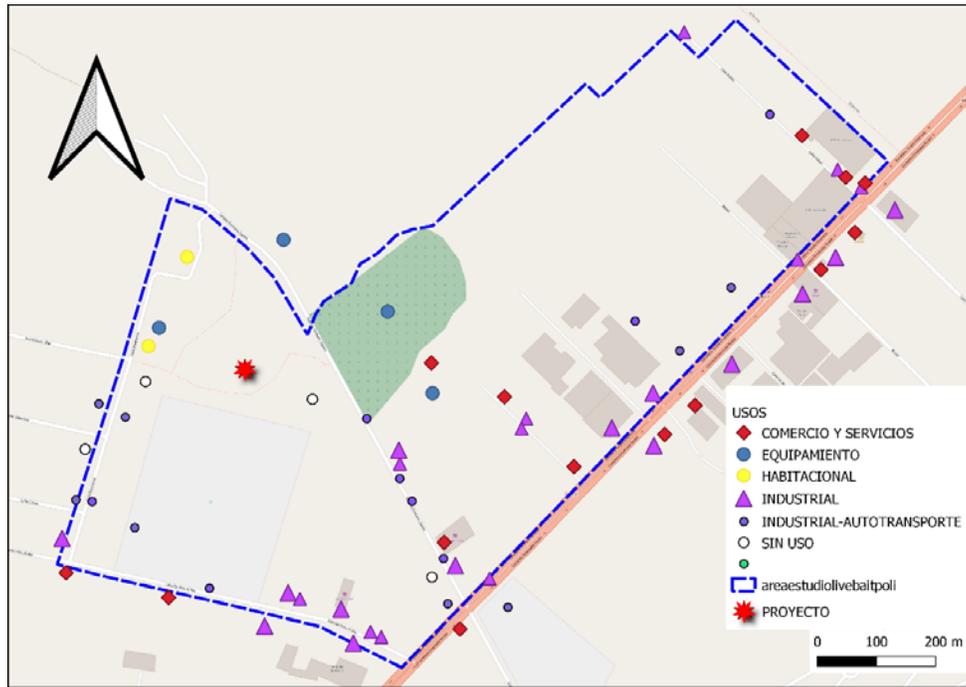


Figura 13 Usos de Suelo Existentes

### 3.2 ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

#### RED VIAL

La única vía de acceso al predio es a través de la carretera Tecate-Ensenada a la altura del km 104+400 conforme se indica en Deslinde Catastral, ahí se ubica el Camino al Panteon del Sauzal el cual no cuenta con pavimento, y es esta vialidad secundaria la que conduce a la entrada del proyecto. En la intersección del Camino al Panteon del Sauzal con la carretera Tecate-Ensenada, se cuenta con zonas de transición y carriles para vuelta izquierda. La carretera Tecate-Ensenada esta clasificada como Vialidad Regional, esta es utilizada frecuentemente para llegar a la Region del Vino del Valle de Guadalupe por residentes y turistas, por esta via circulan tambien gran cantidad de vehículos de transporte de carga y pasajeros. La rutas de transporte publico que dan servicio a la zona son las rutas Ensenada-Ejido el Porvenir, Ensenada-El Sauzal, y Sauzal-Cañon Buenavista.





Ilustración 3 Interseccion semaforizada de la Carretera Tecate – Ensenada y la Calzada Vista al Mar.



Ilustración 4 Camino al Panteon del Sauzal



### 3.3 INFRAESTRUCTURA

Se cuenta con cobertura de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, telefonía fija, telefonía celular e internet; datos recabados a través del Censo de Poblacion y Vivienda 2020 realizado por INEGI. Sin embargo en el caso de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario el proyecto cuenta con cisterna y fosa septica y ya cuenta con servicio de energía eléctrica, ya que la empresa operaba anteriormente.

### 3.4 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

En el area de estudio se detectaron los siguientes comercios una ferretería, una inmobiliaria, fuera del área de estudio dentro de un radio de 1,500 metros se ubicaron tiendas de abarrotes, tiendas de cemento, dulcerías, pescaderías, una maderería, y un comercio de venta y reparacion de redes de pesca. Se localizan también locales de venta de comida, uno dentro del radio de los 750 m y unos 13 establecimientos mas dentro del radio de los 1,500 metros.



Ilustración 5 Nave Industrial LIVE BAIT ENSENADA, y al fondo contenedores.





Ilustración 6 Centro Regulador de Trafico operado por API.



En cuanto a servicios educativos existe una escuela denominada Montessori La Milpa. Siendo esta la única institución educativa dentro del radio de 500 metros, dentro del radio de 750 metros se encuentra la Escuela Primaria Abelardo L. Rodriguez. En relación a los servicios de salud institucional dentro de un radio de 1,500 metros se ubica una clínica del IMSS UMF no.11. En cuestión del deporte y recreación no se identifican un espacios definidos en el área.

Por lo que respecta a servicios públicos, independientemente del servicio de recolección de residuos solidos urbanos que pudiera ofrecer el Ayuntamiento en la zona al ser un establecimiento no habitacional, debe contratar una empresa privada para disposcion de sus residuos solidos urbanos. Se cuenta en el area con alumbrado publico.



Ilustración 7 Al fondo contenedores, alumbrado publico.

La imagen urbana de la zona sintetizada en un modelo simplificado, explica la estructura urbana utilizando los cinco elementos de la imagen urbana de Kevin Lynch: sendas, bordes, barrios o distritos, nodos e Hitos. (Lynch, 1998). Se pueden identificar sendas como lo son la Carretera



Tecate – Ensenada, la Calzada Vista al Mar, Calle Esperanza, Calzada Emiliano Zapata, Calle Bonar y Calle El Encino; un borde natural delimitado por zona cerril; asimismo se identifican varios nodos, y un hito en el área de estudio siendo este el panteón municipal.

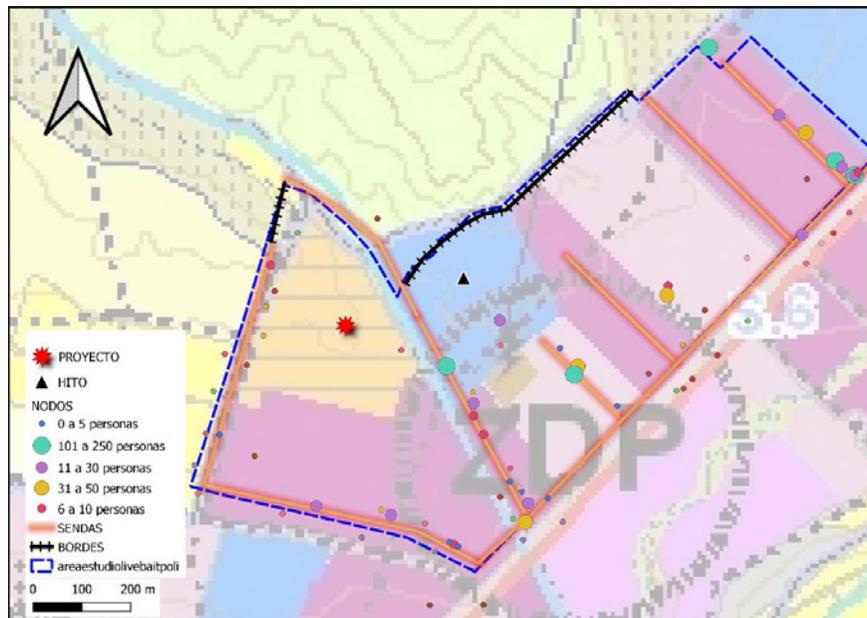


Figura 14 Estructura Urbana expresada mediante los elementos de Kevin Lynch



## NORMATIVIDAD

El proyecto es congruente con la estructura urbana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, ya que el predio objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el sector Sauzal, subsector S.6 con un uso de suelo propuesto de Turístico en Reservas Territoriales y un uso de suelo predominantemente Industrial en todo el subsector, compatible con industria de bajo riesgo (pesqueras y fabricación de hielo) . (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C., 2009).

Por otro lado conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal del Centro de Población de Ensenada, B.C., publicado en el Periodico Oficial del Estado de Baja California de fecha 21 de mayo de 1999, el cual ubica el predio con un uso de suelo Industrial compatible con Industria conforme a su matriz de compatibilidades. (Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal, 1999)

Conforme a los coeficientes permitidos la superficie de desplante no debe ser mayor a 8,787.25 m<sup>2</sup>, asimismo la superficie total de la construcción no debe sobrepasar los 17,574.50 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de desplante y de construcción de 1,248.00 m<sup>2</sup>, el proyecto cumple con los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

El proyecto denominado LIVE BAIT ENSENADA cuenta con 15 cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California en su articulo 121 fraccion III, se requiere 1 cajon de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup> del área de piso, requiere entonces un minimo de 13, por lo tanto cumple.



## Mm- 1

Obtener ante la autoridad Municipal el correspondiente Dictamen de Uso de Suelo, Licencia de Obra, aplicando las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada y las del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Ensenada, B.C.

## Mm-2

Cumplir con lo establecido en los artículos 295 a 304, 341, 342, 345, 347 fr V, VI, 349 fr I, 350 fr I, 351 fr I, II y III, 352 fr II, III, V y VI incisos a y b, 353 fr II, III y VII del reglamento. Así como el pago de derechos a considerar para regularización conforme a la Ley de Ingresos Vigente.

Por otra parte el uso actual de la mayoría de predios colindantes es Industrial o afín a la industria tal como se previo en el (Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal, 1999) en donde se puntualizo que “es conveniente considerar que dentro de la zona industrial habran de darse usos complementarios tales como bodegas, frigoríficos, patios de almacenaje, servicios a camiones, tractocamiones, yonkes y deshuesaderos que podrán incluirse en diferentes puntos de la reserva industrial” así es como se aprecia en el apartado 6.2. El impacto es muy bajo en esos usos, sin embargo dentro del subsector S-6 en el cual predomina el uso de suelo industrial, colinda con el predio la escuela Montessori La Milpa y una casa habitación, para evitar afectaciones a la escuela se recomienda la siguiente medida de mitigación:

## Mm- 3

Cumplir con una franja de amortiguamiento en el perímetro del predio que colinda con la escuela, la cual deberá ser dedicada a área verde, de un ancho de 10 metros, conforme a los artículos 31 y 34 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.

Para comprobar la capacidad de la estructura urbana se verifica la suficiencia de infraestructura y el equipamiento, tomando como base la información detallada en los apartados 3.3 y 3.4.

Agua Potable y Alcantarillado

De acuerdo con la información analizada, el 57 por ciento de las viviendas habitadas cuentan con agua entubada y el 53 por ciento cuentan con drenaje. En el caso del proyecto cuenta con cisterna y fosa séptica.

#### Mm-4

Condicionar el Cambio de Uso de Suelo a presentar factibilidad de servicio de agua potable por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y habilitar con cargo al proyecto las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.

#### Mm-5

Habilitar y operar planta de tratamiento de aguas residuales domésticas e industriales que cumpla la norma NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y reutilizar las aguas tratadas.

#### Energía Eléctrica:

De acuerdo con la información analizada, el 63 por ciento de las viviendas habitadas cuentan con servicio de energía eléctrica. En el caso del proyecto ya se cuenta con energía eléctrica suministrada por la CFE.

#### Telefonía fija e internet:

Conforme a los datos analizados, al menos el 53 por ciento de las viviendas cuentan con telefonía fija y el 68 por ciento de las viviendas cuentan con internet, sin embargo el porcentaje de viviendas con telefonía celular es del 93 por ciento por lo que se aprecia una preferencia por este servicio y esta información se considera aceptable y suficiente para los fines del presente estudio.

#### Recolección y disposición de los residuos sólidos (basura):



Debido a que el Ayuntamiento tiene la atribución de prestar el servicio de recolección y disposición de residuos sólidos domésticos solamente, y siendo una actividad económica la que se pretende realizar en el sitio, se propone la siguiente medida de mitigación:

Mm- 6

Contratar el servicio privado para la recolección y disposición de los residuos sólidos y aplicar las políticas de Gestión Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).

#### Equipamiento y Servicios:

De acuerdo a la información analizada en el apartado 6.2.4, para los fines del presente estudio se considera suficiente el equipamiento y servicios existente en la zona analizada, ya que se cuenta con comercio básico, asimismo la unidad de medicina familiar No.11 del IMSS, de cualquier manera como complemento se propone la siguiente medida de mitigación:

Mm-7

Habilitar comedores, cocineta y casilleros a un costado de los baños a fuera de la nave, botiquín y enfermería dentro de la nave.

Esta obra ya es una obra terminada, por lo que no generara mas impactos por construcción, sin embargo en términos de operación se prevé un posible impacto por los olores propios de la actividad, aunque ya se describió el proceso de eliminación de olores en el apartado de “3. OBJETIVO Y ALCANCES” se propone la siguiente medida de mitigación.



Mm- 8

Condicionar el cambio de uso de suelo a informar del tipo de tecnología que permita mitigar al mínimo las afectaciones de mal olor con motivo del desarrollo de sus actividades de conformidad con los artículos 21 y 251 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.

Con base a la información analizada en el apartado “DIAGNOSTICO-1), los riesgos por fenómenos hidrometeorológicos en general se ubican de medio a bajo o muy bajo, por lo que no existen riesgos considerables en la zona, el suelo en términos geológicos está constituido por sedimentos consolidados constituidos por grava, arena y limo apta para el desarrollo urbano, la topografía del predio permite el escurrimiento natural, en cuanto a las fallas geológicas y al riesgo por sismo la zona de estudio se ubica en la zona C lo cual debe ser considerado al realizar el cálculo estructural. Por lo anterior es necesario cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.

#### CONTEXTO VIAL

#### ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO TOTAL (TRANSITO INDUCIDO Y TRANSITO GENERADO)

Para la estimación del tráfico total en el área de influencia directa, se realizó un pronóstico de seis años, para tres periodos de tiempo, debido a que este tramo por su localización presenta características operacionales estables en el volumen vehicular.

Para este propósito se hizo un análisis de los datos viales de la SCT en la estación más próxima km 104.53 en el sentido 1 (Tecate - Ensenada) y en el sentido 2 (Ensenada-Tecate), en donde se tomaron en cuenta los datos del TDPA de los años 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014, lo cual se muestra en las siguientes tablas:



Tabla 2 TDPA Sentido 1.

SENTIDO 1 (TECATE - ENSENADA)		
Año	TDPA	% variación con respecto al año anterior
2018	4819	-0.25 %
2017	4831	8.98 %
2016	4433	-13.96%
2015	5152	12.10%
2014	4596	
Promedio de % variación		1.72%

Tabla 3 TDPA Sentido 2.

SENTIDO 2 (ENSENADA - TECATE)		
Año	TDPA	% variación con respecto al año anterior
2018	5761	12.81 %
2017	5107	11.82 %
2016	4567	-12.81%
2015	5238	11.33%
2014	4705	
Promedio de % variación		5.79%

Como se puede apreciar en los datos viales de la SCT a partir en el año 2016 hubo un decremento del 13.96% en el TDPA de dicha via en el sentido 1 y de 12.81% en el sentido 2, se considerara una tasa de incremento anual del 5.79 % para proyectar el Valor Horario de Proyecto en el Sentido 2 y de 1.72% para el sentido 1, utilizando la formula:  $VHP_n = VHP_0 (1+0.0579)^n$ , en donde  $VHP_n$  es el Valor Horario de Proyecto en el año “n”,  $VHP_0$  es el Valor Horario Actual, n es el periodo en años al cual se quiere proyectar el VHP. De este modo calcularemos el incremento natural del transito, para  $n=2$ ,  $n=4$  y  $n=6$ .

En cuanto al transito inducido por la actividad en análisis, el corto plazo corresponde a la etapa de operación de la nave (2 años) a partir de la autorización del mismo.

Cabe aclarar que los escenarios se realización utilizando la información histórica de los datos viales de la SCT, obteniendo asi recomendaciones para el corto, mediano y largo plazo.





Tabla 5 Estimacion del trafico en la Carretera Tecate-Ensenada sentido 2.

CARRETERA TECATE - ENSENADA	Transito Actual	Plazos Establecidos En Años		
		2	4	6
Transito Natural	650	727	814	911
Transito Inducido	****	12	12	12
Transito Estimado	650	739	826	923

Tabla 6 Estimacion del trafico en la Carretera Tecate-Ensenada sentido 1.

CARRETERA TECATE - ENSENADA	Transito Actual	Plazos Establecidos En Años		
		2	4	6
Transito Natural	525	543	562	581
Transito Inducido	****	12	12	12
Transito Estimado	525	555	574	593

Con los tablas anteriores, se puede determinar que el incremento vehicular sobre la carretera Tecate-Ensenada conforme a los plazos establecidos de corto, mediano y largo será:

En el sentido 2, a 2 años se pronostica un volumen total de 739 veh/hr, de los cuales 12 pertenecerán al proyecto. El flujo vehicular tendrá un incremento de 89 veh/hr, respecto al flujo actual. En 6 años se pronostica que haya un incremento total de 273 vehículos, lo que representa el 7% por año.

En el sentido 1, a 2 años se pronostica un volumen total de 555 veh/hr, de los cuales 12 pertenecerán al proyecto. El flujo vehicular tendrá un incremento de 30 veh/hr, respecto al flujo actual. En 6 años se pronostica que haya un incremento total de 68 vehículos, lo que representa el 2% por año.

En promedio tendrá un incremento del 4.5% por año, lo cual no se considera significativo.

Sin embargo para evitar que se genere una zona de conflicto por la condición de acceso al desarrollo se proponen las siguientes medidas de mitigación:



- Mm-9  
Realizar el diseño de los carriles de aceleración y desaceleración, señalamiento vertical y horizontal para incorporar el denominado camino al Panteón del Sauzal a la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada y obtener la autorización de incorporación vial por parte de la autoridad federal y/o municipal.
- Mm-10  
Previo al Dictamen de Uso de Suelo, presentar convenio autorizado por el Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada (CUME) para la urbanización de la vialidad de acceso a el Panteón de El Sauzal, incluyendo pavimentación, banquetas, alumbrado público, señalamiento vertical y horizontal.
- Mm-11  
Incluir en el proyecto estacionamiento vehicular interno conforme a las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B. C.
- Mm-12  
Los alumbrados exteriores (urbanos) y públicos que se utilicen en el inmueble deberán cumplir con las disposiciones de iluminación estipulada en el Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.
- Mm-13  
Incluir en el proyecto el diseño y construcción de pavimentación del acceso al edificio y obra para resolver el cruce de arroyo intermitente.
- Mm-14  
Cumplir las disposiciones que establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California en relación a la Manifestación de Impacto Ambiental y al Estudio de Riesgo.
- Mm-15  
Cumplir con el proceso de cambio de uso de suelo, incluyendo consulta pública y de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado. Artículos 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y Sub apartado de Cambio de Uso de Suelo del apartado 13.3.7 del PDUCE
- Mm-16  
Realizar los cambios a la Carta Urbana, Matriz de Compatibilidad y/o disposiciones del PDUCE que se solicitan para que se autorice el uso de suelo para la actividad.



## Mm-17

Condicionar el cambio de uso de suelo a presentar por parte del promovente constancia de PEMEX en relación a los lineamientos y disposiciones a tomar en cuenta para el diseño y construcción de las obras de interconexión vial e hidráulica del proyecto, en cuanto al derecho de vía del poliducto existente en el camino de acceso a el panteón del Sauzal.

## Mm-18

Condicionar el cambio de uso de suelo a obtener la Opinion Tecnica de No Riesgo por parte de la Coordinacion Municipal de Proteccion Civil y apegarse a las medidas de prevención de riesgo que en ella se establezcan.



## DIRECTRICES GENERALES (ESTRATEGIA)

Una vez realizada la verificación documental y de campo, se concluye que es factible el cambio de uso de suelo, ya que el sitio es apto para la regularización de la construcción y operación, la vocación del sitio es congruente con las políticas municipales de desarrollo urbano y cuenta con suficiente estructura urbana para sostener la actividad de OPERACION DE NAVE INDUSTRIAL PARA PRODUCCION DE HARINA DE PESCADO FRESCO POR UN PROCESO A BASE DE VAPOR “LIVE BAIT ENSENADA” en la Fracción de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-1 y Fraccion de los Polígonos B, C y E Fracc. B-1-2 de la manzana Sin Numero de un Predio Mayor del Sauzal de Rodríguez, de esta Ciudad de Ensenada, B.C., mismos que se identifican con clave catastral ES-500-020 y ES-500-967 respectivamente, ya que originalmente el predio mayor era industrial, se cambió el uso de suelo, para habilitar un fraccionamiento Residencial Turístico, sin embargo nunca se construyó, por lo que el propietario optó por volver a utilizar el predio para uso industrial, dada la tendencia de la zona, condicionado a realizar las siguientes medidas de mitigación:

### Mm- 1

Obtener ante la autoridad Municipal el correspondiente Dictamen de Uso de Suelo, Licencia de Obra, aplicando las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada y las del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Ensenada, B.C.

### Mm-2

Cumplir con lo establecido en los artículos 295 a 304, 341, 342, 345, 347 fr V, VI, 349 fr I, 350 fr I, 351 fr I, II y III, 352 fr II, III, V y VI incisos a y b, 353 fr II, III y VII del reglamento. Así como el pago de derechos a considerar para regularización conforme a la Ley de Ingresos Vigente.

### Mm- 3

Cumplir con una franja de amortiguamiento en el perímetro del predio que colinda con la escuela, la cual deberá ser dedicada a área verde, de un ancho de 10 metros, conforme a los artículos 31 y 34 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.



Mm-4

Condicionar el Cambio de Uso de Suelo a presentar factibilidad de servicio de agua potable por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y habilitar con cargo al proyecto las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.

Mm-5

Habilitar y operar planta de tratamiento de aguas residuales domésticas e industriales que cumpla la norma NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y reutilizar las aguas tratadas.

Mm- 6

Contratar el servicio privado para la recolección y disposición de los residuos solidos y aplicar las políticas de Gestion Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).

Mm-7

Habilitar comedores, cocineta y casilleros a un costado de los baños a fuera de la nave, botiquín y enfermería dentro de la nave.

Mm- 8

Condicionar el cambio de uso de suelo a informar del tipo de tecnología que permita mitigar al minimo las afectaciones de mal olor con motivo del desarrollo de sus actividades de conformidad con los artículos 21 y 251 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.

Mm- 9

Realizar el diseño de los carriles de aceleración y desaceleración, señalamiento vertical y horizontal para incorporar el denominado camino al Panteón del Sauzal a la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada y obtener la autorización de incorporación vial por parte de la autoridad federal y/o municipal.

Mm-10

Previo al Dictamen de Uso de Suelo, presentar convenio autorizado por el Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada (CUME) para la urbanización de la vialidad de acceso a el Panteón de El Sauzal, incluyendo pavimentación, banquetas, alumbrado público, señalamiento vertical y horizontal.



## Mm-11

Incluir en el proyecto estacionamiento vehicular interno conforme a las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B. C.

## Mm-12

Los alumbrados exteriores (urbanos) y públicos que se utilicen en el inmueble deberán cumplir con las disposiciones de iluminación estipulada en el Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.

## Mm-13

Incluir en el proyecto el diseño y construcción de pavimentación del acceso al edificio y obra para resolver el cruce de arroyo intermitente.

## Mm-14

Cumplir las disposiciones que establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California en relación a la Manifestación de Impacto Ambiental y al Estudio de Riesgo.

## Mm-15

Cumplir con el proceso de cambio de uso de suelo, incluyendo consulta pública y de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado. Artículos 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y Sub apartado de Cambio de Uso de Suelo del apartado 13.3.7 del PDUCPE

## Mm-16

Realizar los cambios a la Carta Urbana, Matriz de Compatibilidad y/o disposiciones del PDUCPE que se solicitan para que se autorice el uso de suelo para la actividad.

## Mm-17

Condicionar el cambio de uso de suelo a presentar por parte del promovente constancia de PEMEX en relación a los lineamientos y disposiciones a tomar en cuenta para el diseño y construcción de las obras de interconexión vial e hidráulica del proyecto, en cuanto al derecho de vía del poliducto existente en el camino de acceso a el panteón del Sauzal.

## Mm-18

Condicionar el cambio de uso de suelo a obtener la Opinion Tecnica de No Riesgo por parte de la Coordinacion Municipal de Proteccion Civil y apegarse a las medidas de prevención de riesgo que en ella se establezcan.



## Bibliografía

- Atlas de Riesgos del Estado de Baja California. (2014).
- Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada. (2012).
- Atlas Nacional de Riesgos. (s.f.).
- CENAPRED. (2 de Febrero de 2020). *Centro Nacional de Prevencion de Desastres*. Obtenido de <http://datos.gob.mx/busca/dataset/centro-nacional-de-prevencion-de-desastres>
- CONAGUA. (02 de 04 de 2020). *CUERPOS DE AGUA*. Obtenido de <https://www.gob.mx/conagua>
- Electricidad., M. d. (s.f.). *Museo virtual Riesgos geológicos Sismología de México*. Obtenido de <http://www.sgm.gob.mx/Web/MuseoVirtual/Riesgos-geologicos/Sismologia-de-Mexico.html>
- Inegi. (3 de ABRIL de 2020). Obtenido de <http://inegi.org.mx>
- Ley General de Proteccion Civil. (6 de 6 de 2012).
- Lynch, K. (1998). *La Imagen de la Ciudad*.
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009-2013. (05 de 04 de 2010). Baja California: Periodico Oficial.
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Ensenada, B.C.* (2009). Ensenada.
- Programa de Ordenamiento Ecologico del Estado de Baja California. (3 de 7 de 2014). Periodico Oficial.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona del Corredor Industrial del Sauzal.* (1999). Ensenada, B.C.
- SCT. (08 de 03 de 2019). *Datos Viales*. Obtenido de <http://www.sct.gob.mx/carreteras/direccion-general-de-servicios-tecnicos/datos-viales/2019/>
- SCT. (10 de 03 de 2019). *MANUAL PARA OBTENER LOS VOLUMENES DEL TRANSITO EN CARTERAS*. Obtenido de [http://www.sct.gob.mx/fileadmin/DireccionesGrales/DGST/Manuales/manual\\_volumen\\_de\\_transito/Manual\\_volumenes\\_\\_2016\\_v2.pdf](http://www.sct.gob.mx/fileadmin/DireccionesGrales/DGST/Manuales/manual_volumen_de_transito/Manual_volumenes__2016_v2.pdf)
- Servicio Geologico Mexicano.* (7 de julio de 2018). Obtenido de [https://mapserver.sgm.gob.mx/Cartas\\_Online/geologia/2\\_H11-2\\_GM.pdf](https://mapserver.sgm.gob.mx/Cartas_Online/geologia/2_H11-2_GM.pdf)
- Servicio Sismologico Nacional. (7 de julio de 2018). *Servicio Sismologico Nacional*. Obtenido de <http://www.ssn.unam.mx/sismicidad/mapas-de-sismicidad-anual/>
- SMN. (2019). *Monitor de Sequia*. Obtenido de <https://smn.cna.gob.mx/es/climatologia/monitor-de-sequia/monitor-de-sequia-en-mexico>
- USGS. (2020). *United States Geological Service*. Obtenido de <https://earthquake.usgs.gov/>



**IX. RESPONSABLE DE LA ELABORACION DEL ESTUDIO**

FAVIOLA RUIZ TISCAREÑO  
INGENIERO CIVIL  
CEDULA PROFESIONAL FEDERAL 6941324  
CEDULA PROFESIONAL ESTATAL 026566-03/20  
TEL. 646 101 69 50 e-mail: [Faby\\_rt84@yahoo.com.mx](mailto:Faby_rt84@yahoo.com.mx)

**X. ANEXOS**

Anexo 1 Inscripcion al registro publico de la propiedad bajo partida 5360369 de fecha 10 de noviembre de 2022

Anexo 2 Deslindes Catastrales de fecha 30 de noviembre y 28 de diciembre de 2022.

Anexo 3 Oficio No.CC/0305/2023 de fecha 27 de abril de 2023 en donde se remite Acuerdo de Cabildo en el cual se aprobó el dictamen no. 002/2023 respecto al cambio de uso de suelo de turistico a industrial

Anexo 4 Oficio 114/IMIP/2020 de fecha 22 de Junio de 2020.

Anexo 5 Oficio con no. De expediente 10-143-20-225 SIDURT de fecha 05 de agosto de 2020.  
OPINION TECNICA.

Anexo 6 Oficio con no. De expediente 10-143-20-237 SIDURT de fecha 7 de septiembre de 2020. DICTAMEN TECNICO DE CONGRUENCIA.





# PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

## CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

### I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual.....	\$	3,821.99
2.- Ejemplar de la semana.....	\$	67.63
3.- Ejemplar atrasado del año en curso.....	\$	80.28
4.- Ejemplar de años anteriores.....	\$	100.89
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$	144.46

### II.- INSERCIONES

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana.....	\$	3,813.80
---	----	----------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.- Publicación a particulares por plana.....	\$	5,515.86
---	----	----------

**Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2024**

## INFORMACIÓN ADICIONAL

**El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana.** Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana  
Via Rápida Poniente, Ezq. con Diego Rivera  
S/N  
Zona Urbana Río Tijuana  
Tel: (664) 655-3868  
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano  
Calz. Independencia No. 994  
Centro Cívico, C.P. 21000  
Tel: (686) 558-1000 Ext: 1532 y 1711  
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno de Playas de Rosarito  
Av. José Haroz Aguilar #2004  
Fracc. Villa Turística  
Tel: (661) 614-9740 Ext: 2740  
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno de Ensenada  
Carretera Transpeninsular Ensenada-La Paz  
#6500  
Ex Ejido Chapultepec  
Tel: (646) 172-3047 Ext: 3303  
Ensenada, B.C.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
**ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS**  
**DIRECTOR**  
**JUAN VALENTE LABRADA OCHOA**

Delegación de Gobierno de Tecate  
Misión de Santo Domingo #1016  
Fracc. El Descanso  
Tel: (665) 103-7500 Ext: 7509  
Tecate, B.C.

Consultas:

[www.bajacalifornia.gob.mx](http://www.bajacalifornia.gob.mx)  
periodicooficial@baja.gob.mx

