

# Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California



**José Guadalupe Osuna Millán**  
Gobernador del Estado

**Raúl Leggs Vázquez**  
Director

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 CXIX Mexicali, Baja California, 27 de julio de 2012 No. 33**

**Índice**

## SECCION II

### PODER EJECUTIVO ESTATAL

#### SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO** mediante el cual se aprueba la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California**, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a Urbano Habitacional para la vivienda multifamiliar..... **3**

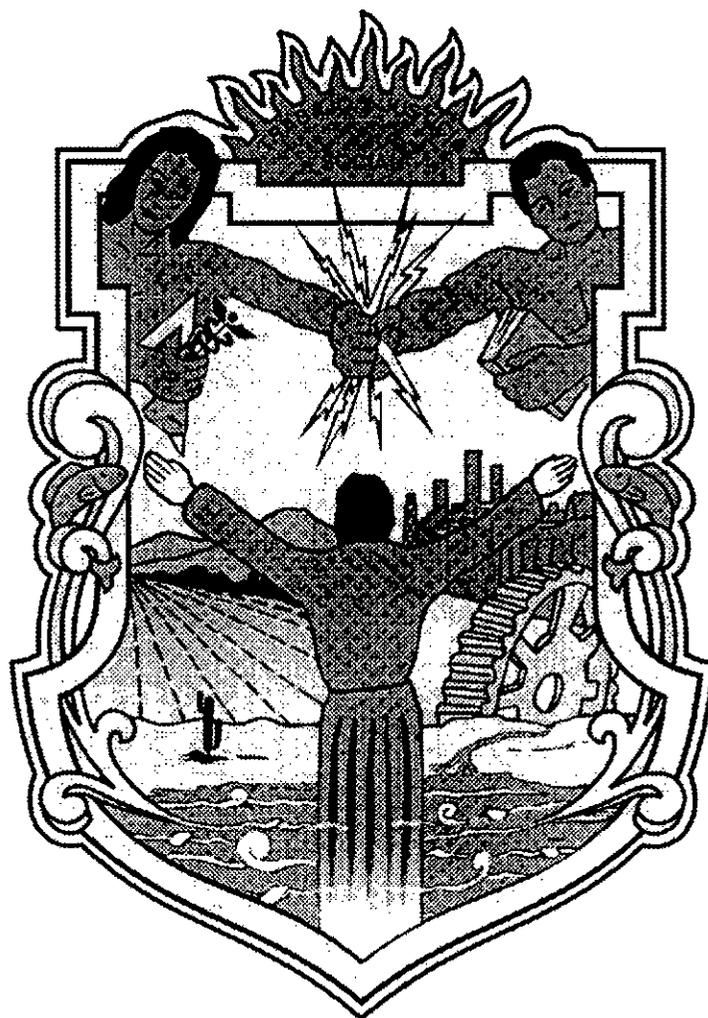
#### SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

**RELACION DE PERSONAS FÍSICAS Y MORALES REGISTRADAS EN EL PADRON DE CONTRATISTAS Y PROVEEDORES**..... **91**

### PODER LEGISLATIVO ESTATAL

#### H. XX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**DECRETO No.236** mediante el cual se expide la **Ley de Extinción de Dominio para el Estado de Baja California**..... **162**



**JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN, GOBERNADOR DEL ESTADO, 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; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS NUMERALES 3 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y LOS ARTÍCULOS 10 FRACCIONES VI, VII Y IX, 20, 26, 27, 28, 118 FRACCIÓN II Y 134 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y**

### **CONSIDERANDO**

1.- Que el artículo 27 y 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, 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.

2.- Que el Plan Nacional de Desarrollo en su visión hacia el 2012, establece dentro de sus acciones el elevar la cobertura, calidad y competitividad de la infraestructura, incrementar el acceso de la población a los servicios públicos, promover un desarrollo regional equilibrado, e impulsar el desarrollo sustentable.

3.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, establece como uno de sus ejes rectores el "Desarrollo Regional Sustentable", cuyo objetivo general es incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, de servicios básicos, infraestructura y energía que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en el marco de armonía con el medio ambiente.

4.- Que el Plan Estatal de Desarrollo antes aludido, dentro del subeje 3.1 "Planeación y Desarrollo Urbano", establece que las estrategias para reposicionar la planeación y el desarrollo regional deben incluir el concepto del desarrollo urbano enriqueciéndolo con el amplio espectro de objetivos de desarrollo social; condicionar las políticas sectoriales con criterios de distribución territorial, incluyendo el desarrollo económico de las ciudades, la protección ambiental y el desarrollo urbano; y finalmente, hacer explícito en los planes y programas la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo regional. A su vez, dentro de los objetivos, subtemas y estrategias contenidos en el precitado Plan, se encuentran, entre otros, ordenar de manera integral los asentamientos humanos poblacionales y sus actividades en el territorio estatal; impulsar y fomentar la coordinación institucional de los tres órdenes de gobierno para una aplicación acorde y efectiva de las políticas de planeación urbana, buscando elevar la calidad del ejercicio de la planeación y la administración del desarrollo urbano; fomentar el crecimiento ordenado de las ciudades del estado; y fomentar la adopción del enfoque de

*Osuna Millán*

*José Guadalupe Osuna Millán*

ordenamiento territorial de los programas sectoriales y municipales en materia de desarrollo urbano.

- 5.- Que con el objeto de contar con los instrumentos conforme a los cuales los Municipios, el Estado, y los habitantes de la entidad, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Baja California, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el 5 de abril del 2010.
- 6.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios del centro de población de Ensenada, Baja California, deben cimentarse en un objetivo y correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación aplicable vigente, tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como una adecuada coordinación entre sí, y de éstas con los particulares.
- 7.- Que bajo ese contexto, el Municipio de Ensenada, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 3 de septiembre del 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada, bajo partida 5199695 de fecha 26 de marzo del 2009, instrumento conforme al cual el Gobierno Municipal de Ensenada, viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Ensenada, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo, contenidos en la normatividad aplicable.
- 8.- Que conforme al Considerando anterior, las tendencias del proceso de urbanización del Centro de Población de Ensenada, requieren robustecerse, haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos principalmente el habitacional, logrando dosificar dichos usos acordes con la realidad. Que los beneficios serán en el sentido de una conveniencia urbana para la ciudad de Ensenada, desarrollando zonas habitacionales para los trabajadores cerca de las fuentes de trabajo, lo que ocasionará se involucren otros sectores de la ciudad; y para crecimiento urbano con factibilidad de introducción y dotación los servicios de agua, drenaje y electrificación; es factible modificar el Programa señalado en el Considerando Séptimo anterior, de acuerdo a las necesidades actuales que presenta el desarrollo urbano del Municipio de Ensenada.
- 9.- Que atento a lo anterior el H. Ayuntamiento de Ensenada elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de las asociaciones y de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Ensenada, la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la

K  
Carrillo

JZ

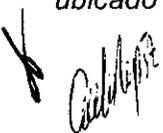
*"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011, el cual fue aprobado por el Comité de Planeación para el Desarrollo Urbano de Ensenada, en Sesión Extraordinaria celebrada 12 de Enero de 2012.*

10.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 11 fracción I y 78, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, fue sometido a aprobación del Ayuntamiento de Ensenada, la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, B. C., consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011, a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del centro de población de Ensenada, documento que fue aprobado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de dicho Ayuntamiento de Ensenada, en fecha 2 de Mayo de 2012.*

11.- Que conforme a los anteriores Considerandos, el Ayuntamiento de Ensenada, solicitó al Ejecutivo Estatal la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011, para llevar a cabo lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, 14 y 20 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, acordó mediante dictamen técnico emitido en sesión celebrada el 25 de Mayo de 2012, que el documento de modificación antes referido, es técnicamente congruente con la planeación estatal y municipal, por lo que se expide el siguiente:*

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueba la publicación del documento de desarrollo urbano que presenta las modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero,*



*Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011.*

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese en forma abreviada, en el Periódico Oficial del Estado, y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011.*

**TERCERO.-** La modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011,* tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos estrategias, programas y acciones que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano habitacional para vivienda multifamiliar alta, de la *"parcela 137 Z-1 P-1, fracción A-1-IA1B del predio con clave catastral NA-QOO-896, con superficie de 56,804.435 M2, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero, Municipio de Ensenada, B. C." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, partida 5238177 de fecha 30 noviembre de 2011,* e inscribese dicho en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**ARTÍCULO TRANSITORIO**

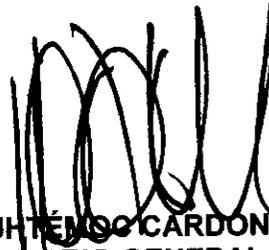
**ÚNICO.**- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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 dos días del mes de julio del año dos mil doce.



**JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN  
GOBERNADOR DEL ESTADO**



**CUAUHTÉMOC CARDONA BENAVIDES  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**



**CARLOS FLORES VÁSQUEZ  
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y  
DESARROLLO URBANO**



## **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada**

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGRÍCOLA A URBANO HABITACIONAL PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ALTA, DE LA "PARCELA 137 Z-1 P-1, FRACCIÓN A-1-1A1B DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NA-QOO-896, EJIDO NACIONALISTA RODOLFO SÁNCHEZ TABOADA, DELEGACIÓN MANEADERO, MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C."**



Sesión Ordinaria de Cabildo.

Acuerdo de Cabildo

02 de Mayo de 2012



"2012. AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

Ensenada, B. C., a 03 de Mayo de 2012.

Oficio No. 000500

XX AYUNTAMIENTO

- C.P. Enrique Pelayo Torres  
Presidente Municipal
- Lic. Carlos Fidel Escobar Hernández  
Síndico Procurador
- C. Livia Couttolenc Plazola  
Regidora
- Lic. Luis Raymundo de la Mora Arvide  
Regidor
- Lic. Alfonso Orel Blancafort Camarena  
Regidor
- Arq. José Antonio Lomell Sedano  
Regidor
- C. Adriana Lencioni Ramonetti  
Regidora
- C. Graciela Moreno Pulido  
Regidora
- Prof. Macario Díaz Rodríguez  
Regidor
- C.P. Anibal Santana Chales  
Regidor
- C. María del Carmen Iniguez Casanova  
Regidora
- Prof. Alberto Moreno Garayzar  
Regidor
- Dr. Alejandro González León  
Regidor
- Lic. Joaquín Bello Pérez  
Regidor
- C. Armando Reyes Ledezma  
Regidor
- \*\*\*
- LIC. MIGUEL ANGEL LEY ALVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, CON FACULTADES DE FEDATARIO.
- Coordinación de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento
- Ángela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de cabildo
- Diana García Arce  
Asistente del área de Cabildo
- Alejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

C. Ing. Edith Adriana Méndez Martínez  
Encargada del Despacho de la Secretaría  
De Administración Urbana del XX Ayuntamiento  
Presente.-

Por este conducto remito a Usted, Acuerdo de Cabildo tomado en Sesión Ordinaria por el XX Ayuntamiento de Ensenada, celebrada el día 02 de Mayo de 2012.

- - - SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS MUNÍCIPES PRESENTES DEL XX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, EL DICTAMEN NO. 24/2012, PRESENTADO POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL XX AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, A TRAVÉS DE LOS REGIDORES C. C. ADRIANA LENCIONI RAMONETTI, LIC. ALFONSO OREL BLANCAFORT CAMARENA, ARQ. MARIA DEL CARMEN INIGUEZ CASANOVA, GRACIELA MORENO PULIDO Y ARMANDO REYES LEDEZMA, RESPECTO A LA SOLICITUD DEL C.P. JUAN CARLOS ACOSTA RAMÍREZ APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA SEDES DESARROLLOS INTEGRALES, S.A. DE C.V., DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA AL DE HABITACIONAL TIPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR ALTA Y CAMBIO DE DENSIDAD PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL NA-Q00-896, UBICADO EN EL EJIDO NACIONALISTA SÁNCHEZ TABOADA DE LA DELEGACIÓN DE MANEADERO, MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C., EN EL CUAL SE PRETENDE LLEVAR A CABO FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 56,804.435 M2. POR LO QUE SE RESUELVE AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, CONSIDERÁNDOS Y PUNTOS RESOLUTIVOS QUE A CONTINUACIÓN SE EXPONEN:

**ANTECEDENTES.-**

I.- Que mediante oficio número SAU/21/2012 de fecha 31 de Enero del 2012, signado por la **ING. EDITH A. MÉNDEZ MARTÍNEZ**, en su carácter de encargada del Despacho de la Secretaría de Administración Urbana de Ensenada, B.C., solicitó al **C.P. ENRIQUE PELAYO TORRES**, Presidente Municipal del XX Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, B.C., el cambio de Uso de Suelo descrito en el proemio del presente Dictamen.

II.- Que mediante oficio PM/00163/2012, de fecha 08 de febrero del 2012, el **C. LIC. ADOLFO VILLARINO IBARRA**, en su carácter de Secretario Particular del Presidente Municipal, remitió el presente asunto al **C. LIC. MIGUEL ANGEL LEY ALVAREZ**, en su carácter de Secretario General del XX Ayuntamiento, de Ensenada, B.C., para su atención correspondiente.

III.- Que en fecha 21 de febrero de 2012, se celebró Sesión Ordinaria de Cabildo, en la cual se turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el presente asunto para su Estudio, Análisis, Discusión y Dictamen correspondiente, remitiéndose dicha información a la **C. ADRIANA LENCIONI RAMONETTI**, Regidora Coordinadora de la Comisión en cita.

IV.- En fecha 22 de febrero del 2012, mediante Oficio No. 000198, signado por el **C. LIC. MIGUEL ANGEL LEY ALVAREZ**, en su carácter de Secretario General del XX Ayuntamiento de Ensenada, B.C., con facultades de Fedatario, remitió el expediente del presente asunto a la **C. ADRIANA LENCIONI RAMONETTI**, Regidora Coordinadora de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, a efecto de que se proceda a elaborar el dictamen correspondiente.

\*\*\*



Sesión Ordinaria de Cabildo  
02 de Mayo de 2012

Acuerdo de Cabildo

♦♦♦

XX AYUNTAMIENTO.

C.P. Enrique Pelayo Torres  
Presidente Municipal

Lic. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico Procurador

C. Livio Couffalenc Plazola  
Regidora

Lic. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
Regidor

Lic. Alfonso Orel Blancafort  
Camarena  
Regidor

Arq. José Antonio Lomeli  
Sedano  
Regidor

C. Adriana Lencioni Ramonetti  
Regidora

C. Graciela Moreno Pulido  
Regidora

Prof. Macario Díaz Rodríguez  
Regidor

C.P. Anibal Santana Chaires  
Regidor

C. María del Carmen Iñiguez  
Casanova  
Regidora

Prof. Alberto Moreno Garayzar  
Regidor

Dr. Alejandro González León  
Regidor

Lic. Joaquín Ballo Pérez  
Regidor

C. Armando Reyes Ledezma  
Regidor

♦♦♦

LIC. MIGUEL ANGEL LEY ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDATARIO.

Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del Ayuntamiento

Ángela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildo

Diana García Arce  
Asistente del área de  
Cabildo

Alejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

♦♦♦

V.- Que en fecha 14 de Marzo del 2012, los suscritos Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, realizamos inspección física del área urbana sujeta a la pretensión de Acción de Urbanización solicitada por el C.P. **JUAN CARLOS ACOSTA RAMIREZ APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA SEDES DESARROLLOS INTEGRALES, S.A. DE C.V.**

VI.- Que en fecha 24 Abril del actual, siendo las 10:00 horas, los suscritos Regidores C.C. **ADRIANA LENCIONI RAMONETTI, LIC. ALFONSO OREL BLANCAFORT CAMARENA, ARQ. MARIA DEL CARMEN IÑIGUEZ CASANOVA Y GRACIELA MORENO PULIDO**, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, nos reunimos en la Sala de Juntas del Área de Regidores, ubicada en Carretera Transpeninsular, número 6500 Ex ejido Chapultepec, de esta Ciudad de Ensenada, con el Objeto de estudiar, analizar, discutir y resolver el presente asunto, bajo los siguientes Considerandos y Puntos de Resolutivos que a continuación se exponen:  
**CONSIDERANDOS.-**

I.- Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto, de conformidad con el artículo 115 fracción II párrafo segundo y fracción V inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 9 fracción X y párrafo último, de la Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 82 apartado A, fracción VIII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California, Convenio específico para la transferencia de funciones en materia de Control Urbano celebrado entre el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Ensenada, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 30 de agosto de 1996, artículo 1, 3 y 9 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, artículo 1, 2, 7 fracción III, 79 fracción III; 11 fracción XIX y XX, 147 fracción VI, 150 primer párrafo, 161, 162, 164 y 165 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, artículo 1, 3, 4, 10, 21, 24, 67, 73, 104, 105, 107 fracción I, 108, 110, 111, 114 fracción VI, 119, 130, 133 y demás relativos del Reglamento Interior para el Ayuntamiento de Ensenada, Baja California.

II.- Que del expediente materia del presente dictamen, mismo que obra en esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se desprende que en la solicitud, referente al Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral **NA-Q00-896**, ubicado en el Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada en la Delegación de Maneadero de esta ciudad, con una superficie total de **56,804.435 m²**, para llevar a cabo un Fraccionamiento de Interés Social; lo cual es preciso tomar en cuenta que el artículo 165 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, establece que: " Toda autorización para realizar acciones de urbanización deberá ser solicitada a la autoridad competente en los términos de esta Ley, por la persona física o moral que tenga el derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio objeto a desarrollar", por lo que, acredita la propiedad de dicho predio en mención, mediante contrato de compra venta del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada, bajo partida 5238177, Sección Civil en fecha 30 de Noviembre de 2011.

III.- Que ante la negativa de factibilidad de Uso de suelo por Verificación de Compatibilidad, emitida por la Dirección de Catastro y Control Urbano, documental que obra en el expediente de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se dilucida lo siguiente:

• "Que la estructura urbano propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada publicada en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009, el predio referido se ubica dentro de la Zona del Sector Maneadero (M) situándose en los subsectores M.15 y M.19.

Sesión Ordinaria de Cabildo

02 de Mayo de 2012

## Acuerdo de Cabildo



♦♦♦

## XX AYUNTAMIENTO

C.P. Enrique Pelayo Torres  
Presidencia MunicipalLic. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico ProcuradorC. Livia Cautoleón Plazola  
RegidoraLic. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
RegidorLic. Alfonso Orei Blancart  
Camarena  
RegidorArq. José Antonio Lomeli  
Sedano  
RegidorC. Adriana Leñcloni Ramoneff  
RegidoraC. Graciela Moreno Pulido  
RegidoraProf. Macario Díaz Rodríguez  
RegidorC.P. Anibal Santana Chaires  
RegidorC. María del Carmen Iniguez  
Casanova  
RegidoraProf. Alberto Moreno Garayzar  
RegidorDr. Alejandro González León  
RegidorLic. Joaquín Bollo Pérez  
RegidorC. Armando Reyes Ledezma  
Regidor

♦♦♦

LIC. MIGUEL ANGELLEY ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDATARIO.Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del AyuntamientoÁngela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildoDiana García Arce  
Asistente del área de  
CabildoAlejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

♦♦♦

• La porción del predio que se ubica en el subsector M. 15 establece un Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar Alta, compatible para la actividad solicitada.

- Cumplir con la densidad alta de 122 a 182 Habitantes/Hectáreas, de 33 a 49 viviendas/hectáreas y los coeficientes de Ocupación y Utilización de C.O.S.=0.76 y C.U.S.=1.52.

• Para porción del predio que se ubica en el subsector M.19, establece un Uso de Suelo Agrícola incompatible de acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos del suelo para Habitacional Multifamiliar."

En virtud lo anterior, es dable manifestar que la Dirección de Catastro y Control Urbano al observar y aplicar el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009, al momento de emitir la Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia para el predio materia del presente Dictamen, ya que en base al análisis realizado por los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, se advierte que si bien es cierto, el área urbana contiene el Uso de suelo Agrícola, de igual forma es factible el uso de suelo Habitacional Multifamiliar Alta, toda vez que el predio con clave catastral NA-Q00-896, colinda con el Fraccionamiento del Carmen, con tipo de Vivienda Unifamiliar Alta y con la condicionante C-93 de las Normas Complementarias para los Usos Condicionados que establece sujeto a Estudio de Riesgo e Impacto Vial; uso de suelo que se encuentra dentro de los usos determinados en el programa en cita, así como en su respectiva Carta Urbana, Matriz de Compatibilidades y Condicionantes.

Se requiere a la empresa solicitante, cumplir con la **condicionante C-92** de las Normas Complementarias para los Usos Condicionados, por lo que deberá presentar un **Estudio de Impacto Urbano e Impacto Vial**, toda vez que el acceso vial al fraccionamiento que pretende desarrollar, será por la calle de terracería Augusto Gómez Villanueva, perteneciente al Poblado Nacionalista y al Fraccionamiento del Carmen, la cual tiene salida directa a la Carretera Transpeninsular y como la actividad que pretende el solicitante tendrá un impacto en la red vial del Centro de Población, específicamente en la zona donde se proyecta el Fraccionamiento, tendrá que realizar un **Estudio de Impacto Vial** que establezca condiciones para mitigar el efecto en las vías de comunicación de la zona, tal y como se establece en el punto 13.3.5 y en las Normas Complementarias para los Usos Condicionados del Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada 2030.

En consecuencia, el predio materia del presente Dictamen, queda sujeto para su desarrollo a la condicionante de presentar **Estudio de Impacto Urbano e Impacto Vial** por los motivos antes expuestos, cabe mencionar que en el presente expediente se anexo el Estudio de Impacto Urbano, mismo que deberá presentarse ante la Dirección de Catastro y Control Urbano municipal, junto con el **Estudio de Impacto Vial**, al momento de solicitar el Dictamen de uso de suelo respectivo. Siendo con ello permisible el uso de suelo para la pretensión de acción de urbanización de un Fraccionamiento de Interés Social, en apoyo a lo siguiente:

(Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, publicada en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009).

### 11.5.3 Carta urbana y Matriz de compatibilidad.

La carta urbana es una herramienta básica para la divulgación pública; en ella se representa de forma gráfica la estrategia urbana, los usos, destinos y reservas territoriales, así como la matriz de compatibilidad. Su fin es administrar el ordenamiento general urbano establecido en el Programa y con ello alcanzar los objetivos del desarrollo urbano y establecer las reglas básicas de aprovechamiento del suelo. En la Carta urbana se

Sesión Ordinaria de Cabildo

02 de Mayo de 2012

### Acuerdo de Cabildo



♦♦♦

#### XX AYUNTAMIENTO

C.P. Enrique Pelayo Torres  
Presidente Municipal

Uc. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico Procurador

C. Ulva Couffolenc Piazola  
Regidora

Uc. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
Regidor

Uc. Alfonso Orel Mancafort  
Camarena  
Regidor

Arq. José Antonio Lamefi  
Sedano  
Regidor

C. Adriana Lencioni Ramonetti  
Regidora

C. Graciela Moreno Pulido  
Regidora

Prof. Macario Díaz Rodríguez  
Regidor

C.P. Aníbal Santana Chaires  
Regidor

C. María del Carmen Illiguez  
Casanova  
Regidora

Prof. Alberto Moreno Garayzar  
Regidor

Dr. Alejandro González León  
Regidor

Uc. Joaquín Bello Pérez  
Regidor

C. Armondo Reyes Ledezma  
Regidor

♦♦♦

Uc. MIGUEL ANGEL LEY ALVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDATARIO.

Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del Ayuntamiento

Ángela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildo

Diana García Arce  
Asistente del área de  
Cabildo

Alejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

♦♦♦

representa:

- El límite de Centro de Población.
- Los usos predominantes en los distintos sectores del Centro de Población.
- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados.
- Las diferentes tipos de densidades de población y construcción.
- Corredores, centros y subcentros urbanos.
- Vialidades existentes y propuestas.
- Zonas de conservación, preservación y condicionadas al desarrollo.

La matriz de compatibilidad es el instrumento técnico indispensable y fundamental de la administración urbana para el ordenamiento urbano. Indica de manera detallada las compatibilidades permitidas, las incompatibilidades y los usos condicionados, está estructurada de acuerdo con los usos de suelo y la sectorización del Centro de Población.

IV.- Esta Comisión considerada viable que se desarrolle la acción de urbanización pretendida por el promovente, más sin embargo, considera de vital importancia, condicionar las acciones de urbanización pretendidas al cumplimiento de las diferentes normatividades vigentes aplicables en materia urbanística y ecológica. Siendo con ello permisible el uso de suelo para la pretensión de acción de urbanización de un Fraccionamiento de Interés Social.

V.- De todo lo anterior, la pretensión de Acción de Urbanización del C. C.P. Juan Carlos Acosta Ramírez apoderado legal de la empresa Sedes Desarrollos Integrales, S.A. de C.V., constituye una modalidad de Acción de Urbanización Privada, toda vez que el artículo 147 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, establece que se entiende por Acción de Urbanización: la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como: La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso; así mismo el artículo 161 en sus fracción I, VI y VII, establece que las acciones de urbanización mencionados en el Artículo 147 solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones: Que el Uso del Suelo propuesto no sea diferente al previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, que se respeten las densidades de población y construcción propuestas en los Programas Parciales y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población; que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona y que la demanda de servicios se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicio a los predios resultantes, así mismo el artículo 162 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, establece que para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluará la zona en que se ubicará y los usos permisibles; las características de la acción de urbanización de acuerdo con su clasificación y tipología; la compatibilidad de los usos propuestos, los usos condicionados y los no compatibles; las normas y especificaciones de urbanización; los Impactos físicos y ambientales de la acción de urbanización en la zona de influencia, por lo que se desprende que la acción de urbanización pretendida por el C.P. Juan Carlos Acosta Ramírez apoderado legal de la empresa Sedes Desarrollos Integrales, S.A. De C.V., es el de obtener el uso de suelo HABITACIONAL PARA TIPO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR ALTA para poder llevar a cabo UN FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL, siendo una actividad que generará empleos y vivienda a la sociedad de la región.

Es dable observar el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el cual establece que la regulación de la propiedad en los centros de población, "Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de

Sesión Ordinaria de Cabildo

02 de Mayo de 2012

## Acuerdo de Cabildo



♦♦♦

## XX AYUNTAMIENTO

C.F. Enrique Pelayo Torres  
Presidencia MunicipalLic. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico ProcuradorC. Livia Couthlene Piazola  
RegidoraLic. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
RegidorLic. Alfonso Orel Blancafort  
Camarena  
RegidorArq. José Antonio Lomeli  
Sedano  
RegidorC. Adriana Lencioni Ramoneff  
RegidoraC. Graciela Moreno Pulido  
RegidoraProfr. Macario Díaz Rodríguez  
RegidorC.F. Aníbal Santana Chaves  
RegidorC. María del Carmen Iniguez  
Casanova  
RegidoraProfr. Alberto Moreno Garayzar  
RegidorDr. Alejandro González León  
RegidorLic. Joaquín Bollo Pérez  
RegidorC. Armando Reyes Ledezma  
Regidor

♦♦♦

LIC. MIGUEL ANGEL LEY ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDATARIO.Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del AyuntamientoÁngela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildoDiana García Arce  
Asistente del área de  
CabildoAlejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

♦♦♦

• La porción del predio que se ubica en el subsector M. 15 establece un Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar Alta, compatible para la actividad solicitada.

- Cumplir con la densidad alta de 122 a 182 Habitantes/Hectáreas, de 33 a 49 viviendas/hectáreas y los coeficientes de Ocupación y Utilización de C.O.S.=0.75 y C.U.S.=1.52.

• Para porción del predio que se ubica en el subsector M.19, establece un Uso de Suelo Agrícola incompatible de acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos del suelo para Habitacional Multifamiliar."

En virtud lo anterior, es dable manifestar que la Dirección de Catastro y Control Urbano al observar y aplicar el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009, al momento de emitir la Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia para el predio materia del presente Dictamen, ya que en base al análisis realizado por los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, se advierte que si bien es cierto, el área urbana contiene el Uso de suelo Agrícola, de igual forma es factible el uso de suelo Habitacional Multifamiliar Alta, toda vez que el predio con clave catastral NA-Q00-896, colinda con el Fraccionamiento del Carmen, con tipo de Vivienda Unifamiliar Alta y con la condicionante C-93 de las Normas Complementarias para los Usos Condicionados que establece sujeto a Estudio de Riesgo e Impacto Vial; uso de suelo que se encuentra dentro de los usos determinados en el programa en cita, así como en su respectiva Carta Urbana, Matriz de Compatibilidades y Condicionantes..

Se requiere a la empresa solicitante, cumplir con la **condicionante C-92** de las Normas Complementarias para los Usos Condicionados, por lo que deberá presentar un **Estudio de Impacto Urbano e Impacto Vial**, toda vez que el acceso vial al Fraccionamiento que pretende desarrollar, será por la calle de terracería Augusto Gómez Villanueva, perteneciente al Poblado Nacionalista y al Fraccionamiento del Carmen, la cual tiene salida directa a la Carretera Transpeninsular y como la actividad que pretende el solicitante tendrá un impacto en la red vial del Centro de Población, específicamente en la zona donde se proyecta el Fraccionamiento, tendrá que realizar un **Estudio de Impacto Vial** que establezca condiciones para mitigar el efecto en las vías de comunicación de la zona, tal y como se establece en el punto 13.3.5 y en las Normas Complementarias para los Usos Condicionados del Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada 2030.

En consecuencia, el predio materia del presente Dictamen, queda sujeto para su desarrollo a la condicionante de presentar **Estudio de Impacto Urbano e Impacto Vial** por los motivos antes expuestos, cabe mencionar que en el presente expediente se anexo el Estudio de Impacto Urbano, mismo que deberá presentarse ante la Dirección de Catastro y Control Urbano municipal, junto con el **Estudio de Impacto Vial**, al momento de solicitar el Dictamen de uso de suelo respectivo. Siendo con ello permisible el uso de suelo para la pretensión de acción de urbanización de un Fraccionamiento de Interés Social, en apoyo a lo siguiente:

(Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, publicada en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009).

### 11.5.3 Carta urbana y Matriz de compatibilidad.

La carta urbana es una herramienta básica para la divulgación pública; en ella se representa de forma gráfica la estrategia urbana, los usos, destinos y reservas territoriales, así como la matriz de compatibilidad. Su fin es administrar el ordenamiento general urbano establecido en el Programa y con ello alcanzar los objetivos del desarrollo urbano y establecer las reglas básicas de aprovechamiento del suelo. En la Carta urbana se

Sesión Ordinaria de Cabildo

02 de Mayo de 2012

**Acuerdo de Cabildo**



XXX AYUNTAMIENTO

- C.P. Enrique Pelayó Torres  
Presidente Municipal
- Lic. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico Procurador
- C. Iliya Coutalenc Plazola  
Regidora
- Lic. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
Regidor
- Lic. Alfonso Orel Blancas  
Camarena  
Regidor
- Arq. José Antonio Lameli  
Sedano  
Regidor
- C. Adriana Lencioni Ramonelli  
Regidora
- C. Graciela Moreno Pulido  
Regidora
- Prof. Macario Díaz Rodríguez  
Regidor
- C.P. Anibal Saghana Chaires  
Regidor
- C. María del Carmen Iñiguez  
Casanova  
Regidora
- Prof. Alberto Moreno Garayza  
Regidor
- Dr. Alejandro González León  
Regidor
- Lic. Joaquín Bollo Pérez  
Regidor
- C. Armando Reyes Ledezma  
Regidor
- ♦♦♦
- LIC. MIGUEL ANGEL LEY ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDEATARIO.
- Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del Ayuntamiento
- Ángela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildo
- Diana García Arce  
Asistente del área de  
Cabildo
- Alejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo
- ♦♦♦

**DECRETOS. LOS AYUNTAMIENTOS TIENEN FACULTAD PARA EXPEDIRLOS.** Aun cuando es cierto que en la fracción V del artículo 115 constitucional; no se contempla textualmente la palabra "decreto"; sin embargo, ello no significa que un ayuntamiento carezca de facultades para expedirlos toda vez que el último párrafo, de la repetida fracción, expresamente establece lo siguiente:.. "expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios"; esto es, que si la palabra decreto en un sentido amplio significa "resolver o decidir la persona que tiene autoridad para ello", al establecer tal precepto que los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, pueden expedir las disposiciones administrativas que fueren necesarias, es evidente que de acuerdo con tal disposición sí tienen facultades para expedir decretos. Asimismo del texto de los artículos 71 y 92 constitucionales no se desprende que el Presidente de la República, los diputados y senadores del Congreso de la Unión, son las únicas autoridades facultadas para expedir leyes y decretos; puesto que, los mismos, solamente señalan los requisitos que deben reunir los reglamentos, decretos, acuerdos y órdenes emitidas por el titular del Poder Ejecutivo Federal.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo en revisión 220/89. Jorge Álvarez González. 13 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Jorge Núñez Rivera.

**POR TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO, PONEMOS A CONSIDERACIÓN DE LOS PRESENTES LOS SIGUIENTES: PUNTOS RESOLUTIVOS.-**

**PRIMERO.-** Se Autoriza al C. C.P. **JUAN CARLOS ACOSTA RAMIREZ**, apoderado legal de la empresa **SEDES, DESARROLLOS INTEGRALES S.A DE C.V., EL CAMBIO DE USO DE SUELO, DE AGRICOLA A HABITACIONAL MULTIFAMILIAR ALTA**, para el lote 137 Z-1 P-1 FRACC. A-1-IA 1B del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Manadero, con clave catastral **NA-Q00-B96**, con una superficie de 56,804.435 m2., de esta ciudad de Ensenada, Baja California.

**SEGUNDO.-** Se le impone la condición al C. C.P. **JUAN CARLOS ACOSTA RAMIREZ**, apoderado legal de la empresa **SEDES DESARROLLOS INTEGRALES S.A. DE C.V.**, de la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano e Impacto Vial que establece el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, publicada en el Periódico Oficial de fecha 13 de marzo del 2009 (Condicionante C-92), los cuales se deberán presentar ante la Dirección de Catastro y Control Urbano al momento de solicitar el dictamen de Uso de Suelo establecido en los artículos 20, 21 y 22 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, vigente a la fecha, y de presentar este dictamen ante dicha dependencia.

**TERCERO.-** Se le impone al C. C.P. **JUAN CARLOS ACOSTA RAMIREZ**, apoderado legal de la empresa **SEDES DESARROLLOS INTEGRALES S.A. DE C.V.**, la condición de sujetarse a lo establecido en el presente Dictamen, el cual podrá ser suspendido o cancelado por el Ayuntamiento, en el evento de que le dé un Uso de Suelo diverso al autorizado en esta Resolución o de que incumpla lo establecido en la normatividad en materia Urbano y Ecológica, respectivamente.

**CUARTO.-** Notifíquese el presente Dictamen, C. C.P. **JUAN CARLOS ACOSTA RAMIREZ**, apoderado legal de la empresa **SEDES DESARROLLOS INTEGRALES S.A. DE C.V.**, así mismo a la Secretaría de Administración Urbana, a través de la Secretaría General del Ayuntamiento, para los efectos legales a que haya lugar.



Sesión Ordinaria de Cabildo

02 de Mayo de 2012

### Acuerdo de Cabildo

◆◆◆

#### XX AYUNTAMIENTO

C.P. Enrique Pelayo Torres  
Presidente Municipal

Lic. Carlos Fidel Escobar  
Hernández  
Síndico Procurador

C. Livia Couttolenc Plazola  
Regidora

Lic. Luis Raymundo de la Mora  
Arvide  
Regidor

Lic. Alfonso Orel Blancafort  
Camarena  
Regidor

Arq. José Antonio Lomeli  
Sedano  
Regidor

C. Adriana Lencioni Ramonetti  
Regidora

C. Graciela Moreno Pulido  
Regidora

Prof. Macario Díaz Rodríguez  
Regidor

C.P. Aníbal Santana Chaires  
Regidor

C. María del Carmen Iñiguez  
Casanova  
Regidora

Prof. Alberto Moreno Garayzar  
Regidor

Dr. Alejandro González León  
Regidor

Lic. Joaquín Bolio Pérez  
Regidor

C. Armando Reyes Ledezma  
Regidor

◆◆◆

LIC. MIGUEL ANGEL LEY ÁLVAREZ  
SECRETARIO GENERAL DEL XX  
AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, CON FACULTADES  
DE FEDATARIO.

Coordinación de Cabildo de la  
Secretaría del Ayuntamiento

Ángela Peña Villalobos  
Coordinadora del área de  
cabildo

Diana García Arce  
Asistente del Área de  
Cabildo

Alejandra Zepeda López  
Asistente del Área de Cabildo

◆◆◆

QUINTO.- Cúmplase.

Dado en la Sala de Juntas de Regidores, en Ensenada, Baja California, el día 25 de Abril de 2012.

ATENTAMENTE.-

LOS INTEGRANTES DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. XX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

C. ADRIANA LENCIONI RAMONETTI, COORDINADORA.- LIC. ALFONSO OREL BLANCAFORT CAMARENA, SECRETARIO. ARQ. MARIA DEL CARMEN IÑIGUEZ CASANOVA. VOCAL.- C. ARMANDO REYES LEDEZMA, VOCAL.-C. GRACIELA MORENO PULIDO, VOCAL.

- - - La votación fue la siguiente: **Catorce votos a favor**, correspondientes al Síndico Procurador, Carlos Fidel Escobar Hernández y a los CC. Regidores: Livia Couttolenc Plazola, Luis Raymundo de la Mora Arvide, José Antonio Lomeli Sedano, Adriana Lencioni Ramonetti, Graciela Moreno Pulido, Macario Díaz Rodríguez, Aníbal Santana Chaires, María del Carmen Iñiguez Casanova, Alberto Moreno Garayzar, Alejandro González León, Joaquín Bolio Pérez, Armando Reyes Ledezma y al Presidente Municipal, Enrique Pelayo Torres. **Una ausencia** del C. Regidor, Alfonso Orel Blancafort Camarena.

ATENTAMENTE  
EL SECRETARIO GENERAL DEL XX AYUNTAMIENTO  
DE ENSENADA, B. C., CON FACULTADES DE FEDATARIO



MIGUEL ANGEL LEY ÁLVAREZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO  
ESPACHAD

MAY 04 2012

ESPACHAD  
ENSENADA, B.C.

## Contenido

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 1     | INTRODUCCIÓN .....   |  |
| 1.1   | Antecedentes.....  |  |
| 1.2   | Justificación .....  |  |
| 1.3   | Objetivos generales.....   |  |
| 1.4   | Objetivos particulares.....  |  |
| 2     | DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....  |  |
| 3     | CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD .....   |  |
| 4     | DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....  |  |
| 5     | MARCO JURÍDICO .....   |  |
| 5.1   | Marco Jurídico de sustenta a la Empresa SEDES.....                                   |  |
| 5.2   | Proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo.....                     |  |
| 5.2.1 | Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....                           |  |
| 5.2.2 | Ley General de Asentamientos Humanos.....  |  |
| 5.2.3 | Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California..... |  |
| 5.2.4 | Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.....                          |  |
| 6     | CONTEXTO DE PLANEACIÓN.....  |  |
| 6.1   | Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012.....   |  |
| 6.2   | Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001 – 2006.....                              |  |
| 6.3   | Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 – 2013.....                       |  |
| 6.4   | Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009 – 2013.....                |  |
| 6.5   | Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada 2030 (PDUCE) ..     |  |
| 7     | DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO.....   |  |
| 7.1   | Aspectos físicos naturales.....  |  |
| 7.1.1 | Rasgos Climáticos .....  |  |
| 7.1.2 | Precipitación pluvial.....   |  |
| 7.1.3 | Topografía.....  |  |
| 7.1.4 | Edafología .....   |  |
| 7.1.5 | Geología.....  |  |

---

---

|        |   |       |
|--------|---|-------|
| 7.1.6  | Fallas o fracturas.....                       | ..... |
| 7.1.7  | Sismos .....                                  | ..... |
| 7.1.8  | Hidrología .....                              | ..... |
| 7.1.9  | Vegetación.....                               | ..... |
| 7.1.10 | Fauna .....                                   | ..... |
| 7.2    | Aspectos demográficos y socioeconómicos ..... | ..... |
| 7.2.1  | Población .....                               | ..... |
| 7.2.2  | Dinámica económica.....                       | ..... |
| 7.2.3  | Proyectos .....                               | ..... |
| 7.3    | Aspectos del medio físico modificado .....    | ..... |
| 7.3.1  | Análisis de usos de suelo .....               | ..... |
| 7.3.2  | Factibilidad de zonificación .....            | ..... |
| 7.3.3  | Equipamiento urbano.....                      | ..... |
| 7.3.4  | Análisis de la infraestructura .....          | ..... |
| 7.3.5  | Estructura vial.....                          | ..... |
| 7.3.6  | Transporte urbano.....                        | ..... |
| 8      | ANÁLISIS DE IMPACTOS .....                    | ..... |
| 8.1    | Impactos positivos.....                       | ..... |
| 8.2    | Impactos negativos.....                       | ..... |
| 9      | MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES.....  | ..... |
| 10     | MODELO DE APTITUD TERRITORIAL.....            | ..... |
| 11     | ESTRATEGIA NORMATIVA.....                     | ..... |
| 11.1   | Zonificación primaria.....                    | ..... |
| 11.1.1 | Área urbana .....                             | ..... |
| 11.1.2 | Área urbanizable.....                         | ..... |
| 11.1.3 | Área no urbanizable.....                      | ..... |
| 11.2   | Zonificación secundaria .....                 | ..... |
| 11.2.1 | Habitacional.....                             | ..... |
| 11.2.2 | Comercio y servicios .....                    | ..... |
| 11.2.3 | Industrial.....                               | ..... |

11.2.4 Equipamiento .....  
11.2.5 Mixto.....  
11.2.6 Agrícola .....  
11.2.7 Corredor urbano .....  
11.2.8 Conservación y/o Preservación .....  
11.3 Ponderación de densidades .....  
11.4 Tabla Uso de Suelo (Dosificación de áreas programa vigente) .....  
11.5 Condicionantes del uso del suelo .....  
12 CONCLUSIONES.....  
13 BIBLIOGRAFÍA .....  
14 Anexos .....

## 1 INTRODUCCIÓN

El desarrollo habitacional de la Empresa SEDES, es de interés social multifamiliar y presenta como único objetivo, promover vivienda económica en el Valle de Maneadero.

El fraccionamiento de la Empresa SEDES, por ser un desarrollo de vivienda económica, requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano ya que por medio de éste será posible conocer el impacto que se tendrá en la zona con la llegada del fraccionamiento, así como solventar las debilidades o impactos que el mismo puede generar. El EIU tiene como objetivo, evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra pública o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad, bajo diferentes escenarios presentes y futuros.

El fraccionamiento de la Empresa SEDES, queda inmerso en la Parcela 137 Z-1 P-1, en la fracción A-1-IA1Ben el predio con clave catastral NA-QOO-896, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero.

La fracción A-1-IA1B, en la que se pretende desarrollar un conjunto habitacional multifamiliar de interés social, tiene una superficie de 56,804.435 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la Carta Urbana del Programa de Desarrollo Urbano el Centro de Población de Ensenada (PDUCEP-E), el predio a desarrollar esta ubicado en el Sector Maneadero (M), Subsector M.19 y M.15, condistintos usos de suelo tales como: habitacional, industrial, equipamiento, agrícola, comercio y conservación, entre otros.

### 1.1 Antecedentes

A la fecha SEDES cuenta con una Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad, emitida por la Dirección de Catastro y Control Urbano, el día 20 de Mayo del 2011 con número de expediente CU/F1001/045, para la fracción A-1-IA1B, de la Parcela 139 Z-1 P-1. [Tabla 1]

La Empresa SEDES, ya cuenta con factibilidades para servicios y suministro de energía eléctrica, sin embargo, éstas se encuentran en proceso de solicitud para la fracción A-1-IA1B, de la Parcela 139 Z-1 P-1.

En lo referente al EIU, la Empresa Cosío & Asociados consultores, solicitó al Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP) los términos de referencia para la elaboración del presente estudio, con la finalidad de dar cumplimiento con el contenido necesario que en ellos se marca, ya que es personal de dicho Instituto quién se encarga de evaluar y emitir opinión técnica a las autoridades, sobre la viabilidad del proyecto a desarrollar.

**Tabla 1: Factibilidades y documentos para el fraccionamiento de la Parcela 137 Z-1 P-1**

| Documento   | No. expediente / oficio | Fecha                    | Dependencia   |
|---|-------------------------|--------------------------|---|
| Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad         | CU/F1001/045/2011       | 20 de Mayo de 2011       | Dirección de Catastro y Control Urbano                        |
| Términos de referencia para la elaboración de Estudio de Impacto Urbano |                         | 28 de Septiembre de 2011 | Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada |

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por SEDES e IMIP Ensenada

## 1.2 Justificación

El fraccionamiento de la Parcela 137 Z-1 P-1, surge de la inquietud de ofrecer a la población del Valle de Maneadero y la ciudad de Ensenada vivienda económica, con calidad y servicios básicos, que permitan satisfacer sus necesidades de habitabilidad.

Es importante aclarar que dada su ubicación, existe un gran potencial para poder llevar a cabo la construcción de fraccionamiento, ya que está muy cerca de la Carretera Transpeninsular, vialidad que permite una conectividad con el resto del municipio, también existe una compatibilidad al estar junto de un fraccionamiento habitacional ya establecido (Del Carmen). El fraccionamiento de la Empresa SEDES contará con área verde, área para equipamiento educativo y área para el comercio y abasto, así como de vialidades pavimentadas.

Aunado a lo anterior, SEDES Comunidades Residenciales garantiza que se tendrá un fraccionamiento seguro, ordenado, armónico, funcional y comunicado, con los servicios necesarios para su mejor desempeño y orientados principalmente para un sector de la población que percibe recursos económicos no mayores a tres salarios mínimos.

## 1.3 Objetivos generales

- Justificar mediante el Estudio de Impacto Urbano, la construcción de un fraccionamiento de vivienda multifamiliar, su densidad y el cambio de uso de suelo, en la fracción A-1-IA1B de la Parcela 137 Z-1 P-1, del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, en la Delegación de Maneadero.

## 1.4 Objetivos particulares

- ☐ Analizar la compatibilidad del fraccionamiento de la Empresa SEDES, con los usos de suelo y las densidades permisibles actuales en la zona y los instrumentos normativos que aplican en la Parcela.
- ☐ Diagnosticar las características del ámbito de estudio en el tema social, económico, ambiental y urbano con respecto al fraccionamiento.
- ☐ Evaluar los posibles impactos tanto positivos como negativos que se pueden generar en la zona de estudio, por la construcción del fraccionamiento de la Empresa SEDES.
- ☐ Presentar propuestas de solución para cada uno de los impactos negativos que puedan surgir con la construcción de un fraccionamiento de interés social multifamiliar en la zona de estudio.
- ☐ Definir la aptitud de los usos de suelo, para el desarrollo de la zona definida como estudio, de acuerdo a criterios de desarrollo.

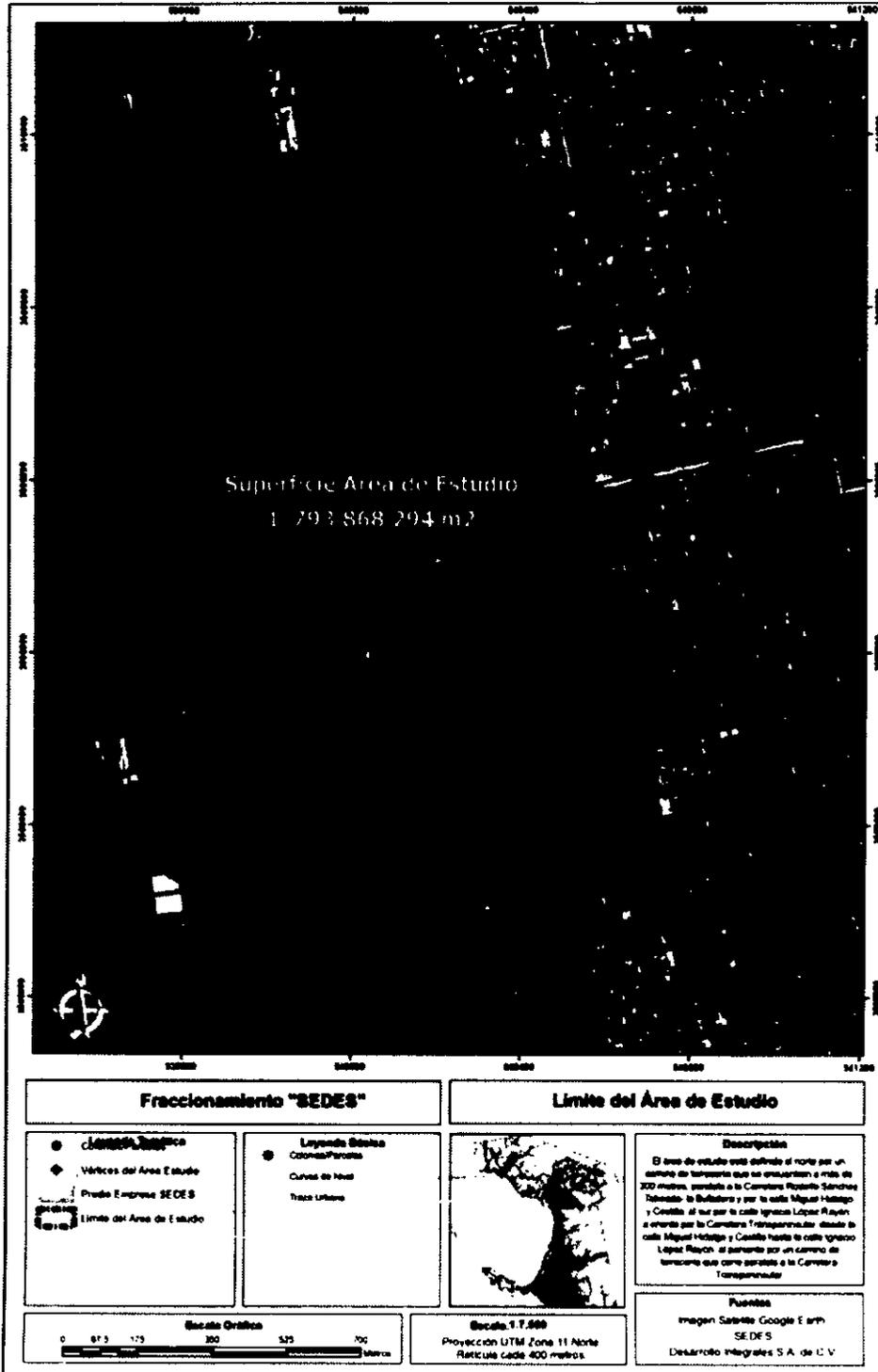
## 2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Los usos de suelo que se presenta para la zona de Subsector M.19 es agrícola, mientras que para el Subsector M.15 son diversos los usos: habitacional, industrial, equipamiento, comercial y de servicios.

Para su análisis se definió un área de estudio, el cual cartográficamente está representado mediante un polígono que cubre en su totalidad las fracciones A-1-IA1B de la Parcela 137 Z-1 P-1. El área de estudio cuenta con una superficie de 1'793,868.294 m<sup>2</sup>, de los cuales tan sólo el 3.16 % corresponde a la parte donde se desarrollara el fraccionamiento de la Empresa SEDES.

Los límites del área de estudio, están definidos al norte por un camino de terracería que se encuentra a más de 300 metros, paralelo a la Carretera Rodolfo Sánchez Taboada- La Bufadora y por la calle Miguel Hidalgo y Costilla; al sur por la calle Ignacio López Rayón; al oriente por la Carretera Transpeninsular, desde la calle Miguel Hidalgo y Costilla hasta la calle Ignacio López Rayón; y al poniente por un camino de terracería que corre paralelo a la Carretera Transpeninsular. [Mapa 1, Cuadro 1]

**Mapa 1: LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO**



**Cuadro 1: VÉRTICES DEL ÁREA DE ESTUDIO**

| No. Vértice | Coordenadas |             | No. Vértice | Coordenadas |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|             | X           | Y           |             | X           | Y           |
| 1           | 539393.339  | 3509926.098 | 17          | 540697.032  | 3508475.578 |
| 2           | 539805.768  | 3510001.504 | 18          | 540725.680  | 3508354.982 |
| 3           | 539814.397  | 3509947.138 | 19          | 540631.264  | 3508332.910 |
| 4           | 540079.180  | 3510000.936 | 20          | 540603.017  | 3508321.628 |
| 5           | 540179.368  | 3510015.944 | 21          | 540575.182  | 3508314.186 |
| 6           | 540170.505  | 3510083.030 | 22          | 540531.515  | 3508296.301 |
| 7           | 540300.051  | 3510101.644 | 23          | 540419.091  | 3508251.881 |
| 8           | 540336.291  | 3510084.485 | 24          | 540299.379  | 3508248.838 |
| 9           | 540352.524  | 3510019.551 | 25          | 540114.706  | 3508216.909 |
| 10          | 540381.384  | 3509882.469 | 26          | 539905.008  | 3508179.801 |
| 11          | 540446.317  | 3509599.287 | 27          | 539781.605  | 3508158.227 |
| 12          | 540540.110  | 3509184.435 | 28          | 539696.172  | 3508143.557 |
| 13          | 540597.829  | 3508915.682 | 29          | 539613.328  | 3508650.113 |
| 14          | 540642.921  | 3508728.097 | 30          | 539524.444  | 3509147.176 |
| 15          | 540684.406  | 3508542.315 | 31          | 539444.935  | 3509660.182 |
| 16          | 540711.010  | 3508426.607 |             |             |             |

Fuente: Elaboración propia, por medio del Sistema de Información Geográfica y el programas ArcGis.

### **3 CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD**

Las principales arterias viales que permiten el acceso vial y la comunicación de la zona donde se ubica el predio a desarrollar para el fraccionamiento de la Empresa SEDES, es la Carretera Transpeninsular, vialidad de mayor jerarquía dentro del área de estudio, además de la avenida Agustín Gómez Villanueva, Avenida Lázaro Cárdenas, la Avenida Ignacio Ramírez todas ellas de terracería.

Tanto la Avenida Agustín Gómez Villanueva como la Avenida Ignacio Ramírez, se conectan de forma directa con la Carretera Transpeninsular, lo cual permite que se tenga una movilidad con el resto del Valle de Maneadero y la ciudad de Ensenada.

La vialidad por la que se tiene proyectada la movilidad del tránsito vehicular del fraccionamiento de la Empresa SEDES, es mediante la Avenida Agustín Gómez Villanueva, la cual actualmente presenta una sección de más de 15 metros.

### **4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El predio del fraccionamiento de la Empresa SEDES tiene una superficie de 56,804.445 m<sup>2</sup>, el cual además de vivienda multifamiliar, incluirá también áreas verdes, área para equipamiento, un área comercial y área de donación para el municipio.

La Empresa SEDES, tiene proyectado un fraccionamiento multifamiliar con una densidad media, que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada es permitido de 65 a 70 viviendas por hectárea.

El proyecto del fraccionamiento en su totalidad contempla zonas habitacionales multifamiliares, un área comercial, un área verde, área para equipamiento educativo, área de reserva y un área de donación. La superficie destinada para estos usos y destinos del suelo es de 37,316.925 m<sup>2</sup>, que ocupan el 65.69% del total de la superficie del terreno.

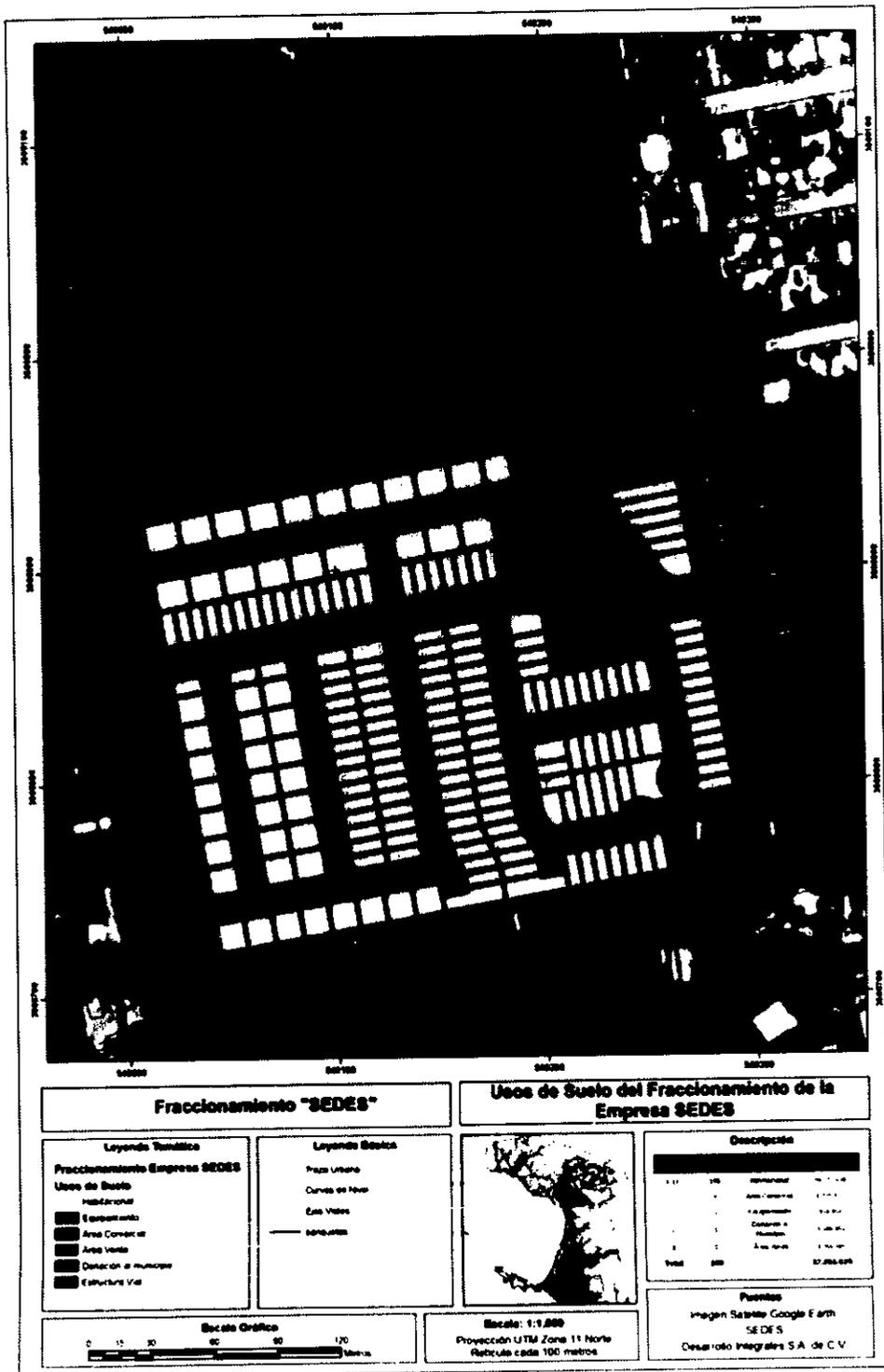
El resto de la superficie (19,487.515 m<sup>2</sup>), está destinada únicamente para vialidades y banquetas; que en promedio ocupan el 34.31% de la superficie total. [Cuadro 2]

**Cuadro 2: DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTOS DEL FRACCIONAMIENTO**

| <b>Manzana</b> | <b>No. de lotes</b> | <b>Uso de suelo</b>    | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
|----------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1              | 11                  | Habitacional           | 2,681.135                         |
|                | 1                   | Equipamiento Educativo | 958.958                           |
|                | 1                   | Donación al Municipio  | 3,189.851                         |
| 2              | 21                  | Habitacional           | 3,390.089                         |
| 3              | 10                  | Habitacional           | 1,587.091                         |
|                | 1                   | Área Comercial         | 1,725.873                         |
| 4              | 8                   | Habitacional           | 1,556.549                         |
| 5              | 16                  | Habitacional           | 3,130.004                         |
| 6              | 30                  | Habitacional           | 3,689.268                         |
| 7              | 53                  | Habitacional           | 7,436.383                         |
| 8              | 6                   | Habitacional           | 1,152.168                         |
| 9              | 25                  | Habitacional           | 3,133.984                         |
|                | 1                   | Área Verde             | 1,269.605                         |
| 10             | 16                  | Habitacional           | 2,415.967                         |
| <b>Total</b>   | <b>200</b>          |                        | <b>37,316.925</b>                 |

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

**Mapa 2: USOS DEL SUELO (FRACCIONAMIENTO DE LA EMPRESA SEDES)**



La propuesta del fraccionamiento contempla una superficie de 30,823.613 m<sup>2</sup> para uso habitacional multifamiliar, con un total de 191 lotes para este uso; en cual se tienen previstos tres tamaños diferentes de lotes, para tres tipos de viviendas de diferentes superficies. Los lotes de menor superficie son de 120.060 m<sup>2</sup>, con un frente de 6.67 metros y de fondo 18.00 metros; los lotes de mayor superficie son de 241.80 m<sup>2</sup>, con un frente de 15.60 metros y un fondo de 15.50 metros. [Cuadro 3]

**Cuadro 3: LOTES TIPO**

| Lote Tipo | Lote        |             | Superficie             | Uso          |
|-----------|-------------|-------------|------------------------|--------------|
|           | Frente      | Fondo       |                        |              |
| 1         | 6.830mts.   | 17.570mts.  | 120.003 m <sup>2</sup> | Habitacional |
| 2         | 13.660mts.  | 15.000 mts. | 204.900 m <sup>2</sup> | Habitacional |
| 3         | 16.500 mts. | 15.000 mts. | 247.500 m <sup>2</sup> | Habitacional |

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

En lo que respecta a los porcentajes de donación, se destina para el área verde la superficie de 1,269.605 m<sup>2</sup> es decir, el 3.98 %; por su parte la superficie destinada para equipamiento es de 958.958 m<sup>2</sup> que en términos porcentuales representa el 3.006 % de la superficie vendible; para el área comercial se tiene destinada una superficie de 1,725.873 m<sup>2</sup> que representa el 5.41 %; en lo que respecta al área para donación al municipio la superficies destinada es del 10.00 %, es decir, 3,189.851 m<sup>2</sup>. [Cuadro 4]

**Cuadro 4: ZONIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO**

| Uso/Destino           | Porcentaje Reglamento <sup>1</sup> | Porcentaje Fraccionamiento | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Área Verde            | 3%                                 | 3.98%                      | 1,269.605                 |
| Equipamiento          | 3%                                 | 3.006%                     | 958.958                   |
| Comercio              | 5%                                 | 5.41%                      | 1,725.873                 |
| Donación al Municipio | 10%                                | 10.00%                     | 3,189.851                 |

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

Al igual que las dimensiones de los lotes para cada vivienda, la estructura vial del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; donde las dimensiones mínimas mostradas en el

<sup>1</sup> Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California

anteproyecto sonde 12 metros; las vialidades principales y la de acceso, presenta una sección de 15 metros. Dichas vialidades permiten una movilidad en el interior del fraccionamiento, y una conectividad con el resto de la zona de estudio y la ciudad de Ensenada.

## 5 MARCO JURÍDICO

### 5.1 Marco Jurídico de sustenta a la Empresa SEDES.

El presente Estudio de Impacto Urbano es elaborado de conformidad a los artículos 1, 4, 5, 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1, 42, 65, 66, 68 y 74 de la Ley de Vivienda, 1, 4, 5, 27 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 4, 5, 24 fracción II, 55, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, 821 del Código Civil del Estado de Baja California, 29 fracción IV, 35 Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, 15, 16, 17, 20 y 275 del Reglamento la Ley de Edificaciones para el Municipio de Baja California y 11.5.4 y 13.3.5 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009.

Es preciso hacer mención que el Asentamiento Humano, es la instalación de un hombre, familia o grupo social sobre un espacio terrestre o suelo determinado, para utilizarlo como lugar de residencia, vivienda, en estas condiciones, el asentamiento humano, esta indiscutiblemente vinculado a la tenencia de la tierra, para usarla, disponer de ella y disfrutarla dentro de las condiciones, requisitos y modalidades estipuladas en las normas jurídicas mencionadas, de las cuales se deriva el derecho a la vivienda y la regulación de los centros de población.

Por lo anterior, se expone lo siguiente:

Que en primer término, el artículo 1 de la Ley Fundamental Establece:

*Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.*

El alcance de este precepto, se extiende a todo individuo, es decir a todo ser humano independiente de su condición particular congénita (raza, sexo etc.), o adquirida (estado de arrendatario, propietario, etc.) así también dicha titularidad se extiende extensiva jurídicamente para las personas morales de orden privado.

El artículo 4 Constitucional establece lo siguiente:

*El varón...*

*Toda persona...*

*Toda persona...*

*Toda persona...*

***Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.***

La anterior prerrogativa está totalmente vinculada con los asentamientos humanos, toda vez que se trata de uno de sus elementos fundamentales y factor determinante del ambiente construido. Así mismo, de la ley a la que hace alusión el párrafo que antecede, es la Ley de Vivienda, misma que en su artículo 1, establece que:

***"Es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.***

Cabe resaltar el derecho que asiste a la Empresa SEDES como Iniciativa Privada, dentro del Sistema Económico en la Constitución, toda vez que el derecho a la iniciativa se establece en los numerales 5, 25 y 28:

***Artículo 5o.*** *A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.*

Es decir, de los artículos 27 y 28 constitucionales se desprende una fuerte presencia del Estado mexicano en la vida económica del país, por lo que hay añadir el numeral 25, el cual establece la rectoría del estado en materia económica, ya que establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático y que mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa retribución del ingreso y la riqueza, **permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege la Constitución.**

Nuevamente, la actividad del Gobierno, rectora del desarrollo nacional, estatal y municipal, tiene un sentido, una finalidad, y esta se traduce en los conceptos de desarrollo integral, es decir donde se incluyen a todos los mexicanos, ya que no solamente se refiere a aspectos materiales, sino también culturales, de salud o físicos y en suma importancia a la calidad de vida que implica la posibilidad de una adecuada satisfacción de una necesidad humana traducida en la adquisición de una vivienda, tal y como la Empresa SEDES se encuentra en marcha con el presente Estudio, lográndose con ello el desarrollo de vivienda digna, tal y como lo establece el artículo 2 de la Ley de Vivienda en correlación con los párrafos segundo y tercero del artículo 1 del ídem:

**ARTÍCULO 2.-** *Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.*

#### **ARTICULO 1.-....**

**La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.**

*La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la **concertación con los sectores social y privado.***

## **5.2 Proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo**

**Marco Jurídico que soporta las atribuciones de Autoridades participantes en el proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal.**

### **5.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

**Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

**La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público,** así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. **En consecuencia, 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;**

**Artículo 115** fracción II párrafo segundo y fracción V inciso d), establece que los Ayuntamientos tendrán la facultad de aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, **concediendo facultades a los municipios para formular, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.**

#### **5.2.2 Ley General de Asentamientos Humanos.**

(Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993)

Este ordenamiento establece los aspectos esenciales de la regulación en materia de urbanismo en el País, permitiendo a los Estados y Municipios desarrollar sus propias potestades en la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y sus Centros de Población. De conformidad con los artículos 1, 6, 8, 9 fracción I y párrafo último.

(Artículo 1, 6, 8, 9 fracción I y párrafo último)

**ARTICULO 1o.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

**I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;**

**II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**

**Artículo 9 fracción I** establece como atribución de los Municipios Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

**Así mismo, en el último párrafo del ídem establece que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.**

### 5.2.3 Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California.

**Artículo 82 apartado A, fracción VIII, 82 apartado A, fracción VIII** de la establece atribuciones a los municipios en cuanto a la reforma, derogación o abrogación de los ordenamientos de observancia general, circulares y disposiciones administrativas que se lleven a cabo, así como en la organización y establecimiento de demarcaciones administrativas dentro del territorio municipal para el ejercicio de sus funciones, **regulando el uso del suelo,** construcciones, instalaciones y **acciones de urbanización que se realicen dentro de sus competencias.**

### 5.2.4 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

**(Publicado en el Periódico Oficial No. 26, sección I, de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.)**

Este ordenamiento a través de los artículos 2, 7, 10 fracción IV, VI y VII, 11 fracción I, II, III, VII, VIII, XXVI y XVII, 14, 17, 18, 19, 20 fracción II, 23, 24, 27, 51, 52, 53, 78, 79 fracción III y 82, define el objeto de la Ley, la competencia, las autoridades en materia de Desarrollo Urbano y las facultades con que cuenta la Comisión Coordinadora de Desarrollo urbano como órgano de coordinación gubernamental, auxiliar directo del Gobernador del Estado para participar en la elaboración, revisión, aprobación y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano y su modificación, emitir directrices generales, dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenara su publicación, registro y demás acciones aplicables en materia de desarrollo

urbano, así como el procedimiento y termino para el tramite de resolución de modificación o cancelación de un plan, programa o declaratoria.

## **6 CONTEXTO DE PLANEACIÓN**

Dado que el presente Estudio de Impacto Urbano justifica el cambio de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento habitacional de interés multifamiliar con una densidad media, y corresponde de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California a una modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, es que a continuación se describe el contexto de planeación en el marco del Sistema de Planeación Democrática en el ámbito Nacional, Estatal y Municipal, dentro del cual se justifica la factibilidad del cambio de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento. Siendo los principales instrumentos:

### **6.1 Plan Nacional de Desarrollo 2007 - 2012**

Consta de cinco capítulos correspondientes a los cinco ejes de política pública del Plan:

1. Estado de Derecho y seguridad.
2. Economía competitiva y generadora de empleos
3. Igualdad de oportunidades
4. Sustentabilidad ambiental
5. Democracia efectiva y política exterior responsable

En el eje 2 Economía competitiva y generadora de empleos, se aborda el tema de la vivienda, en el cual se establece que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social. Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras. Con base en lo anterior es que la política de vivienda tiene un sentido preponderantemente social, además de que busca en todo momento, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

El objetivo 17 consiste en Ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

## **6.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001 - 2006**

Uno de sus objetivos es integrar suelo urbano apto para el desarrollo urbano, como instrumento de soporte para la expansión urbana por medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano. Al respecto cabe mencionar que de acuerdo al diagnóstico de dicho Programa, en Baja California las reservas, propiedad de los gobiernos estatales y municipales, no son suficientes para atender los requerimientos.

## **6.3 Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 - 2013**

Para el logro de lo anterior el Plan propone el cumplimiento de seis ejes rectores:

- Eje 1. Seguridad y Justicia Integral
- Eje 2. Formación para la vida
- Eje 3. Desarrollo Regional Sustentable
- Eje 4. Economía competitiva
- Eje 5. Bienestar y Desarrollo Humano
- Eje 6. Gobierno al Servicio de la Gente

El eje rector 3, tiene como principal objetivo incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, de servicios básicos, infraestructura y energía que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en un marco de armonía con el medio ambiente.

Para dar cumplimiento a lo anterior se plantean entre otros objetivo asegurar la producción de vivienda acorde con la demanda actual.

## **6.4 Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009 - 2013**

Se integra con los principios rectores del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 - 2013, considera para la entidad las políticas nacionales de ordenamiento territorial y define estrategias que permiten promover el potencial de las distintas regiones de país.

La regionalización de la entidad, para fines del Plan, se realiza por unidades ecológicas de características homogéneas, nombrando a éstas, Unidades de Gestión Territorial (UGT) y conformando 10 UGT.

La política particular definida para el Centro de Población de Ensenada, de acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, es de consolidación con uso urbano (Acu), por ser una zona muy

dinámica y concentradora de población, en este tipo de zonas se requiere la aplicación de medidas para fortalecer el uso adecuado del territorio, en función de criterios económicos, urbanos y ecológicos.

Ensenada, pertenece a la UGT 2: Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada. En el tema calidad de vida, entre las principales estrategias destacan; ampliar la oferta de vivienda económica a sectores de la población que pueden ser beneficiados con créditos de organismo públicos federales y estatales; impulsar la oferta de vivienda en coparticipación con el sector privado.

## **6.5 Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada 2030 (PDUCE)**

Es el instrumento que regula y conduce el desarrollo de la ciudad hacia una visión anhelada por sus habitantes. Para el análisis y la propuesta del PDUCE, se definió un área de estudio dividida en cinco sectores: Sauzal, Centro, Noreste, Chapultepec y Maneadero.

La Estrategia General se enfoca a identificar nuevas reservas de acuerdo a la aptitud y vocación del territorio, al ordenamiento a través de la propuesta de subcentros en ubicaciones estratégicas, al mejoramiento de la movilidad y a la protección e integración del paisaje y las zonas naturales ambientalmente sobresalientes a la estructura urbana.

Respecto a las reservas territoriales la estrategia induce el crecimiento hacia el sector Noreste y Maneadero. La vivienda de densidad alta y media se concentran mayormente en dichos sectores.

Para lograr esta Estrategia General se propone desarrollar la estrategia a través de cuatro políticas rectoras, cuatro proyectos estratégicos y la Estrategia Normativa que regula las acciones de urbanización.

En Maneadero se propone la política de crecimiento por expansión, sobre nuevas reservas delimitadas sobre la base de un modelo de aptitud que identifique Áreas no aptas para el desarrollo urbano, Áreas aptas óptimas para el desarrollo urbano, Áreas aptas para el desarrollo urbano y Áreas condicionadas para el desarrollo urbano.

Así mismo cabe mencionar que se propone la Política de crecimiento condicionado a un Estudio de Impacto Urbano o a un Programa Parcial, al territorio comprendido entre la cota 200 msnm y la mancha urbana actual, y se encuentra a lo largo de la periferia de esta.

Este Estudio se constituye como un requisito para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, cuando se presenten proyectos que puedan tener un alto impacto en el medio urbano, definidos en

este apartado. Entre los proyectos de alto impacto destacan los fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales

## **7 DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO**

### **7.1 Aspectos físicos naturales**

Las principales fuentes de información que sirven de base para la elaboración de este apartado, tiene que ver con las cartas hidrológicas, geológicas y edafológicas del INEGI, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada y algunos otros estudios como es el caso del Plan de Manejo de Agua para el acuífero de Maneadero, B. C., de la Comisión Nacional del Agua.

#### **7.1.1 Rasgos Climáticos**

Tanto en la zona de estudio como en la mayor parte del Valle de Maneadero, el clima es predominantemente Seco templado (BSk), caracterizado por la ocurrencia de lluvias en el invierno, con una precipitación de poco más del 36%.

Las temperaturas promedio que se presentan tanto en el área de estudio, como en todo el Valle de Maneadero, es de 16°C, con una oscilación de entre los 14°C y 22°C en los días más calurosos.

De acuerdo con información obtenida del Departamento de Oceanografía Física del CICESE, en el mes de Septiembre a Octubre, la temperatura en el área de estudio y en toda la ciudad de Ensenada es de 12°C la mínima y 28.2°C la máxima, con un temperatura promedio de 16.7°C. [Gráfica 1 y 2]

La humedad para el mismo periodo, es como mínima 25%; esta humedad fue en los días más calurosos, mientras que en los días con temperaturas menores a 14°C, la humedad fue del 98%, en promedio se tiene una humedad del 85%.<sup>2</sup>

#### **7.1.2 Precipitación pluvial**

La precipitación media que se tiene en el área de estudio es de 253mm, mientras que en las partes más altas o con mayores elevaciones, el promedio se incrementa a 349 mm.

Es importante aclarar que a pesar de que en los años más lluviosos, en el área de estudio, y en la zona de la Parcela 137 Z-1 P-1, no se han registrado afectaciones por fenómenos meteorológicos.

<sup>2</sup>Departamentode Oceanografía Física del CICESE, 2011

**Cuadro 5: SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS**

| Agentes                | Descripción   |
|------------------------|---|
| Tipo de clima          | Mediterráneo (Bks), con veranos secos y cálidos e inviernos fríos, húmedo y con lluvias |
| Temperatura promedio   | 16.7°C  |
| Humedad promedio       | 85%   |
| Precipitación promedio | 253 mm  |
| Fenómenos climáticos   | Viento Santana<br>Fenómeno el Niño-Oscilación del sur (ENOS)<br>Tormentas invernales    |

Fuente: Elaboración propia, con información obtenida del Departamento de Oceanografía Física del CICESE, 2011

### 7.1.3 Topografía

En la zona de estudio y principalmente en el área de la Parcela 137 Z-1 P-1, el rango de pendientes es de 0 a 5% las cuales son aptas para el desarrollo urbano, ya que no requieren movimientos de tierra y son factibles para el desarrollo de infraestructura. Aunado a lo anterior de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el Valle de Maneadero tiene pendientes aptas para el desarrollo urbano.

**Cuadro 6: CLASIFICACIÓN DE PENDIENTES, SEGÚN APTITUD**

| Pendientes (%) | Características  | Aptitud   |
|----------------|--|---|
| 0-5            | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pendientes planas</li> <li>✓ Drenajes adaptables</li> <li>✓ Bajo riesgo por erosión</li> </ul>                                | Aptas para el desarrollo urbano, sin costos extraordinarios ya que no requiere movimiento de tierra.                                  |
| 5-10           | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pendientes bajas moderadas</li> <li>✓ Drenaje sin mayores costos</li> <li>✓ Evita humedades</li> </ul>                        | Pendientes aptas para el desarrollo urbano, requieren movimientos de tierra moderados, facilita el desarrollo de la infraestructura.  |
| 10-15          | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pendientes variables</li> <li>✓ Buen asoleamiento</li> <li>✓ Buena visibilidad</li> <li>✓ Ventilación aprovechable</li> </ul> | Aptas para el desarrollo urbano, con algunos costos por movimiento de tierras, pero facilita el funcionamiento de la infraestructura. |

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada

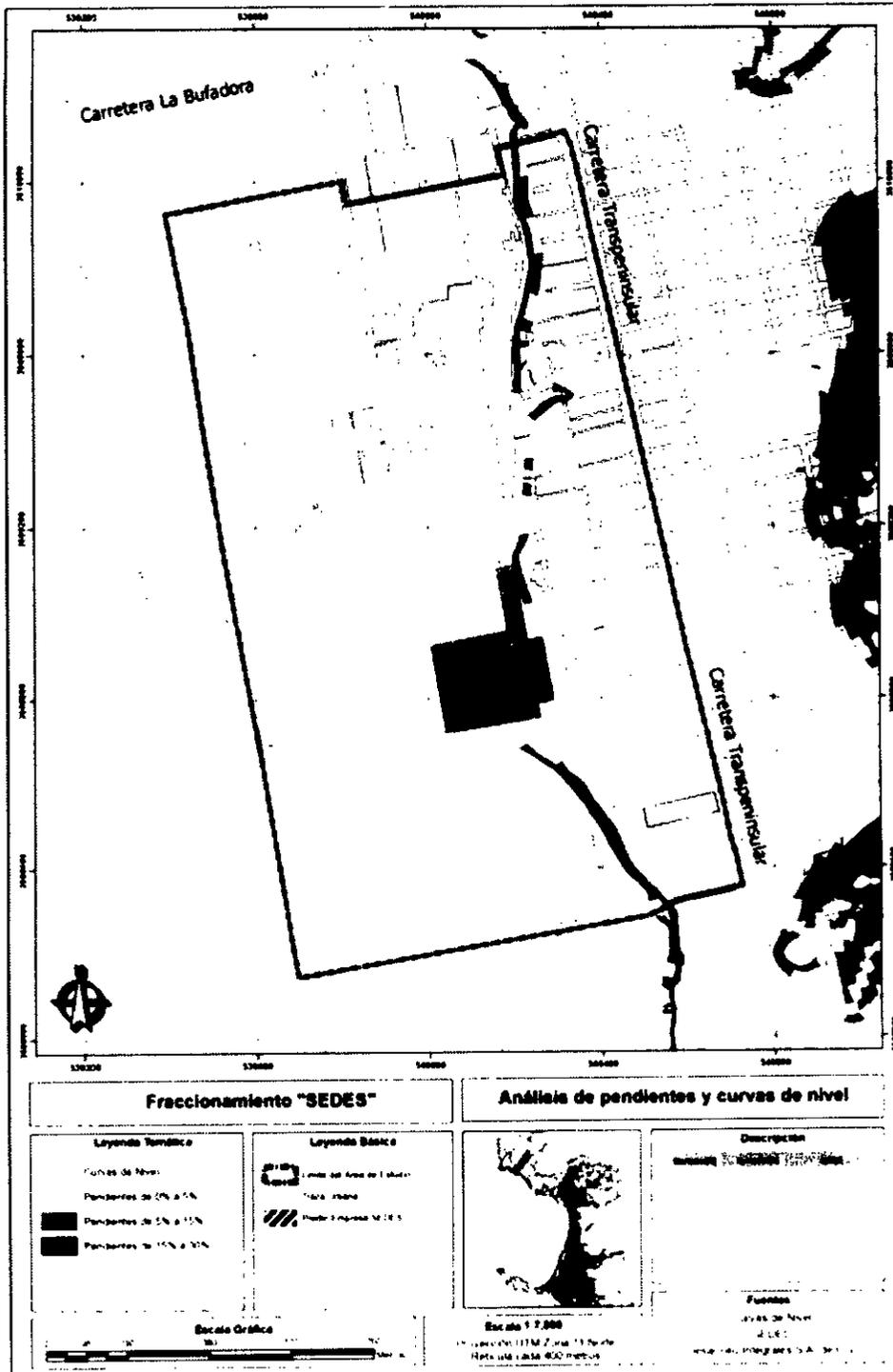
La zona de estudio se caracteriza por ser una zona plana, con pendientes bajas con una altura de entre los 5 a 10 metros sobre el nivel del mar. El 100% del predio a desarrollar para el fraccionamiento de la Empresa SEDES es suelo apto para el desarrollo, ya que no supera las pendientes mayores a 10%, las cuales son recomendadas para vivienda y otros usos urbanos.

Los suelos con pendientes menores a 5%, son aptos para el desarrollo urbano, puesto que no se requiere movimiento de tierra para la urbanización y construcción; sin embargo, son aptos también para los usos agropecuarios, ya que se facilita la recarga de los mantos.

Las pendientes de 5% a 10%, son aptas también para el desarrollo urbano, pero a diferencia de las anteriores, aquí si se requiere movimiento de tierra para la urbanización, en este tipo de pendientes, se tiene la ventaja de que se facilitan los escurrimientos y no se tiene la presencia de humedado inundaciones.

Por su parte las pendientes de 10% a 15% requieren de mayores movimientos debido a los cortes o rellenos que se deben realizar para poder urbanizar; en este caso la infraestructura representa mayor costo para el desarrollador, ya que se requiere aumentar la presión de los servicios y poder proporcionarlos sin mayor problema a la población.[Mapa 3]

**Mapa 3: PENDIENTES Y TOPOGRAFÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO**



#### **7.1.4 Edafología**

De acuerdo con la carta Edafológica Ensenada H 11-2, del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) escala 1:250,000, el tipo de suelo en el área de estudio es en su mayoría Xerosol Háptico (Xh), seguido por el Regosol Eútrico (Re), y una parte considerado como urbano. [Mapa 4]

En función al sistema de clasificación del INEGI, basado en las características de los suelos, el suelo Xerosol Háptico presenta baja susceptibilidad de erosión y es de alta productividad agrícola si se tiene un sistema de riego, ya que al ser más permeable que los Regosoles, por tanto y dada la escasez de agua para fines agrícolas no es recomendable; sin embargo, por su estructura son más aptos para los usos urbanos.

El suelo Regosol Eútrico es un suelo sin un perfil desarrollado, por ser un suelo joven, presenta poca capacidad para almacenar agua, por tanto el riesgo por erosión es muy bajo, tiene aptitud para el desarrollo urbano, condicionado a pendientes altas mayores de 30%; aunque es recomendable que las construcciones que se lleguen a asentar en dichas zonas tengan buenos cimientos, para que las actividades a desarrollar tengan mayor seguridad.



### 7.1.5 Geología

Dentro del área de estudio y de acuerdo con la Carta Geológica Ensenada H11 B12 escala 1:50,000, se observa sólo un tipo de roca la cual tiene que ver con el de tipo Aluvión, el cual pertenece al suelo aluvial.

Los suelos aluviales son depósitos transportados por el agua en movimiento y depositados cuando el agua ha disminuido; estos suelos pueden ser de origen fluvial o lacustre y pueden contener partículas finas, gruesas o una mezcla de ambas.

Por lo regular este tipo de suelo está en zonas planas, característica que lo convierte en suelo apto para el desarrollo urbano, sin embargo, si no se tiene una infraestructura adecuada de drenaje, tiene ser un riesgo por inundaciones. [Cuadro 7, Mapa 5]

**Cuadro 7: CLASIFICACIÓN DE ROCAS DEL ÁREA DE ESTUDIO**

| Clase         | Tipo    | Era       | Sistema     | Características  |
|---------------|---------|-----------|-------------|--|
| Suelo Aluvial | Aluvión | cenozoico | Cuaternario | Son suelos poco permeables, se ubica en zonas planas, la única restricción para el desarrollo urbano es que se tenga en la zona pendientes mayores al 30%. |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Geológica Ensenada H11 B12, 1.50, 000 INEGI.

### Mapa 5: ANÁLISIS GEOLÓGICO DEL ÁREA DE ESTUDIO



### **7.1.6 Fallas o fracturas**

Dentro del área de estudio y de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, no se tiene identificada alguna falla o fractura que pudiera impedir el desarrollo del Fraccionamiento de la Empresa SEDES, en la Parcela 137 Z-1 P-1.

La falla más próxima es la denominada Agua Blanca, falla activa que se única a un distancia aproximada de 6 kilómetros, que por sus características y naturaleza si es un factor de riesgo no solo de la zona de estudio sino de todo el Centro de Población.

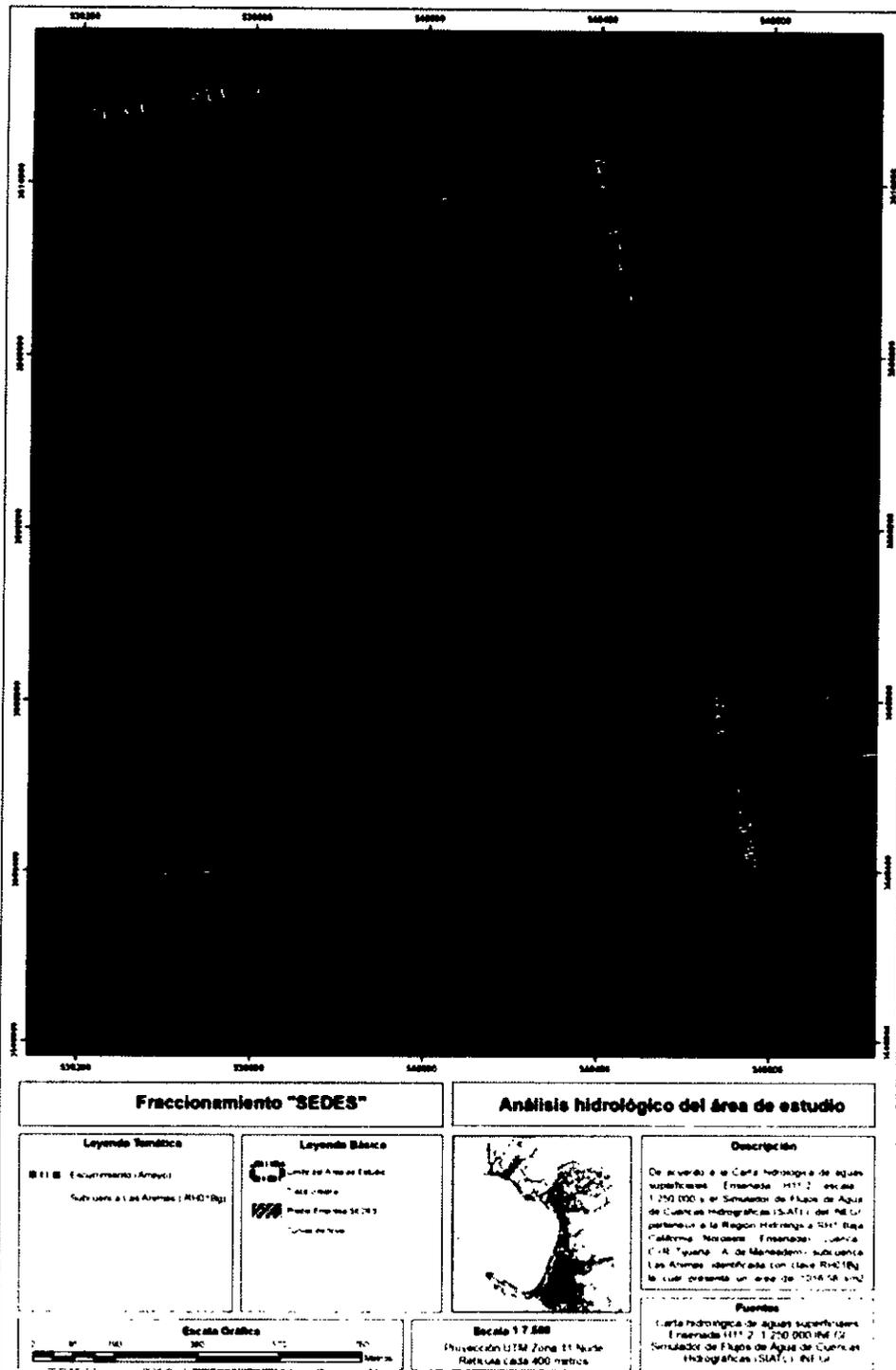
### **7.1.7 Sismos**

De acuerdo con el PDUCE, se tienen identificados una serie de sismos históricos, los cuales para efectos de aptitud y de seguridad de la población, se retomaron para su análisis en el Estudio de Impacto Urbano, dando como resultado que el más cercano a la zona de estudio esta a una distancia de 3.5 Kilómetros.

### **7.1.8 Hidrología**

Se tiene identificado que el área de estudio de acuerdo a la Carta Hidrológica de aguas superficiales, Ensenada H11-2 escala 1:250,000 y el Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas (SIATL), del INEGI, pertenece a la Región Hidrológica RH1 Baja California Noroeste (Ensenada), cuenca C (R. Tijuana – A. de Maneadero), subcuenca Las Animas, identificada con clave RH01Bg, la cual tiene una superficie de 1016.58 km<sup>2</sup>. [Mapa 6]

**Mapa 6: ANÁLISIS HIDROLÓGICO DEL ÁREA DE ESTUDIO**



### 7.1.9 Vegetación

En recorrido se identifico que en el predio a desarrollar por la Empresa SEDES, no se tiene la presencia de algún tipo de vegetación que este catalogado en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001. Actualmente en el predio solamente se observan algunos parches de pastizal, mientras que otras áreas no tienen cubierta vegetal.

### 7.1.10 Fauna

Al igual que las especies de flora, dentro del área donde se ubica el predio tampoco se registra la presencia de alguna especie identificada en riesgo por peligro de extinción según la lista que presenta la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, por lo tanto no es un factor que incida en la construcción del desarrollo habitacional de la Empresa SEDES.

## 7.2 Aspectos demográficos y socioeconómicos

Para la construcción del presente apartado, el análisis de la información se realizó por medio de información del INEGI, imágenes de satélite (Google Earth) y visita de campo en la zona de estudio.

### 7.2.1 Población

Si bien es importante mencionar que en los últimos 5 años, el Valle de Maneadero, ha presentado una dinámica de crecimiento poblacional importante (7.74% Tasa de Crecimiento Media Anual); este crecimiento ha dado origen a una creciente demanda de vivienda y servicios, asícomo de actividades económicas, las cuales sirvan de apoyo a las ya existentes que en su mayoría son del sector agrícola.

De las Parcelas 106, 120, 121, 133, 134 y 147 se tiene para el año 2010 una población de 145 habitantes; en la zona del fraccionamiento del Carmen la población promedio para el mismo año es de 689 habitantes, mientras que el resto de la zona, perteneciente al poblado de Maneadero, concentra aproximadamente 2,047 habitantes. Con base en lo anterior se estima para el área de estudio una población de 2,881 habitantes. [Cuadro 8]

**Cuadro 8: ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN 2010**

| Colonia     | Hab/Viv | Población |
|-------------|---------|-----------|
| Parcela 106 | 3.96    | 23 Hab.   |
| Parcela 120 |         | 86 Hab.   |
| Parcela 121 |         | 14 Hab.   |

|                                |  |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|
| Parcela 133                    |  | 9 Hab.            |
| Parcela 134                    |  | 6 Hab.            |
| Parcela 147                    |  | 7 Hab.            |
| Fraccionamiento del Carmen     |  | 689 Hab.          |
| Parte del Poblado de Maneadero |  | 2,047 Hab.        |
| <b>Total</b>                   |  | <b>2,881 Hab.</b> |

Fuente: Cálculos propios con información extraída de las imágenes de satélite del Google Earth, 2011 y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

En materia de vivienda para el año 2010, se registraron 47 viviendas en las Parcelas 106, 120, 121, 133, 134 y 147; en el fraccionamiento del Carmense registraron para el mismo año 174 viviendas, mientras que en la zona restante, perteneciente al poblado de Maneadero, se tienen 517 viviendas en su mayoría de tipo media. [Cuadro 9]

#### **Cuadro 9: ESTIMACIÓN DE VIVIENDA 2010**

| <b>Colonia</b>                 | <b>Viviendas</b> |
|--------------------------------|------------------|
| Parcela 106                    | 8 Viv.           |
| Parcela 120                    | 24 Viv.          |
| Parcela 121                    | 5 Viv.           |
| Parcela 133                    | 6 Viv.           |
| Parcela 134                    | 2 Viv.           |
| Parcela 147                    | 2 Viv.           |
| Fraccionamiento del Carmen     | 174 Viv.         |
| Parte del Poblado de Maneadero | 517 Viv.         |
| <b>Total</b>                   | <b>738 Viv.</b>  |

Fuente: Cálculos propios con información extraída de las imágenes de satélite del Google Earth, 2011 y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

#### **7.2.2 Dinámica económica**

En lo que se refiere a las actividades económicas, es importante mencionar que en la zona de estudio se identificó un corredor comercial con una gran diversidad de actividades. Este corredor está asentado a la largo de la Carretera Transpeninsular y se puede identificar:

- Tiendas de abarrotes
- Tiendas de autoservicio (OXXO)

- ☐ Llanteras
- ☐ Talleres para autos (radiadores, mecánicos, baterías)
- ☐ Panaderías
- ☐ Mini mercados
- ☐ Farmacias
- ☐ Estación de gasolina
- ☐ Taquerías, etc.

Asimismo se identifico la presencia de bodegas y plantas de agroindustria, las cuales sirven de apoyo a la actividad no sólo del área de estudio, sino de todo el Valle de Maneadero.

Otra de las actividades económicas de gran importancia en el área de estudio es la agricultura, ya que el Valle de Manadero se caracteriza por ser una zona agrícola, donde se lleva a cabo el cultivo de diversos productos como es el jitomate, pepino, calabaza, cilantro; así como algunos tipos de flores.

### **7.2.3 Proyectos**

Dentro del área de estudio, no se tiene identificado algún proyecto que pretenda desarrollarse y que pueda ser un factor que inhiba o limite el desarrollo del fraccionamiento de la Empresa SEDES.

En pláticas con autoridades municipales, principalmente en la Dirección de Catastro y Control Urbano, no existe solicitud o factibilidad de algún proyecto que se pretenda desarrollar en el área de estudio, por lo tanto, el fraccionamiento habitacional es el único proyecto a desarrollarse a principios del año 2012.

Es importante aclarar que el fraccionamiento de vivienda multifamiliar no generará impactos negativos en el área de estudio debido a que la actividad es compatible con las ya existentes (zonas habitacionales). Aunado a lo anterior las actividades comerciales existentes servirán de apoyo a la población. El fraccionamiento favorecerá la consolidación de un subcentro urbano con equipamiento y actividades comerciales.

Si bien parte del área de estudio, de acuerdo con la Carta Urbana, pertenece a una zona agrícola, es importante mencionar que dicho predio ya no es utilizado para la agricultura, debido a su baja productividad y rentabilidad, según los propietarios.

---

## **7.3 Aspectos del medio físico modificado**

### **7.3.1 Análisis de usos de suelo**

Dentro de los límites del área de estudio, el uso de suelo que actualmente tiene una mayor representatividad de acuerdo a lo que marca la Carta Urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada es el agrícola, seguido del uso habitacional, y una pequeña parte de industria.

La zona definida como agrícola, ocupa una superficie de 102.97 hectáreas, las cuales representan el 57.40% del total del área de estudio, este uso se localiza principalmente en la parte poniente del predio a desarrollar.

La zona que está definida como habitacional de acuerdo al PDUCE-E, presenta una superficie de 48.23 hectáreas que representa el 26.88% de la superficie total del área de estudio.

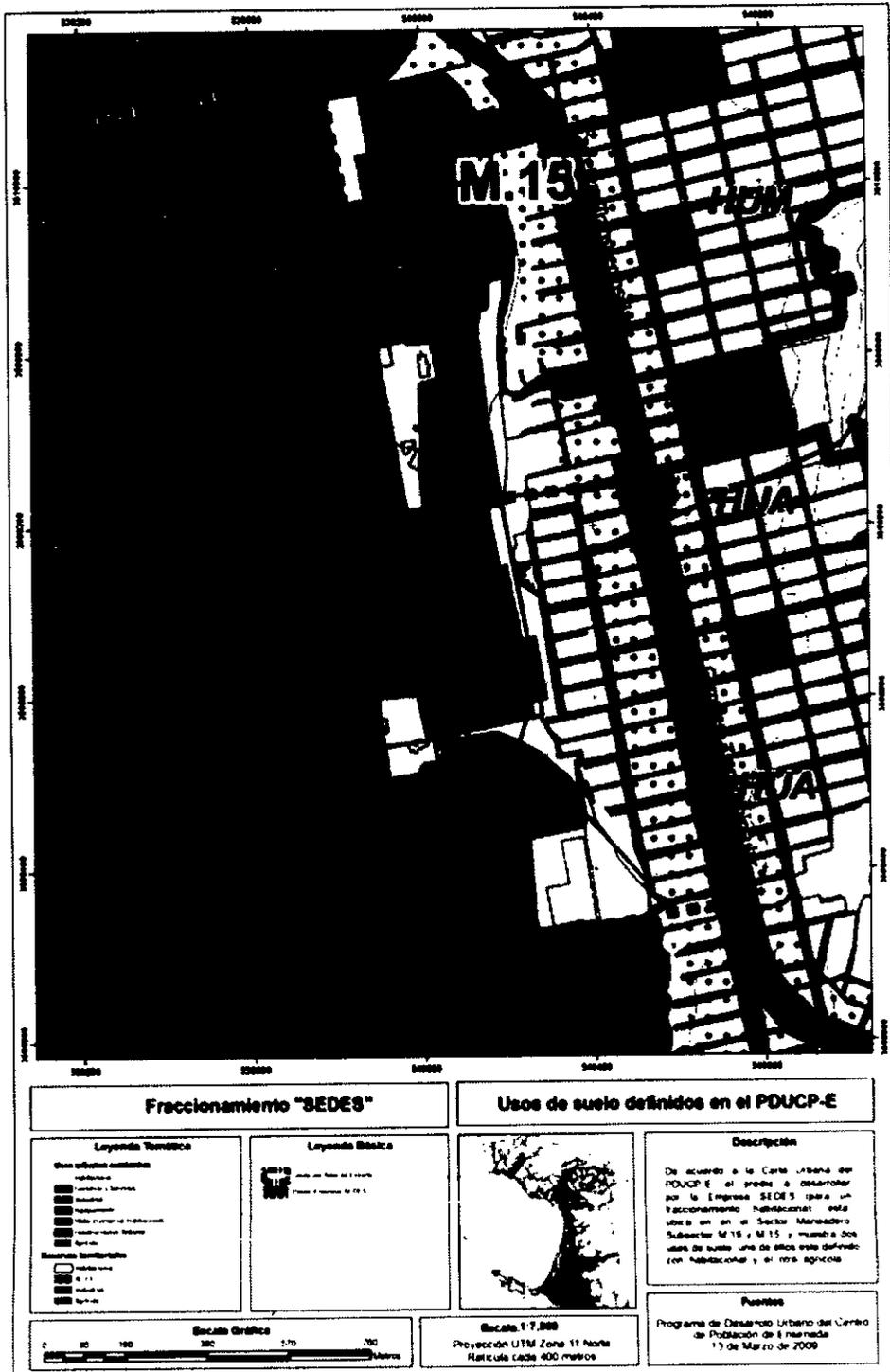
La superficie que muestra el uso industrial es de 8.86 hectáreas, que en términos porcentuales representa un 4.94%. El uso comercial que se da de forma natural en el corredor de la Carretera Transpeninsular, ocupa una superficie de 3.81 hectáreas, correspondiente al 2.12% de la superficie total del ámbito de estudio.

### **7.3.2 Factibilidad de zonificación**

La Carta Urbana es una estrategia urbana que plantea los usos y destino del suelo; de acuerdo a ello, el predio queda ubicado en la zona de Sector Maneadero, Subsector M.19 y M.15, con dos usos de suelo, uno de ellos tiene que ver con el habitacional y el otro con el agrícola.[Mapa 7]

Como se menciona en párrafos anteriores, la actividad agrícola en el predio, de acuerdo con los propietarios ya no es una actividad productiva y mucho menos rentable, principal razón por la que se realizó la venta del predio al SEDES.

Mapa 7: USOS DEL SUELO SEGÚN EL PDUCEP-E



### 7.3.3 Equipamiento urbano

Con base en trabajo en campo se identificó en el área de estudio la presencia de algunos equipamientos tales como:

#### Servicios urbanos

- ☐ Oficina de la CESPE para el pago y contrato del servicio de agua potable
- ☐ Estación de gasolina

#### Asistencia Social

- ☐ Centro de atención contra las adicciones

#### Educación

- ☐ Jardín de niños "12 de Octubre"

#### Comercio y abasto

- ☐ En comercio y abasto no se tiene la presencia de algún establecimiento de uso público, sin embargo se tiene todo un corredor comercial, que sirve de apoyo para el abasto de la población que se ubica dentro de área de estudio.

Aunado a lo anterior y de acuerdo al artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, el fraccionamiento habitacional multifamiliar de la empresa SEDES, tiene contemplada la construcción de un equipamiento educativo, además de un área verde para la recreación y el deporte; y un área para comercio; de los cuales se podrá beneficiar también la población aledaña. [Mapa 8]

**Mapa 8: ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO**



**Fraccionamiento "SEDES"**

**Análisis de equipamientos**

**Leyenda Temática**

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Borde de aceras</b>    | <b>Borde de aceras</b>    |
| 1. Pavimento de concreto  | 1. Pavimento de concreto  |
| 2. Pavimento de adoquines | 2. Pavimento de adoquines |
| 3. Pavimento de tierra    | 3. Pavimento de tierra    |
| 4. Pavimento de asfalto   | 4. Pavimento de asfalto   |

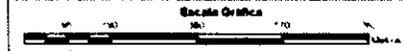
**Leyenda Básica**

|                    |
|--------------------|
| 1. Zona de reserva |
| 2. Zona de reserva |
| 3. Zona de reserva |



**Descripción**

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Social, define al equipamiento como "conjunto de edificaciones e espacios preponderantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo. También, en los que se proporcionan o se brindan servicios de carácter social y se abordan las actividades económicas".



**Escala 1:7,000**  
 Proyección UTM, Zona 18 Norte  
 Retícula UTM 600 metros

**Fuentes**

Recopilación en campo  
 Secretaría de Desarrollo Social  
 SEDENA

### **7.3.4 Análisis de la infraestructura**

#### ***Agua potable***

Actualmente tanto en la zona de estudio como en todo el Valle de Maneadero, el abastecimiento del agua es obtenido de la explotación del acuífero Las Animas, del cual la mayor parte del agua es utilizada para cubrir la demanda de agua potable de la parte norte de la ciudad y para la agricultura, lo que hace que se tenga un déficit importante de agua para el consumo humano en el área de estudio y resto del Valle de Maneadero.

Parte del agua que es extraída del acuífero es mandada a la planta de tratamiento de Maneadero para dotar del servicio a la zona de Maneadero.

El abastecimiento de agua potable para las zonas urbanas se da por medio de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE), quien es la encargada de suministrar este vital líquido.

Es importante destacar que se cuenta con Factibilidad de Servicios por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, (CESPE), misma que se encuentra en sentido positivos, sujeta la empresa a la realización de lo siguiente:

#### **AGUA POTABLE:**

- 1.- Se deberá de llevar a cabo la Construcción de línea de alimentación desde infraestructura existente en la calle José María Guzmán, hasta el desarrollo en cuestión.
- 2.- Se deberá de llevar a cabo la construcción del sistema reductor y sostenedor de presión.
- 3.- Se deberá de llevar a cabo la construcción de las redes en las vialidades internas del predio en cuestión.
- 4.- Deberá realizar los pagos correspondientes a los derechos de conexión.
- 5.- Deberá presentar proyecto ante esta comisión para su evaluación.

Se tienen identificados en la zona de estudio 5 pozos, el más cercano al predio a desarrollar se ubica a no más de 20 metros, el pozo tiene una profundidad de 50 metros y está destinado para el uso domestico y agrícola, con un volumen concesionado de 120,000 m<sup>3</sup> y un gasto promedio de 25 m<sup>3</sup>/seg.

#### **ALCANTARILLADO SANITARIO**

- 1.- Se deberá llevar acabo la construcción del tramo correspondiente del subcolector denominado Esteban Cantú. De 30 y 38 cms., de diámetro, desde el desarrollo en cuestión hasta la infraestructura existente en Av. Francisco de Anza

- 2.- Se deberá de llevar a cabo la construcción de las redes en las vialidades internas del predio en cuestión.
- 3.- Los registros para descarga domiciliaria se deberán ubicar en zona de banquetas.
- 4.- Deberá realizar los pagos correspondientes a los derechos de conexión.
- 5.- Deberá presentar el proyecto ante esta comisión para su revalidación.

### ***Energía eléctrica***

Este servicio se encuentra cubierto casi en su totalidad, ya que el déficit en el área de estudio no es mayor a 5%, es importante mencionar que en el fraccionamiento del Carmen, ubicado junto al predio a desarrollar, la cobertura de energía eléctrica es del 100%.

Actualmente está en trámite ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la factibilidad para el suministro de energía eléctrica.

### **7.3.5 Estructura vial**

Para el caso de la zona de estudio, todas las vialidades internas o conectoras no cuentan con un recubrimiento, ya que son de terracería, situación que se presenta en todo el poblado de Maneadero, la única vialidad que es de asfalto es la Carretera Transpeninsular, principal acceso al fraccionamiento de la Empresa SEDES.

Dentro del fraccionamiento, se tienen consideradas vialidades de diversas dimensiones; la vialidad de acceso y la que se conecta con la parte del predio a donación al municipio, su dimensión es de 15 metros con dos carriles de circulación y uno de estacionamiento.

Por su parte las vialidades que sirven de conexión en todo el fraccionamiento son de doble sentido con una dimensión de 15 metros, sin carril de estacionamiento, debido a que cada vivienda dispondrá de un cajón para estacionamiento.

El acceso al fraccionamiento será por la calle de terracería Augusto Gómez Villanueva, perteneciente al fraccionamiento del Carmen, la cual tiene salida directa a la Carretera Transpeninsular.

Con la llegada del fraccionamiento de la Empresa SEDES, la estructura vial no se verá afectada, ya no tenderá a saturar las vialidades de la zona de estudio, ni la vialidad que está siendo definida

como acceso al fraccionamiento, ya que su sección permite a que se dé una buena movilidad, sin generar un nodo vial.

### 7.3.6 Transporte urbano

El servicio de transporte público se ofrece a través de Transportes Brisas S.A. de C.V. y Transportes El Vigía S.A. de C.V., con una frecuencia de 10 minutos entre unidades y operan de 5:30 de la mañana a las 10:30 de la noche.

Considerando que una ruta de transporte urbano atiende a la población que se encuentra a 300 metros a cada lado, se tendrá una cobertura del área de estudio, sin embargo, existe la propuesta de ampliar una ruta de transporte más cercana al fraccionamiento de la Empresa SEDES y al fraccionamiento del Carmen.

## 8 ANÁLISIS DE IMPACTOS

### 8.1 Impactos positivos

- De acuerdo al resultado del modelo de aptitud territorial, y a la densidad planteada para el fraccionamiento habitacional multifamiliar, no existe algún tipo de riesgo e impacto negativo en el área de estudio y en las zonas aledañas al mismo.
- El fraccionamiento de la Empresa SEDES, por ser un desarrollo habitacional, su uso es compatible con los usos aledaños (habitacional).
- Con la construcción del fraccionamiento, se realizarán mejoras de infraestructura, para poder dotar en su totalidad a los residentes del mismo de agua potable, drenaje y energía eléctrica.
- El diseño de fraccionamiento además de zonas habitacionales, contendrá áreas de donación, para equipamiento educativo, áreas verdes, áreas para el comercio y áreas para el municipio, esta última es recomendable a utilizarla como un área para la recreación y el deporte.
- Con la construcción del fraccionamiento de la Empresa SEDES, no habrá impacto en el medio natural, ya que el predio donde se pretende desarrollar, no presenta algún tipo de vegetación protegida o algún arroyo que pueda ser alterado y dañado.
- Al igual que muchas de las obras locales, la construcción del fraccionamiento será una fuente de generación de empleos temporales y permanentes, de los cuales se pueden beneficiar los habitantes de la zona.
- Las vialidades del fraccionamiento, cumplen con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; además éstas serán pavimentadas, mejorando la movilidad e imagen urbana de la zona.

- ☐ Elevar la plusvalía de la zona con desarrollos habitacionales regularizados y que cuenten con todos los servicios básicos (agua, drenaje, luz).

## 8.2 Impactos negativos

- ☐ De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, referente a los usos de suelo, se tendrá una pérdida de suelo agrícola, aunque actualmente ya no se está utilizando para dichos fines.
- ☐ Generación de polvo y ruido para los trabajos de limpia y preparación del terreno para la construcción del fraccionamiento.

## 9 MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES

- ☐ Promover que la zona destinada como donación al municipio, sea utilizada para la implementación de áreas recreativas y deportivas, las cuales permita un incremento al gran déficit que se tiene en el Centro de Población actualmente.
- ☐ Pavimentar de la calle Augusto Gómez Villanueva desde la Carretera Transpeninsular, hasta el fraccionamiento, con la finalidad de hacer más fluido el acceso al mismo.
- ☐ Mantener un equilibrio entre las actividades agrícolas limítrofes al predio a desarrollar, con el fraccionamiento de la Empresa SEDES.
- ☐ Incorporar al fraccionamiento infraestructura para la reutilización del agua, para que ésta pueda ser utilizada en el riego del área verde y de otras áreas que lo requieran.
- ☐ Para evitar la contaminación en la zona, por la generación de residuos sólidos domésticos, se recomienda que sean colocados contenedores de basura y que sea la empresa desarrolladora (SEDES), la encargada de administrar el servicio, por medio del contrato con empresas privadas y después que sea el municipio por medio de la Delegación la encargada de recolectar estos desechos.
- ☐ Realizar los trabajos de limpia y preparación del terreno en horarios que no afecten la tranquilidad de los habitantes (de las 08:00 am, a las 06:00 pm), y que incorporen nuevas técnicas para la no generación de polvo y quema de combustibles excesivos por uso de maquinarias.
- ☐ Promover el cuidado y respeto de las áreas agrícolas productivas, definidas por los comisariados ejidales, por parte de la Empresa SEDES y de los habitantes que lleguen a vivir en la zona.
- ☐ Crear un reglamento interno del fraccionamiento, para el uso y respeto de lo planteado de origen en el proyecto de vivienda, aprobado por las autoridades en la materia.
- ☐ Para tener un apoyo económico en la zona del poblado de Maneadero, se recomienda que la mano de obra y los insumos de materia prima sean de la zona.

- ☐ Incorporar al proyecto del fraccionamiento, infraestructura interna para favorecer una movilidad no motorizada (red de ciclovía).
- ☐ Al no contar en la zona de estudio con áreas para la recreación y el deporte, se recomienda tanto al desarrollador del fraccionamiento, como al delegado y a las autoridades municipales, que el área de donación sea destinada para dicho fin y ésta sea habilitada en conjunto antes de que sea entregado el fraccionamiento al municipio.

## 10 MODELO DE APTITUD TERRITORIAL

Para la construcción de modelo de aptitud territorial, se requiere de la incorporación de los siguientes puntos, siempre y cuando se encuentren dentro del área de estudio:

- ☐ Caracterización de las pendientes del área de estudio por rangos
- ☐ Caracterización de zonas susceptibles a inundación y escurrimientos de aguas
- ☐ Caracterización a suelo erosionable o con riesgo de deslizamientos

Como base para poder determinar la aptitud territorial del área de estudio, se definieron cinco diferentes categorías, según al grados de riesgo. La categoría con valor 100, está asignado a la zona que tiene una mayor aptitud física territorial para el desarrollo urbano y un riesgo nulo, mientras que las zonas con un rango de 20, son las de mayor riesgo, por tanto no aptas para el desarrollo urbano. [Cuadro 10]

**Cuadro 10: CARACTERIZACIÓN DEL MODELO DE APTITUD TERRITORIAL**

| Aptitud      |              | Riesgo Físico | Valor Asignado |
|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Grado        | Factibilidad |               |                |
| Adecuado     | Muy Buena    | Nulo          | 100            |
| Óptimo       | Buena        | Bajo          | 80             |
| Moderado     | Regular      | Medio         | 60             |
| Condicionado | Mala         | Alto          | 40             |
| Inaceptable  | Nula         | Muy Alto      | 20             |

Para identificar la aptitud del territorio, relacionado éste a las pendientes dentro del área de estudio, se definieron tres rangos de inclinación. El primero rango corresponde a pendientes de entre 0% y 5%, las cuales cubren la totalidad de los predio a desarrollar por la empresa SEDES y el

90% de toda el área de estudio, por tanto se considera como una zona semiplana, no por ello propenso a inundación ya que se ubica el área de estudio a una altura de 20 metros sobre el nivel del mar, con un grado de inclinación que permite el escurrimiento del agua a la zona de la lengüeta arenosa.

Las pendientes con inclinación de entre 5% y 15%, se ubican en una pequeña porción del área de estudio, al igual que las de 15% a 30%. Este tipo de pendientes son aptas para el desarrollo urbano, sin embargo, las más pronunciadas son condicionadas, debido a que requieren mayores costos para su urbanización y dificulta la introducción de infraestructura. [Cuadro 11]

En apego a lo anterior y de acuerdo al PDUCEP-E, las pendientes que muestren una inclinación mayor al 35%, quedan restringidas al desarrollo urbano. Dentro del área de estudio, no se identifican este tipo de pendientes, por tanto es factible llevar a cabo cualquier acción de urbanización siempre y cuando sea compatible con los usos de suelo actuales.

#### **Cuadro 11: CARACTERIZACIÓN DE PENDIENTES**

| <b>Rango de pendientes</b> | <b>Aptitud</b> | <b>Valor Asignado</b> | <b>Riesgo</b> |
|----------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| De 0% a 5%                 | Adecuado       | 100                   | Nulo          |
| De 5% a 15%                | Óptimo         | 80                    | Bajo          |
| De 15% a 30%               | Condicionado   | 40                    | Medio-Alto    |

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

Como resultado del análisis realizado a las pendientes, y de acuerdo a la caracterización de la aptitud de las pendientes se tiene que, tanto en el área de estudio, como el predio a desarrollar para el fraccionamiento habitacional multifamiliar, el riesgo es nulo ya que su aptitud es adecuada por tener un grado de inclinación no mayor al 5%.

Para determinar la aptitud con respecto al tipo de roca que se ubica dentro del área de estudio, se definieron cuatro categorías, las cuales corresponde a las descritas por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI); a cada una de estas categorías se le asigno un valor, con la finalidad de poder evaluar su nivel de riesgo e identificar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano. [Cuadro 12]

#### **Cuadro 12: CARACTERIZACIÓN GEOLÓGICA**

| <b>Litología</b>  | <b>Aptitud</b> | <b>Valor Asignado</b> | <b>Riesgo</b> |
|-------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Ígneas Intrusivas | Óptimo         | 80                    | Bajo          |

| <b>Litología</b>  | <b>Aptitud</b> | <b>Valor Asignado</b> | <b>Riesgo</b> |
|-------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Ígneas Extrusivas | Moderado       | 60                    | Medio         |
| Aluvión           | Moderado       | 60                    | Medio         |
| Sedimentarias     | Condicionado   | 40                    | Alto          |

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En apego a lo anterior, dentro del área se tiene identificado un tipo de suelo que corresponde al Aluvión; este tipo de roca presenta una aptitud moderada para el desarrollo urbano, su grado de riesgo es medio, el cual en relación con el tipo de pendiente que se tenga en la zona, puede representar riesgo, situación que no se observa dentro del área en análisis, ya que el tipo de roca y el grado de inclinación de la pendiente, no representa riesgo para la población.

Para evaluar la aptitud y riesgo del tipo de suelo dentro del área de estudio, de acuerdo a sus propiedades y características se definieron las siguientes categorías: [Cuadro 13]

### **Cuadro 13: CARACTERIZACIÓN EDAFOLÓGICA**

| <b>Tipo de Suelo</b> | <b>Aptitud</b> | <b>Valor Asignado</b> | <b>Riesgo</b> |
|----------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Expansivos           | Adecuado       | 100                   | Nulo-Bajo     |
| Dispersos            | Óptimo         | 80                    | Bajo          |
| Granulares           | Moderado       | 60                    | Medio         |
| Colapsables          | Condicionado   | 40                    | Alto          |

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En apego a la clasificación mostrada en el Cuadro 13 y de acuerdo a los tipos de suelo que se ubican dentro del área de estudio (XerosolHáplico y RegosolEútrico), existe un riesgo bajo para realizar acciones de urbanización, ya que éstos corresponden a suelos expansivos y dispersos, los cuales se contraen y expanden de acuerdo al grado de humedad que presentan; son suelos poco erosionables con un riesgo bajo por deslizamiento.

Para definir el riesgo dentro de área de estudio, como resultado del análisis hidrológico, en relación a la presencia de arroyos, se define la siguiente caracterización. [Cuadro 14]

**Cuadro 14: CARACTERIZACIÓN HIDROLÓGICA**

| Elemento                        | Aptitud      | Valor Asignado | Riesgo   |
|---------------------------------|--------------|----------------|----------|
| Arroyos principales             | Inaceptable  | 20             | Muy Alto |
| Cauces de afluentes secundarios | Moderado     | 60             | medio    |
| Escurrimientos no controlados   | Condicionado | 40             | Alto     |

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En el área de estudio, se identifica la presencia de un arroyo, aproximadamente a un kilómetro del predio a desarrollar, el cual de acuerdo con información obtenida del Simulador de Flujos de Cuencas Hidrográficas del INEGI, es considerado como un arroyo primario de alto riesgo, principalmente en la zona que cubre el cauce del mismo y un riesgo medio a partir de una zona de amortiguamiento de 20 metros a partir del centro del arroyo.

Cabe mencionar que dicho arroyo no representa ningún tipo de riesgo o limitante para la construcción del Fraccionamiento de la empresa SEDES, ya que éste se localiza a una distancia de 1000 metros.

**Cuadro 15: RESULTADO FINAL DE LA APTITUD TERRITORIAL**

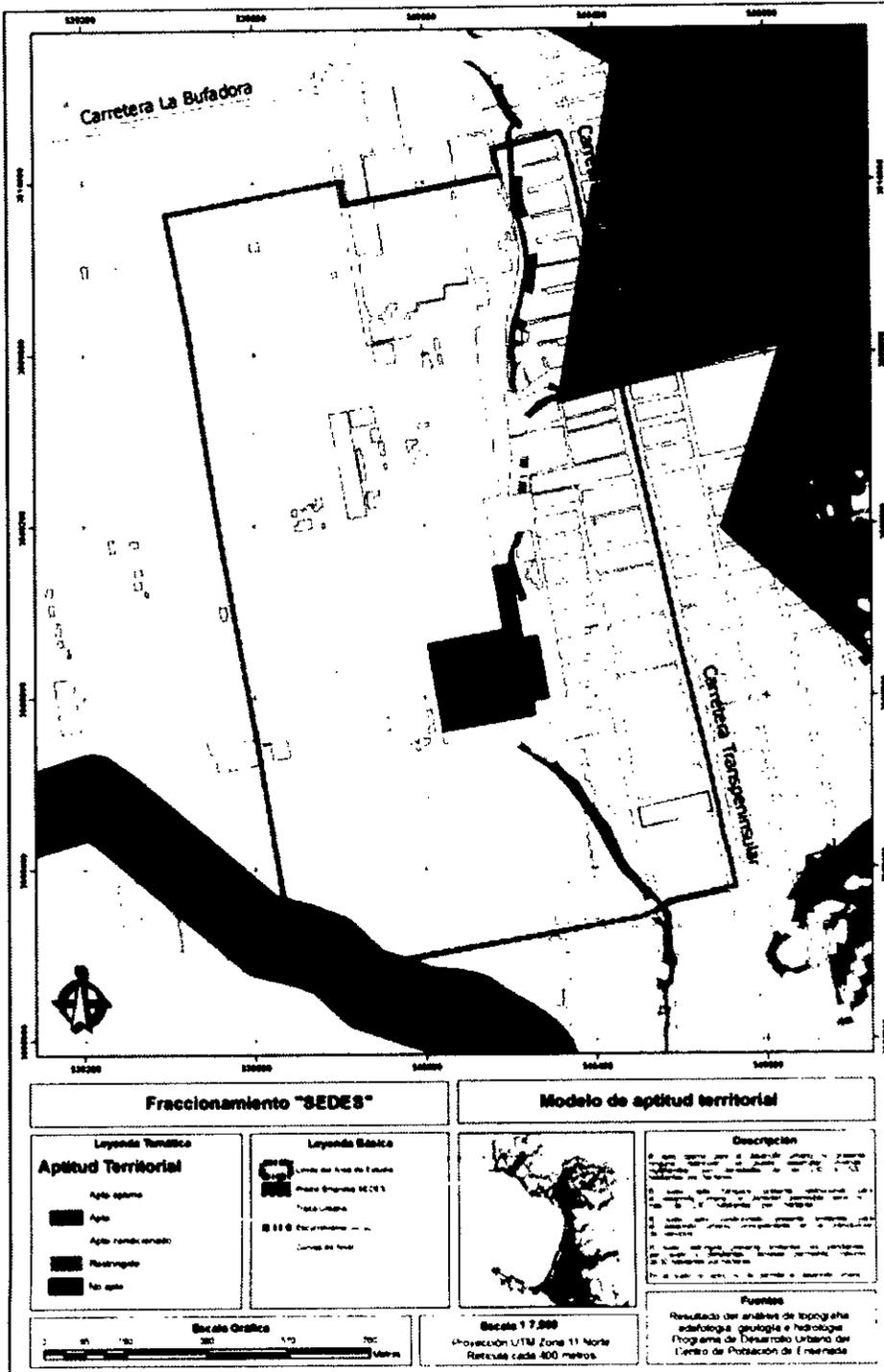
| Aptitud           | Valor Asignado | Descripción   |
|-------------------|----------------|---|
| Apto Óptimo       | De 80 a 100    | Suelo factible sin restricción o riesgo para llevar a cabo acciones de urbanización, compatibles a las zonas aledañas a desarrollar.                        |
| Apto              | De 60 a 80     | Suelo factible con restricción para densidades medias y altas, para usos habitacionales multifamiliares.  |
| Apto Condicionado | De 40 a 60     | Suelo condicionado por pendientes, factible para el desarrollo urbano sujeto a mejoras en cimentaciones.  |
| Restringido       | De 20 a 40     | Suelo restringido para desarrollo urbano, por pendientes y riesgo por deslizamientos y por costos elevados para la introducción de infraestructura.         |
| No Apto           | De 0 a 20      | Suelo no apto por pendientes mayores al 35%, por deslizamientos y por implicaciones en la introducción de infraestructura básica para el desarrollo urbano. |

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del modelo de aptitud territorial

Del resultado obtenido del modelo de aptitud territorial y de acuerdo al incremento de 1,049 habitantes que se tendrá con la construcción del fraccionamiento habitacional multifamiliar, el incremento de la densidad es factible ya que la capacidad física del suelo dentro del predio a

desarrollar y del área de estudio, soporta el desarrollo habitacional con cada una de las propuestas planteadas en el anteproyecto.

**Mapa 9: MODELO DE APTITUD TERRITORIAL**



## **11 ESTRATEGIA NORMATIVA**

Dentro del presente apartado, la estrategia normativa que se aplicara dentro de los límites del área de estudio, permitirá tener un control en los usos de suelo propuestos dentro de la carta urbana. Para ello se describe una zonificación primaria y una zonificación secundaria, con sus respectivos fundamentos para el ordenamiento territorial.

### **11.1 Zonificación primaria**

La zonificación primaria tiene como objetivo el mostrar de forma general las áreas para su ordenamiento territorial, bajo esta premisa en que se muestra la siguiente clasificación.

#### **11.1.1 Área urbana**

De acuerdo con el PDUCPE, el área urbana Corresponden a las áreas que cuentan con servicios de infraestructura, equipamiento, construcciones e instalaciones urbanas; incluyen todas las zonas construidas y equipadas, así como aquellas construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata

Las áreas urbanas podrán clasificarse como áreas de urbanización progresivas, áreas de mejoramiento y de renovación urbana, las cuales requieran de algunas acciones técnicas de acondicionamiento del suelo y una asignación de nuevas modalidades o intensidades para su utilización y desarrollo.

La regulación de las áreas urbanas se define en la zonificación secundaria.

#### **11.1.2 Área urbanizable**

Estas áreas están constituidas de acuerdo a sus características y aptitud, para reservas de usos urbanos, ya que tiene factibilidad para ser dotadas con servicios, infraestructura y equipamiento.

Estas áreas pueden ser consideradas reservas de crecimiento para el corto, mediano y largo plazo. Dichas reservas se pueden desarrollar siempre y cuando la autoridad facultada considere factible su incorporación al área urbana.

### 11.1.3 Área no urbanizable

Corresponde a los espacios en donde los ambientes originales no han sido alterados por la actividad humana, razón por la cual son áreas consideradas para el equilibrio del medio ambiente.

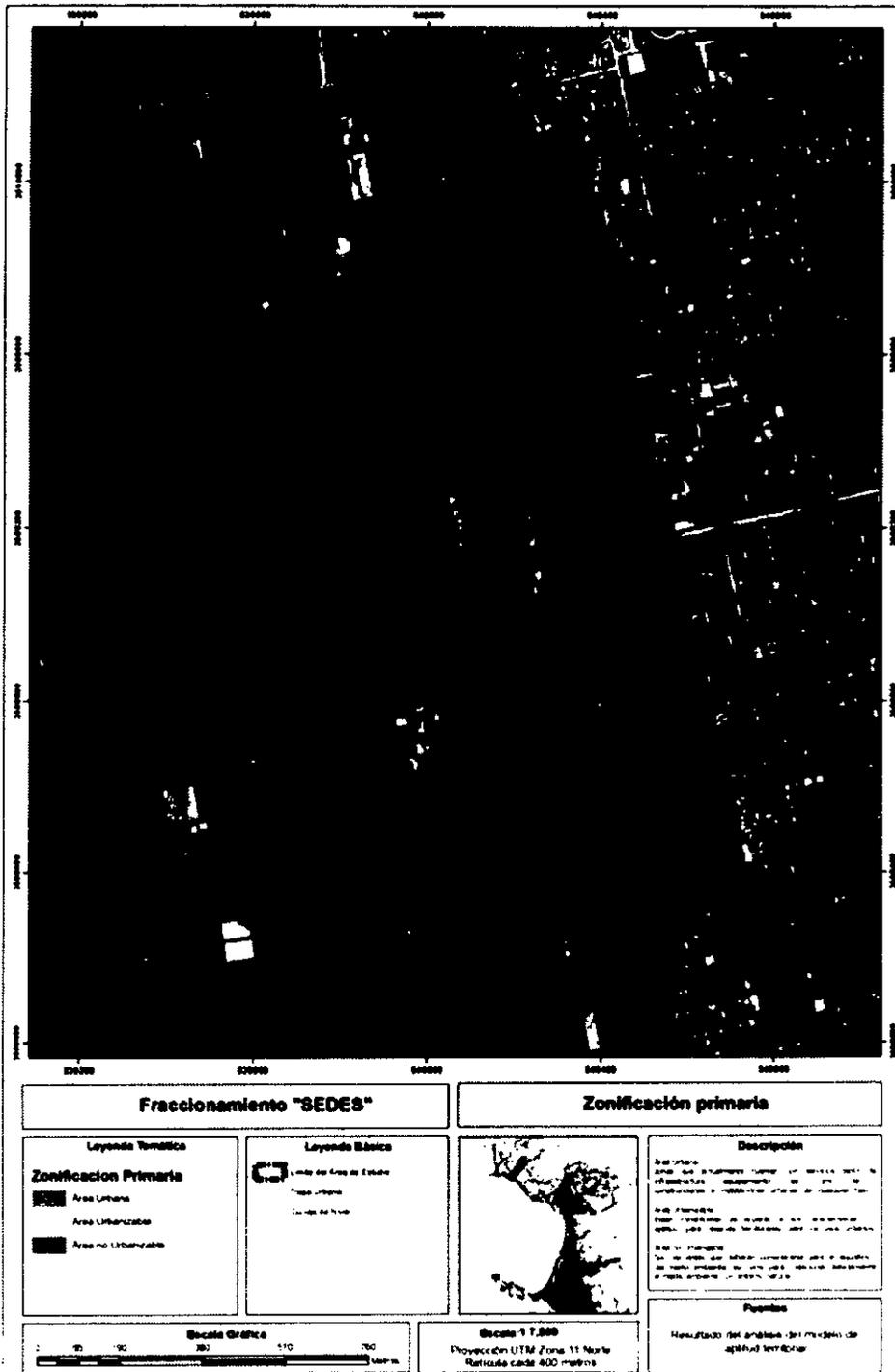
Se conforman por áreas no aptas para el desarrollo urbano, así como arroyos, taludes, áreas de conservación y de preservación, y zonas de riesgo.

**Cuadro 16: ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

| Usos                | Superficie                   |         |
|---------------------|------------------------------|---------|
|                     | M <sup>2</sup>               | %       |
| Área Urbana         | 741,093.610 m <sup>2</sup>   | 41.31 % |
| Área Urbanizable    | 299,960.080 m <sup>2</sup>   | 16.72 % |
| Área no Urbanizable | 752,814.604 m <sup>2</sup>   | 41.97 % |
| Total               | 1'793,868.294 m <sup>2</sup> | 100 %   |

Fuente: Elaboración propia con base en fotos aéreas, recorrido en campo y sistemas de información geográficas

**Mapa 10: ZONIFICACIÓN PRIMARIA**



## 11.2 Zonificación secundaria

Tiene por objeto establecer las distintas zonas del área de estudio para asignar en ellas los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normastécnicas de planificación urbana, considerando las proporciones e intensidad de los predios y construcciones.

En apego a lo anterior, es que se hace la siguiente determinación de los usos de suelo de las áreas urbanas y urbanizables dentro del área de estudio.

### 11.2.1 Habitacional

El uso de suelo habitacional está destinado a la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar (Conjunto habitacional), que cuentan con los servicios básicos necesarios para su desarrollo. De acuerdo a su forma de edificación se define en las siguientes modalidades:

**Habitacional unifamiliar (HU):** Se define por construcciones que se ubica en un sólo predio, que cuenta con muros independientes y servicios propios.

**Habitacional multifamiliar (HM):** Se define a las construcciones de dos o más viviendas en un sólo lote o predio; este tipo de viviendas comparten muros, instalaciones y servicios y se pueden presentar tanto de forma vertical como horizontal.

### 11.2.2 Comercio y servicios

Son el conjunto de edificaciones construida para la compra y venta de mercancías, para la oferta de un bien o servicio de diversas actividades, los cuales son usos complementarios al habitacional, para cubrir las necesidades de la población.

### 11.2.3 Industrial

Son aquellas edificaciones destinadas para alojar ciertas actividades económicas de tipo manufactura (transformación de materia prima en un producto tangible, para bien de consumo); esta actividad pertenece al sector secundario (extracción y transformación).

### 11.2.4 Equipamiento

Uso de suelo destinado para alojar edificaciones y espacios predominantemente de uso público y privado, en el que se realizan actividades complementarias al habitacional, trabajo y desarrollo humano, o bien en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan a la población servicios de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad, entre otros.

### **11.2.5 Mixto**

Es el que está asociado, en diferentes grados de intensidad, con otros usos compatibles. La mayoría de veces corresponde a edificios de vivienda que en sus plantas inferiores o en su parte frontal, tienen usos de comercio y servicios compatibles con la vivienda y que no son de uso exclusivo de los habitantes del área.

### **11.2.6 Agrícola**

El uso agrícola, está destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos de riego y temporal.

### **11.2.7 Corredor urbano**

Son espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo, concentradores de equipamiento, comercio y servicios. Se localizan en forma longitudinal sobre vialidades principales a ambos lados de los frentes de manzana. Tienen como función enlazar, de forma estratégica, elementos urbanos para el funcionamiento de la ciudad.

Por su localización y nivel de atención se clasifican en:

Corredor Urbano Barrial (CRU-B)

Corredor Urbano Distrital (CRU-D)

Corredor Urbano Central (CRU-C): Se localiza en las vialidades primarias. Concentra usos comerciales y de servicios especializados; sin embargo, admite equipamiento, servicios y comercios de menor escala.

### **11.2.8 Conservación y/o Preservación**

Se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación.

**Mapa 11: ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA**



### 11.3 Ponderación de densidades

En la parte definida con uso de suelo habitacional la densidad que marca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, es para vivienda unifamiliar densidad alta; mientras que en la en la parte correspondiente al subsector M.19 no se tiene definida una densidad, por estar definido un usos de suelo agrícola.

La densidad que marca el PDUCEP-E para el uso de suelo habitacional unifamiliar, se ubica entre 33 a 49 viviendas por hectárea y de 122 a 182 habitantes por hectárea.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) permitido es de 0.72 a 0.76, mientras que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 1.44 a 1.52 respectivamente. [Cuadro 17]

**Cuadro 17: DENSIDADES UNIFAMILIARES, COS Y CUS PDUCEP-E**

| Habitacional Unifamiliar                    | Densidades Altas |      |
|---|------------------|------|
|   | HUA1             | HUA2 |
| Densidades máximas de habitantes / hectárea | 122              | 182  |
| Densidades máximas de viviendas / hectárea  | 33               | 49   |
| Coeficiente de ocupación del suelo COS      | 0.72             | 0.76 |
| Coeficiente de utilización del suelo CUS    | 1.44             | 1.52 |

Fuente: Información extraída de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, publicado en periódico oficial el día 13 de Marzo de 2009, pág. 69 cuadro 33. Habitacional Unifamiliar.

Por su parte, el proyecto propuesto por la empresa SEDES en la Parcela 137 Z-1 P-1, corresponde a un fraccionamiento habitacional multifamiliar, donde la densidad calculada es de 49.82 viviendas por hectárea y 184.83 habitantes por hectárea.

La densidad resultante del proyecto, con respecto a la densidad definida en el PDUCEP-E, muestra un incremento mínimo; sin embargo, por ser un proyecto habitacional multifamiliar, este debe quedar encuadrado en un rango de densidad media para vivienda multifamiliar, con un rango de 65 a 70 viviendas por hectárea y 241 a 260 habitantes por hectárea.

Para el cálculo de densidad del fraccionamiento de la empresa SEDES, se considero la superficie total del predio (56,804.435 m<sup>2</sup>); así como el total de viviendas a construir (284 viviendas), y el promedio de habitantes por hectárea de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, es decir 3.71 hab/ha.

Como conclusión de las densidades, el proyecto a desarrollar por parte de la empresa SEDES, y en relación a los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el proyecto queda enmarcado a las densidades que maneja el Cuadro 34, para uso de suelo habitacional multifamiliar de densidad media. [Cuadro 18]

**Cuadro 18: DENSIDADES MULTIFAMILIARES, COS Y CUS PDUCP-E**

| Habitacional Multifamiliar                  | Densidades Medias |      |
|---|-------------------|------|
|   | HMM1              | HMM2 |
| Densidades máximas de habitantes / hectárea | 241               | 260  |
| Densidades máximas de viviendas / hectárea  | 65                | 70   |
| Coefficiente de ocupación del suelo COS     | 0.50              | 0.60 |
| Coefficiente de utilización del suelo CUS   | 2.50              | 3.00 |

Fuente: Información extraída de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, publicado en periódico oficial el día 13 de Marzo de 2009, pág. 69 cuadro 34. Habitacional Multifamiliar.

Con respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el proyecto de acuerdo a su diseño, tipo de lote y tipo de vivienda, se resume en el Cuadro 19:

**Cuadro 19: COEFICIENTES DEL FRACCIONAMIENTO**

| Manzana | Lotes | No. de Viviendas | COS  | CUS  |
|---------|-------|------------------|------|------|
| 1       | 11    | 42 viviendas     | 0.49 | 1.00 |
| 2       | 6     | 24 viviendas     | 0.49 | 1.00 |
|         | 15    | 15 viviendas     | 0.33 | 0.67 |
| 3       | 3     | 12 viviendas     | 0.49 | 1.00 |
|         | 1     | 1 vivienda       | 0.43 | 0.87 |
|         | 1     | 1 vivienda       | 0.35 | 0.70 |
|         | 3     | 3 viviendas      | 0.34 | 0.68 |
|         | 1     | 1 vivienda       | 0.32 | 0.63 |
|         | 1     | 1 vivienda       | 0.32 | 0.63 |
| 4       | 7     | 14 viviendas     | 0.43 | 0.87 |
|         | 1     | 1 vivienda       | 0.34 | 0.68 |
| 5       | 7     | 14 viviendas     | 0.43 | 0.87 |
|         | 2     | 2 viviendas      | 0.34 | 0.68 |
|         | 7     | 14 viviendas     | 0.35 | 0.70 |
| 6       | 30    | 30 viviendas     | 0.34 | 0.68 |
| 7       | 8     | 16 viviendas     | 0.43 | 0.87 |

| Manzana | Lotes | No. de Viviendas | COS  | CUS  |
|---------|-------|------------------|------|------|
|         | 36    | 36 viviendas     | 0.34 | 0.68 |
|         | 9     | 9 viviendas      | 0.32 | 0.63 |
| 8       | 6     | 6 viviendas      | 0.32 | 0.63 |
| 9       | 13    | 13 viviendas     | 0.32 | 0.63 |
|         | 12    | 12 viviendas     | 0.32 | 0.63 |
| 10      | 16    | 16 viviendas     | 0.32 | 0.63 |

Fuente: Información extraída de archivos digitales del anteproyecto en formato DWG, proporcionados por la Empresa SEDES

Para obtener el cálculo del Coeficientes de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo, las fórmulas utilizadas son las siguientes:

#### Coeficiente de ocupación (COS)

- ☐ At = Área total del terreno
- ☐ Ao = Área ocupada para cada tipo de vivienda

$$\text{COS} = 52.40 / 120.003 = \mathbf{0.43}$$

#### Coeficiente de utilización (CUS)

- ☐ At = Área total del terreno
- ☐ Ac = Área construida total de cada tipo de vivienda (suma de A + B + C)

$$\text{CUS} = 104.80 / 120.003 = \mathbf{0.87}$$

Los cálculos anteriores denotan que el COS y CUS del proyecto, no rebasan los coeficiente permitidos para el uso habitacional multifamiliar densidad media, por tanto no se observa algún elemento que se contraponga con el desarrollo del fraccionamiento en la Parcela 137 Z-1 P-1 de la empresa SEDES.

### 11.4 Tabla Uso de Suelo (Dosificación de áreas programa vigente)

La tabla de compatibilidad se constituye como el instrumento técnico, jurídico y administrativo para el área de estudio, funge como la herramienta indispensable y fundamental para el ordenamiento urbano, conforme a lo establecido en el ejercicio de la planeación urbana y a algunas disposiciones

tales como: Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamiento Humanos y demás leyes y normas en materia de desarrollo urbano aplicable en la zona.

La tabla de compatibilidad de usos de suelo que a continuación se presenta, es una propuesta para realizar la modificación de suelo agrícola a habitacional, de acuerdo a lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California.

Las condicionantes planteadas en el presente documento son complemento de lo establecido en el PDUCE, sin embargo todos los usos deberán apegarse a las compatibilidades, normas complementarias para usos condicionados y a las disposiciones de control urbano definidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

| <b>USOS DE SUELO</b>          | <b>SUPERFICIE<br/>ACTUAL CENTRO<br/>DE POBLACION<br/>(Has.)</b> | <b>%</b>   | <b>CAMBIO USO<br/>DEL SUELO<br/>(Has.)</b> | <b>MODIFICACION<br/>PDUCEP<br/>ENSENADA 2030</b> | <b>%</b>   |
|-------------------------------|---|------------|--|--|------------|
| AREA URBANA ACTUAL            | 8,966-28-00   | 19.64      | -  | 8,966-28-00                                      | 19.64      |
| AREA URBANIZABLE              | 3,286-92-00   | 7.2        | +(5-68-04.435)                             | 3,292-60-04.43                                   | 7.21       |
| CONSERVACION                  | 19,011-51-00  | 41.64      | -  | 19,011-51-00                                     | 41.64      |
| PRESERVACION                  | 2,662-51-00   | 5.83       | -  | 2,662-51-00                                      | 5.83       |
| AGRICOLA                      | 3,668-71-00   | 8.04       | -(5-68-04-435)                             | 3,663-02-95.57                                   | 8.02       |
| CONDICIONADA AL<br>DESARROLLO | 8,056-42-00   | 17.65      | -  | 8,056-42-00                                      | 17.65      |
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b>       | <b>45,652-35-00</b>   | <b>100</b> | <b>-</b>                                   | <b>45,652-35-00</b>                              | <b>100</b> |

## 11.5 Condicionantes del uso del suelo

### *Habitacional*

En los desarrollos habitacionales, las superficies mínimas de lote, así como el ancho de las vialidades, áreas de donación, áreas verdes y equipamiento será conforme lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

La densidad de ocupación para el uso habitacional, será clasificada en tres rangos, bajo, medio y alto. Se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

| <b>Habitacional Unifamiliar</b>                       |                         |             |                          |             |                         |             |
|---|-------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|   | <b>Densidades Bajas</b> |             | <b>Densidades Medias</b> |             | <b>Densidades Altas</b> |             |
|   | <b>HUB1</b>             | <b>HUB2</b> | <b>HUM1</b>              | <b>HUM2</b> | <b>HUA1</b>             | <b>HUA2</b> |
| <b>Densidad máxima de habitantes/hectárea</b>         | <b>52</b>               | <b>78</b>   | <b>104</b>               | <b>119</b>  | <b>122</b>              | <b>182</b>  |
| <b>Densidad máxima de Vivienda/hectárea</b>           | <b>14</b>               | <b>21</b>   | <b>28</b>                | <b>32</b>   | <b>33</b>               | <b>49</b>   |
| <b>Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)</b>   | <b>0.62</b>             | <b>0.62</b> | <b>0.61</b>              | <b>0.61</b> | <b>0.72</b>             | <b>0.76</b> |
| <b>Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)</b> | <b>1.24</b>             | <b>1.24</b> | <b>1.22</b>              | <b>1.22</b> | <b>1.44</b>             | <b>1.52</b> |

| <b>Habitacional Multifamiliar</b>                     |                         |             |                          |             |                         |             |
|---|-------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|   | <b>Densidades Bajas</b> |             | <b>Densidades Medias</b> |             | <b>Densidades Altas</b> |             |
|   | <b>HMB1</b>             | <b>HMB2</b> | <b>HMM1</b>              | <b>HMM2</b> | <b>HMA1</b>             | <b>HMA2</b> |
| <b>Densidad máxima de habitantes/hectárea</b>         | <b>93</b>               | <b>119</b>  | <b>241</b>               | <b>260</b>  | <b>338</b>              | <b>501</b>  |
| <b>Densidad máxima de Vivienda/hectárea</b>           | <b>25</b>               | <b>32</b>   | <b>65</b>                | <b>70</b>   | <b>91</b>               | <b>135</b>  |
| <b>Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)</b>   | <b>0.50</b>             | <b>0.50</b> | <b>0.50</b>              | <b>0.60</b> | <b>0.63</b>             | <b>0.50</b> |
| <b>Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)</b> | <b>1.50</b>             | <b>2.00</b> | <b>2.50</b>              | <b>3.00</b> | <b>3.78</b>             | <b>5.00</b> |

### ***Comercio y servicios***

La intensidad de ocupación para el uso comercio y servicios, se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

Los accesos a comercios y zonas de servicio serán a través de vialidades primarias y secundarias

De ser necesario, los comercios deberán prever patios de maniobra y áreas de carga y descarga, que no interfieran con la circulación vial.

Los comercios deberán contar con estacionamiento tanto para los usuarios, como para los empleados, según lo establecido en el reglamento de Construcciones de Baja California.

Las áreas para estacionamiento no deberán ser modificadas y/o ocupadas para realizar otra actividad que no sea la guarda temporal de vehículos.

No obstruirán banquetas, por la colocación de anuncios o productos en la vía pública

### ***Industrial***

Las disposiciones regulatorias respecto a superficie y frente de lote y restricciones frontal, lateral y posterior serán de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acciones de Urbanización y el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada.

La intensidad de ocupación para el uso industrial, se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

El acceso se realizará a través de vialidades primarias o en su caso se deberán realizar obras de adecuación a la infraestructura vial para la incorporación de vehículos a las zonas industriales.

Los horarios de carga y descarga deberán realizarse preferentemente en horario nocturno y diurno para no interferir con la circulación de las vialidades.

### ***Equipamiento***

Las disposiciones regulatorias respecto a superficie y frente de lote y restricciones frontal, lateral y posterior serán de acuerdo a lo normado en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada.

En el predio no deberá haber líneas de alta tensión que lo atraviesen ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de hidrocarburos.

La construcción, operación, remodelación y acondicionamiento de una estación de servicio (gasolinera), queda condicionada a los requerimientos de orden local y federal.

A una estación de servicio podrán integrarse los siguientes servicios: tienda de conveniencia, tienda de refacciones automotrices, taller automotriz de emergencia, servicio de llantas, cafetería, cajeros automáticos bancarios, sanitarios y teléfonos públicos.

Las estaciones de servicio no obstruirán las banquetas, debido a los ingresos y salidas vehiculares, que se respete el nivel de la misma, no omitirse donde se habiliten las rampas de acceso, para lo cual deberán preservar una franja media a partir del límite de propiedad hacia el arroyo.

No deberán ubicarse en zonas de riesgo

### ***Mixto***

Para definir las condiciones de edificación, siempre se atenderá, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, el cual será considerado como uso dominante.

Toda actividad deberá asegurar su acceso independiente respecto al resto del uso implantado en el mismo predio.

Dada la diversidad de mezcla de usos y destinos los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación local, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad.

### ***Agrícola***

Se conservarán siempre y cuando se siga realizando la actividad y la tierra siga siendo productiva.

### ***Conservación y /o Preservación***

Queda prohibido cualquier uso urbano

## 12 CONCLUSIONES

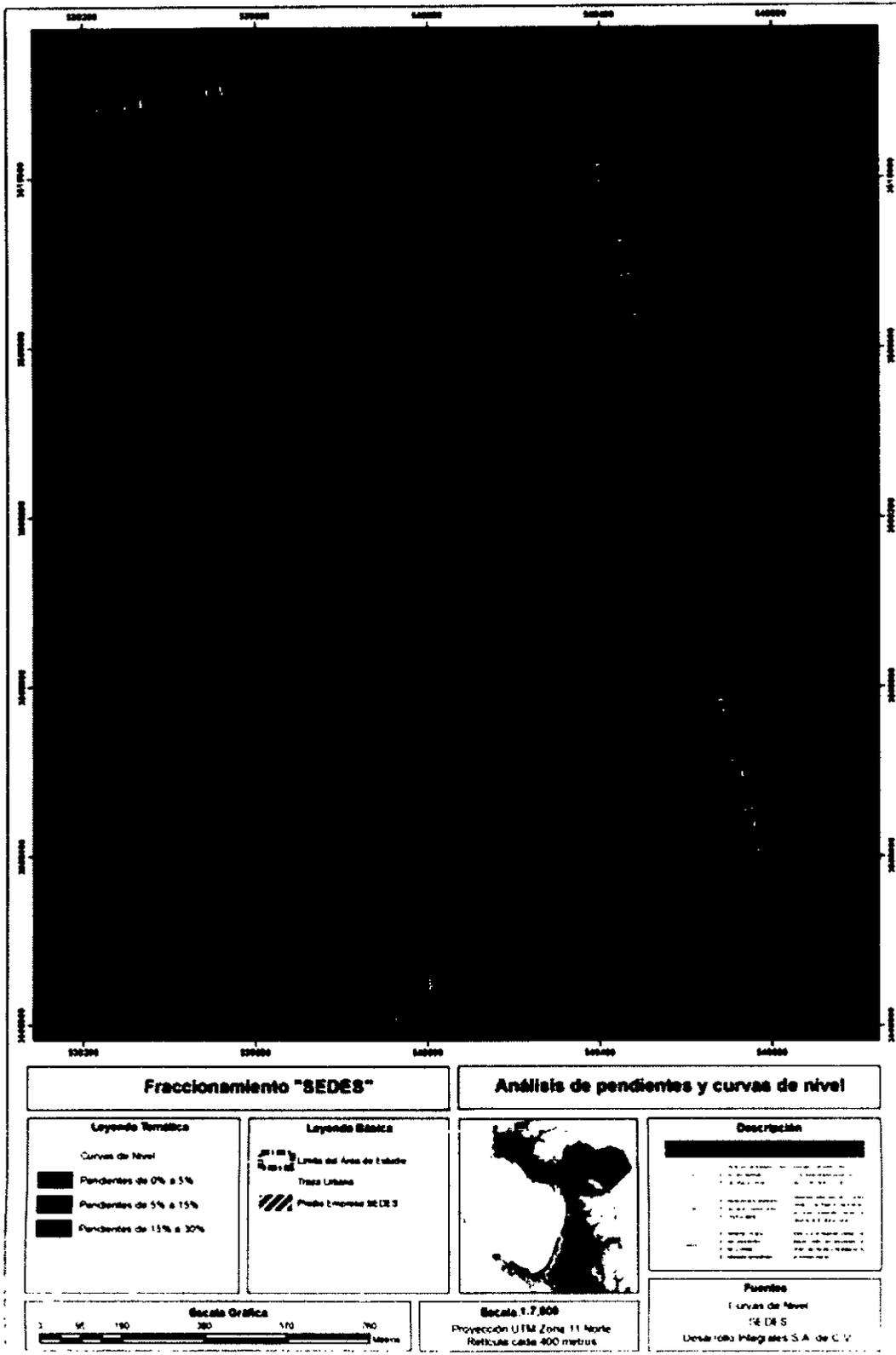
- ☐ Para promover el uso racional del suelo, hacer una planeación estratégica integral y evitar el crecimiento urbano expansivo, el incremento de las densidades es el factor principal a considerar.
- ☐ Mantener una constante comunicación entre los promotores de vivienda, los responsables de la planeación y el delegado del Valle de Maneadero para definir nuevas áreas de futuro crecimiento con densidades más altas, y bien planificadas.
- ☐ Dar apertura a nuevos desarrollos habitacionales que cuenten con todos los servicios, para no tener asentamientos y áreas urbanas dispersas y con déficit de servicios básicos.
- ☐ Cambiar los modelos de crecimiento urbano, para no tener un crecimiento urbano horizontal y disperso, considerando la escases de reservas urbanas y de infraestructura.
- ☐ Hacer una evaluación de los usos del suelo mostrado en el PDUCEP-E, ya que los usos señalados en la Carta Urbana como actuales, no corresponden con lo que se tiene físicamente en la zona.
- ☐ Por medio del modelo de aptitud territorial y el sistema de información geográfica, se permitió evaluar y diseñar el potencial de la zona de estudio, para definir las zonas con mayor aptitud para el desarrollo urbano, y las de conservación para otros usos tales como el agrícola.
- ☐ Como resultado del modelo de aptitud territorial se tiene definido que en la zona donde se ubica el predio, es factible el desarrollo de un conjunto habitacional con densidades altas; siempre y cuando se cuente con la infraestructura para dotar de agua, drenaje y energía eléctrica.
- ☐ Evaluar en la zona del poblado de Maneadero, el desarrollo de vivienda con densidades altas, para reservar en un futuro suelo para nuevos desarrollos y no tener asentamientos que ocupen grandes extensiones de tierra, modelo de desarrollo que se ha tenido en la ciudad de Ensenada por muchos años y que actualmente está siendo un problema para la definición de nuevas reservas de suelo apto para sus urbanización.
- ☐ Si bien se tendrá un incremento en la población con la construcción del fraccionamiento en la zona de estudio, ésta no impactará de forma negativa la dinámica del área de estudio; aunado a lo anterior y de acuerdo con el PDUCEP-E se tienen proyecciones de crecimiento para Maneadero en el corto, mediano y largo plazo.
- ☐ El uso de suelo que se pretende definir en la zona donde se ubicada el proyecto del fraccionamiento, es en su totalidad compatible con las áreas vecinas, por ser aledaño a zonas habitacionales (fraccionamiento del Carmen).
- ☐ El anteproyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos que marca el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, tanto en las dimensiones de los lotes, como en las vialidades, así como los porcentajes para equipamiento, área verde, área comercial y en la donación al municipio.

- ☐ El anteproyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos que marca el Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, tanto en las dimensiones de los lotes, como en las vialidades, así como los porcentajes para equipamiento, área verde, área comercial y en la donación al municipio.
- ☐ Se requiere de la realización de proyectos de infraestructura tanto en el área de estudio, como en todo el poblado de Maneadero, ya que es una de las principales problemáticas de la zona.

## 13 BIBLIOGRAFÍA

- ☐ Periódico oficial No. 13, el 13 de Marzo de 2009, Tomo CXVI. Mexicali, B.C.
- ☐ Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Geológica Ensenada H11 B12, 1.50, 000 INEGI.
- ☐ Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Edafológica Ensenada H11-2, 1.250,000 INEGI.
- ☐ Carta Hidrológica de aguas superficiales Ensenada H11-2, 1:250,000, INEGI.
- ☐ Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas (SIATL), INEGI
- ☐ Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO, siglas: Food and Agriculture Organization).
- ☐ Programa Integral del Agua de Ensenada (PIAE), INEGI (2001) y CONAGUA (2007).
- ☐ Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, México, 1978
- ☐ Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL. Tomo I-VI.
- ☐ Google Earth, Imágenes 2011.

## **14 ANEXOS**



**Fraccionamiento "SEDES"**

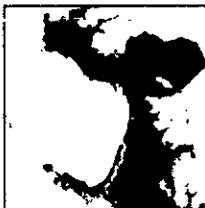
**Análisis de pendientes y curvas de nivel**

**Leyenda Terralógica**

- Curvas de Nivel
- Pendientes de 0% a 5%
  - Pendientes de 5% a 15%
  - Pendientes de 15% a 30%

**Leyenda Básica**

- Límite del Área de Estudio
- Traza Urbana
- Plano Urbano SEDES



**Descripción**

| Item | Descripción |
|------|-------------|
| 1    | ...         |
| 2    | ...         |
| 3    | ...         |
| 4    | ...         |
| 5    | ...         |
| 6    | ...         |
| 7    | ...         |
| 8    | ...         |
| 9    | ...         |
| 10   | ...         |

**Escala Gráfica**



**Escala 1:7,500**

Proyección UTM Zona 11 Norte  
Redicula cada 400 metros

**Fuente**

Curvas de Nivel  
SEDES  
Diseño: Ing. Mag. S.A. de C.V.



**Fraccionamiento "SEDES"**

**Usos de suelo propuestas POUPE-E**

**Leyenda Terrestre**

**Leyenda Subterránea**

**Escala Gráfica**

**Escala 1:7.000**

Proyecto: M. 43 - Nueva  
Partida: 346 8511 0114

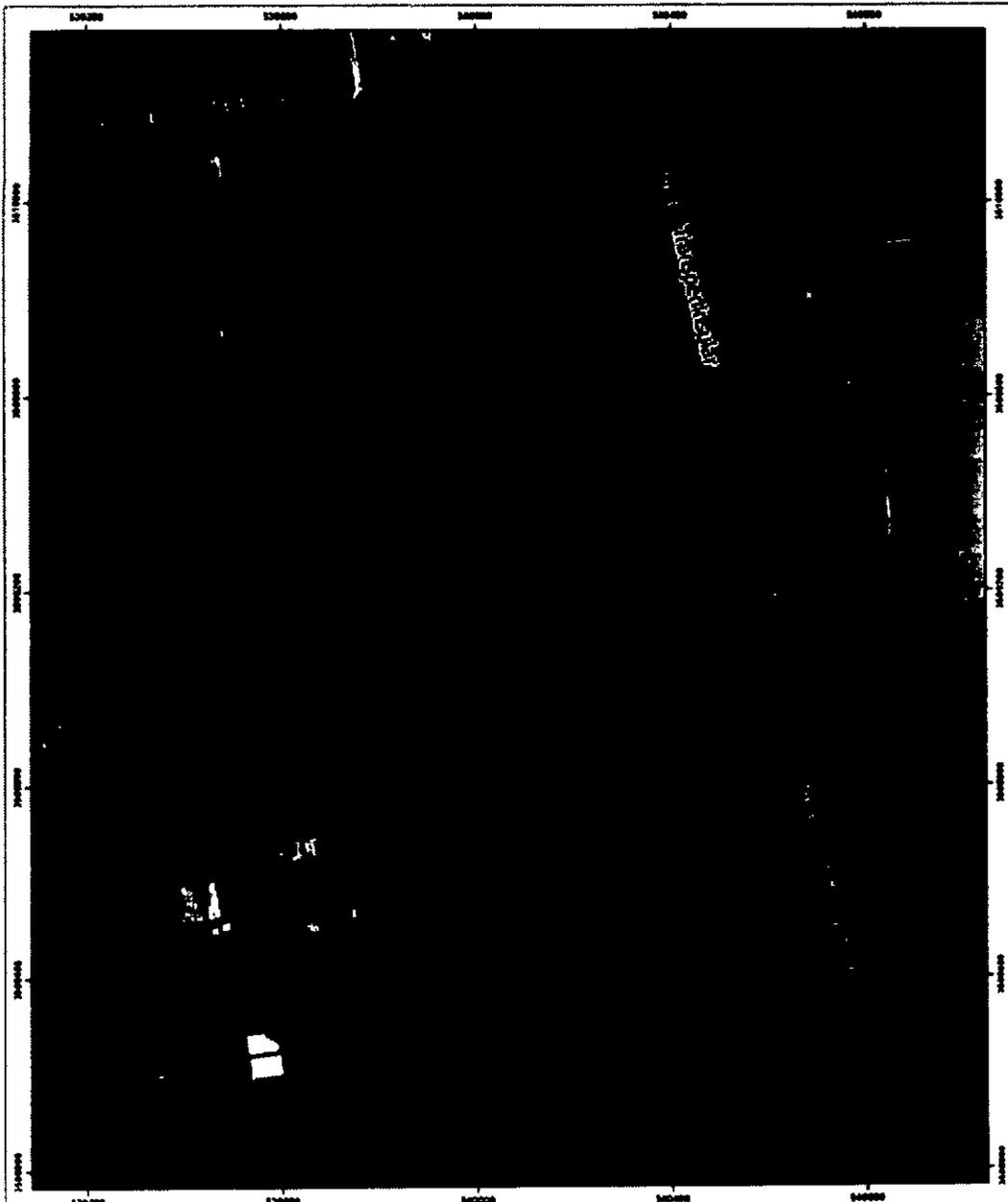
**Resumen**

El presente es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la zona de estudio, el cual tiene como objetivo definir los usos de suelo y las actividades permitidas en la zona de estudio, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, aprobado por el Consejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Loja, el 15 de mayo de 2008.

**Partidos**

Proyecto de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la zona de estudio, de la Partida 346 8511 0114.





**Fraccionamiento "SEDES"**

**Leyenda Temática**

|   |  |
|---|--|
| <b>Rede de acueducto</b>  | <b>Rede de saneamiento</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Presión 100 m</li> <li>Presión 150 m</li> <li>Presión 200 m</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Presión 100 m</li> <li>Presión 150 m</li> <li>Presión 200 m</li> </ul>  |
| <b>Equipamiento urbano</b>  | <b>Uso</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Edificio de oficinas</li> <li>2. Edificio de comercio</li> <li>3. Edificio de vivienda</li> <li>4. Edificio de servicios</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Área de vivienda</li> <li>2. Área de comercio</li> <li>3. Área de servicios</li> <li>4. Área de parqueo</li> </ul> |

**Leyenda Básica**

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>SEDES</li> </ul> |
|---|

**Escala Gráfica**  
0 100 200 300 400 500 metros

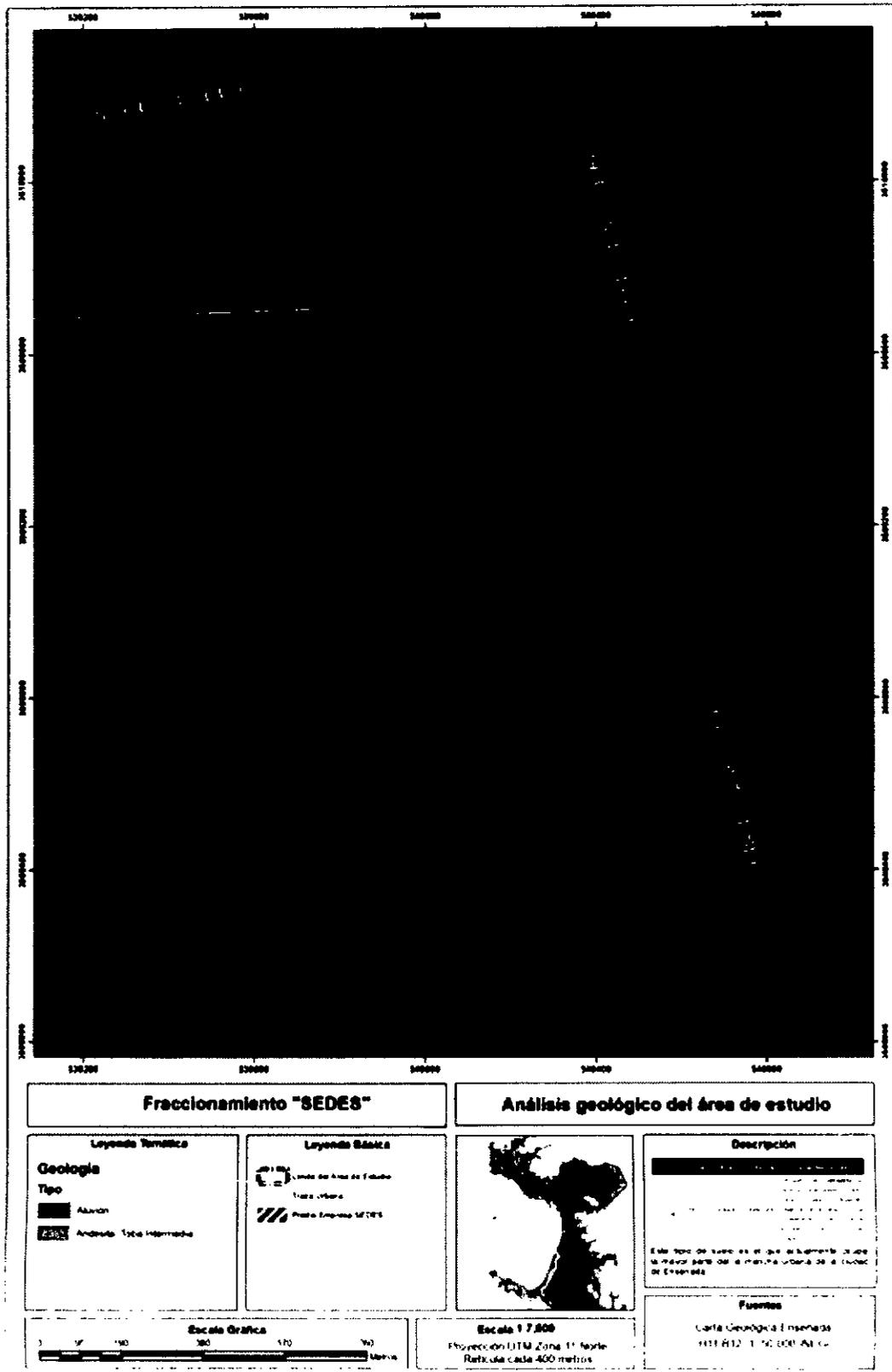
**Análisis de equipamientos**

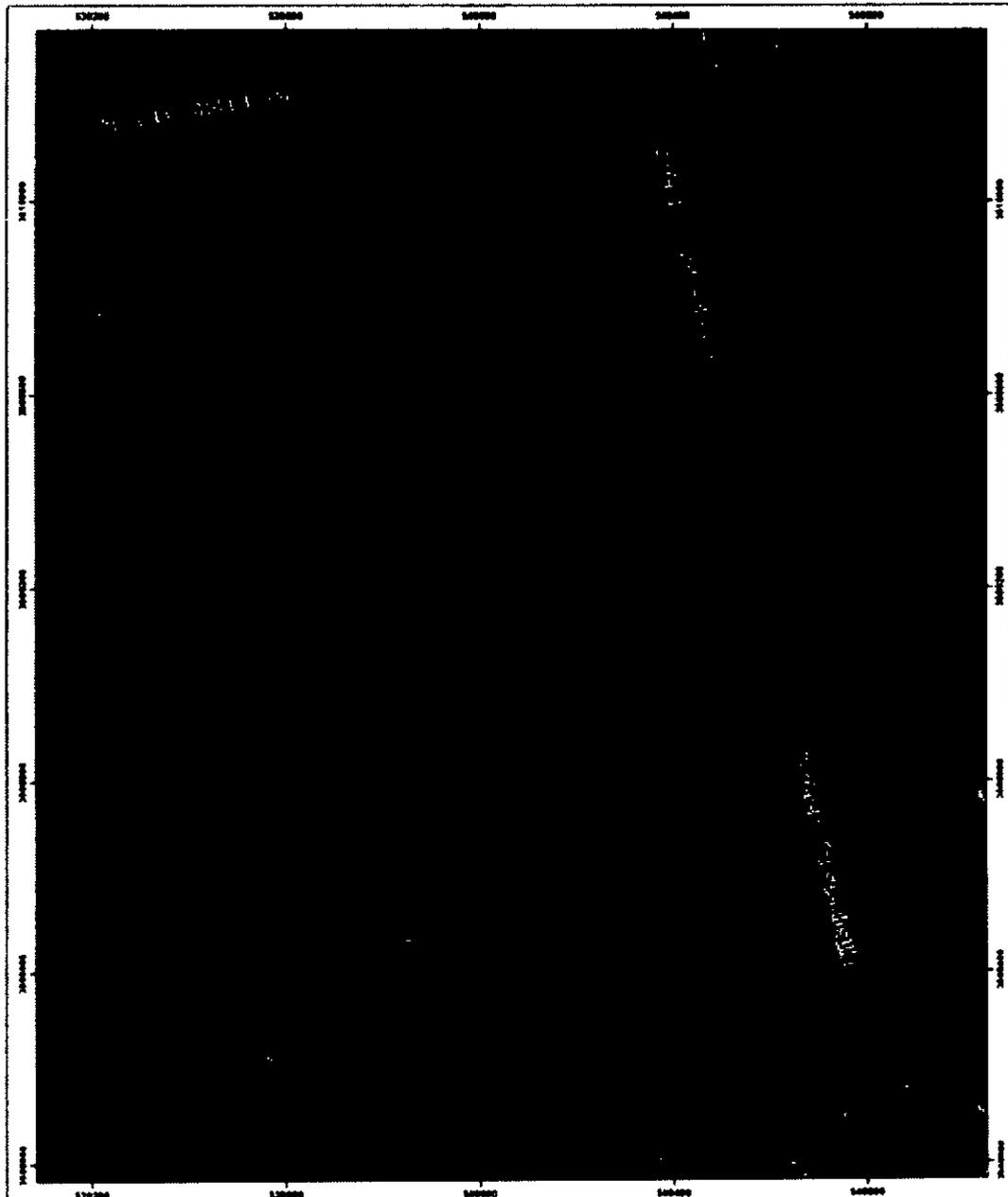


**Descripción**  
De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Local, define el equipamiento como: "conjunto de edificaciones y espacios predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo o bien en los que se proporcionan o se proveen servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas".

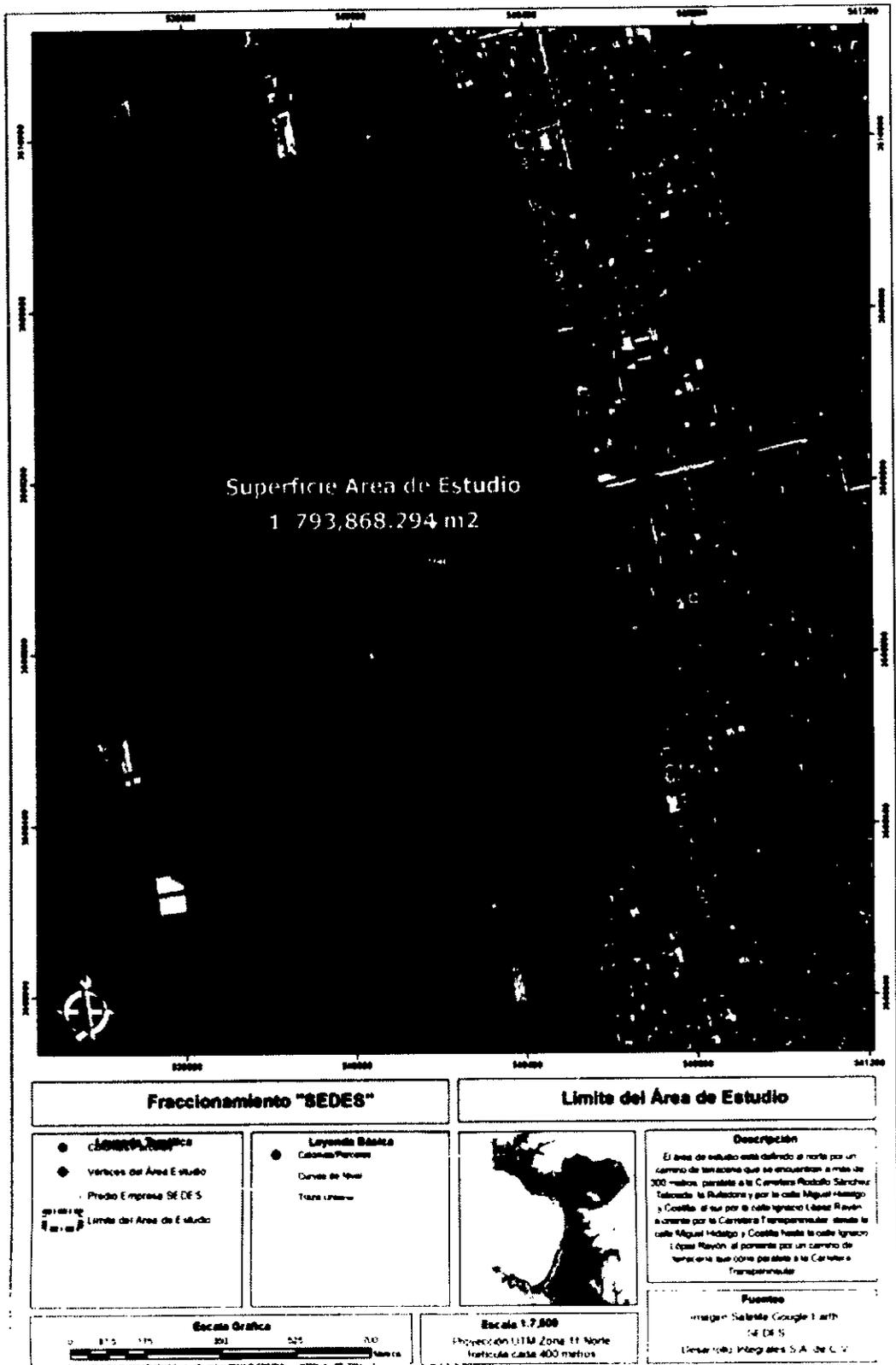
**Escala 1:7,500**  
Proyección UTM Zona 11 Norte  
Datum: UTM (Corte ADI) metros

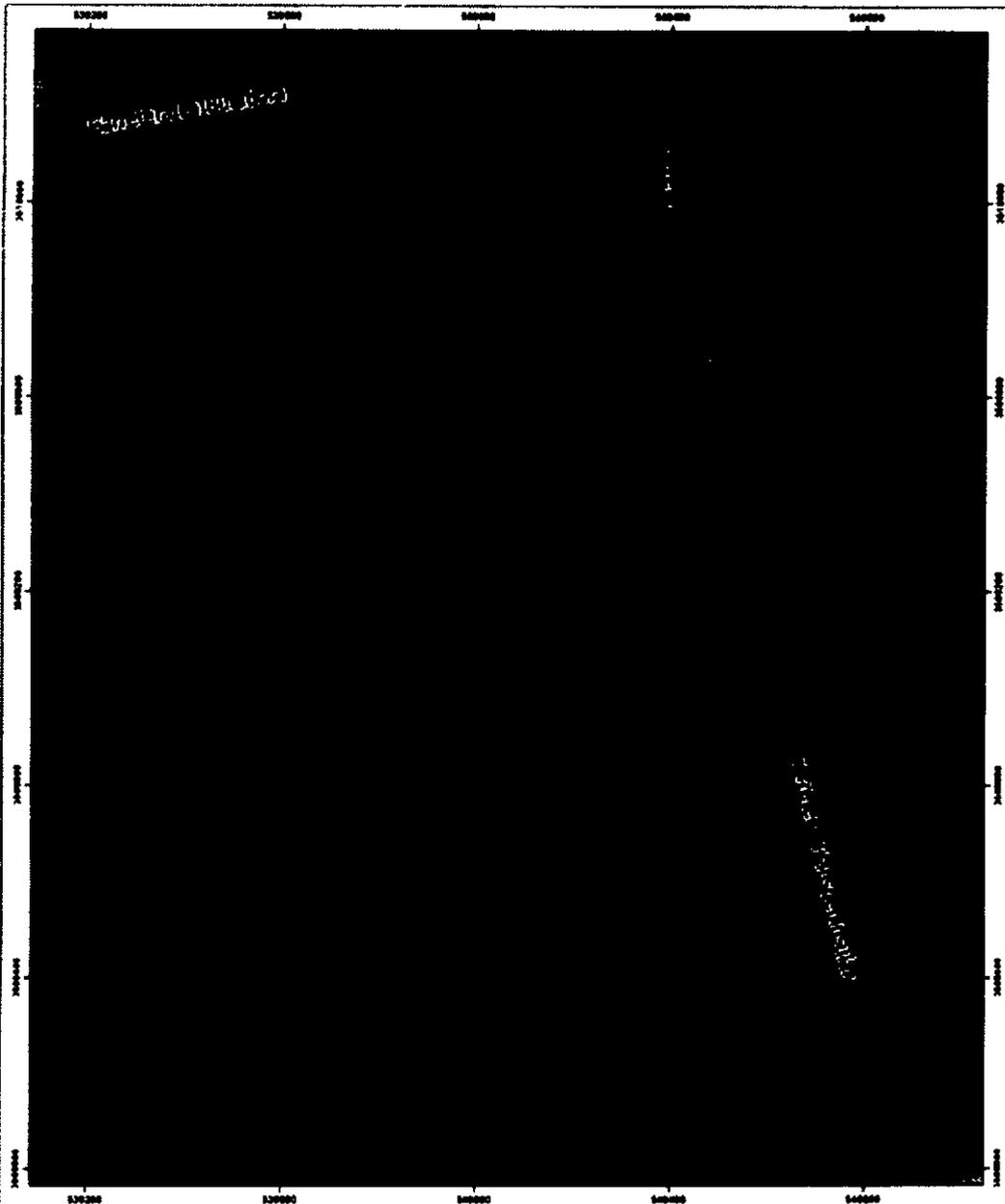
**Fuentes**  
Registro en campo  
Secretaría de Desarrollo Local  
SEDES



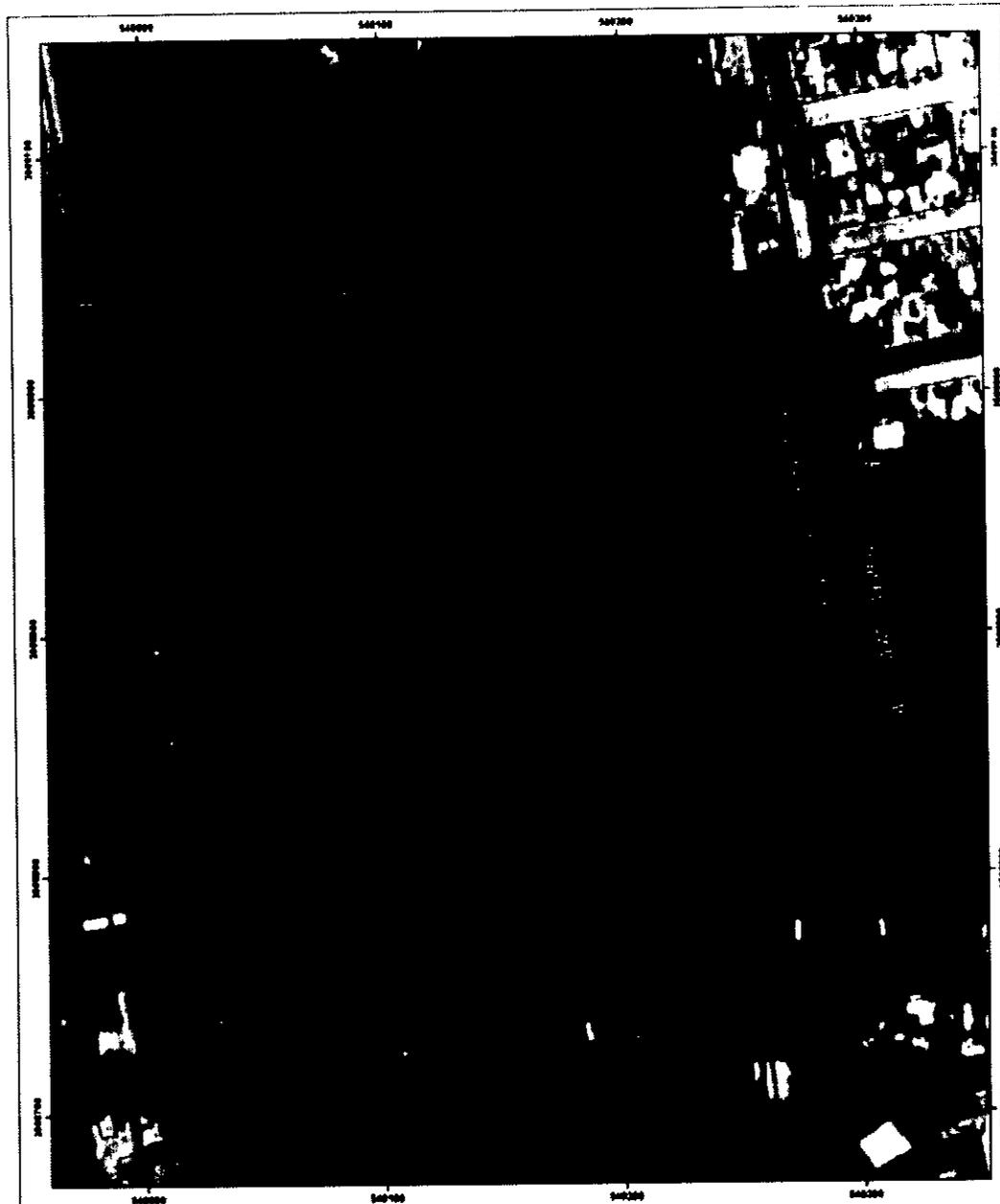


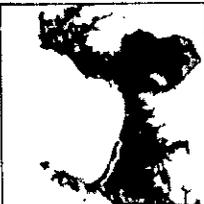
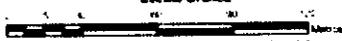
|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Fraccionamiento "SEDES"</b>   |   | <b>Análisis hidrológico del área de estudio</b>  |   |
| <p><b>Leyenda Temática</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 11 ■ Fraccionamiento (Arroyo)</li> <li>■ Subcuenca Las Animas (RH01B)</li> </ul>               | <p><b>Leyenda Básica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Límite del Frío del Estado</li> <li>■ Calle Urbana</li> <li>■ Puesto Frontera MEX/US</li> <li>■ Límite del Río</li> </ul> |  | <p><b>Descripción</b></p> <p>De acuerdo a la Carta hidrológica de aguas superficiales - Enseñada (1112) - con el 1 250 000 a el Sumidero de Aguas de Aguas de Cuencas Hidrológicas (SAH) - del AM-03 pertenece a la Región Hidrológica RH0 Base California - Noroeste - Enseñada - Cuenca C. El Tiquero - A. de Menéndez) subcuenca Las Animas - identificada con clave RH01B) - la cual presenta un área de 1216.58 km<sup>2</sup></p> |
| <p><b>Escala Gráfica</b></p>   |   | <p><b>Escala 1:7,500</b></p> <p>Proyección UTM Zona 11 Norte</p> <p>Red: UTM escala 400 metros</p> |   |
| <p><b>Fuentes</b></p> <p>Carta hidrológica de aguas superficiales Enseñada (1112) - 1:250 000 INEGI</p> <p>Sumidero de Aguas de Cuencas Hidrológicas (SAH) - INEGI</p> |   |  |   |

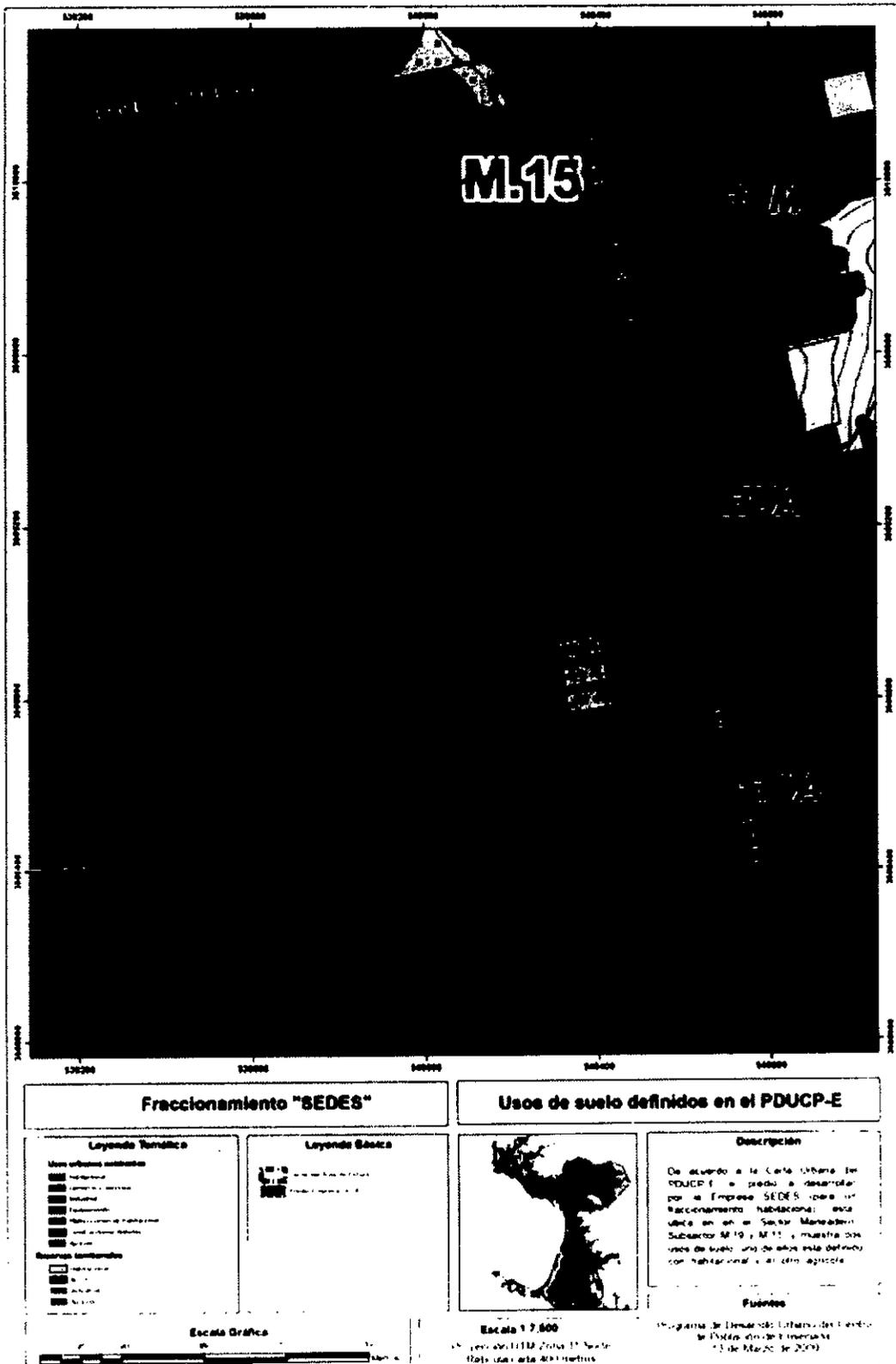


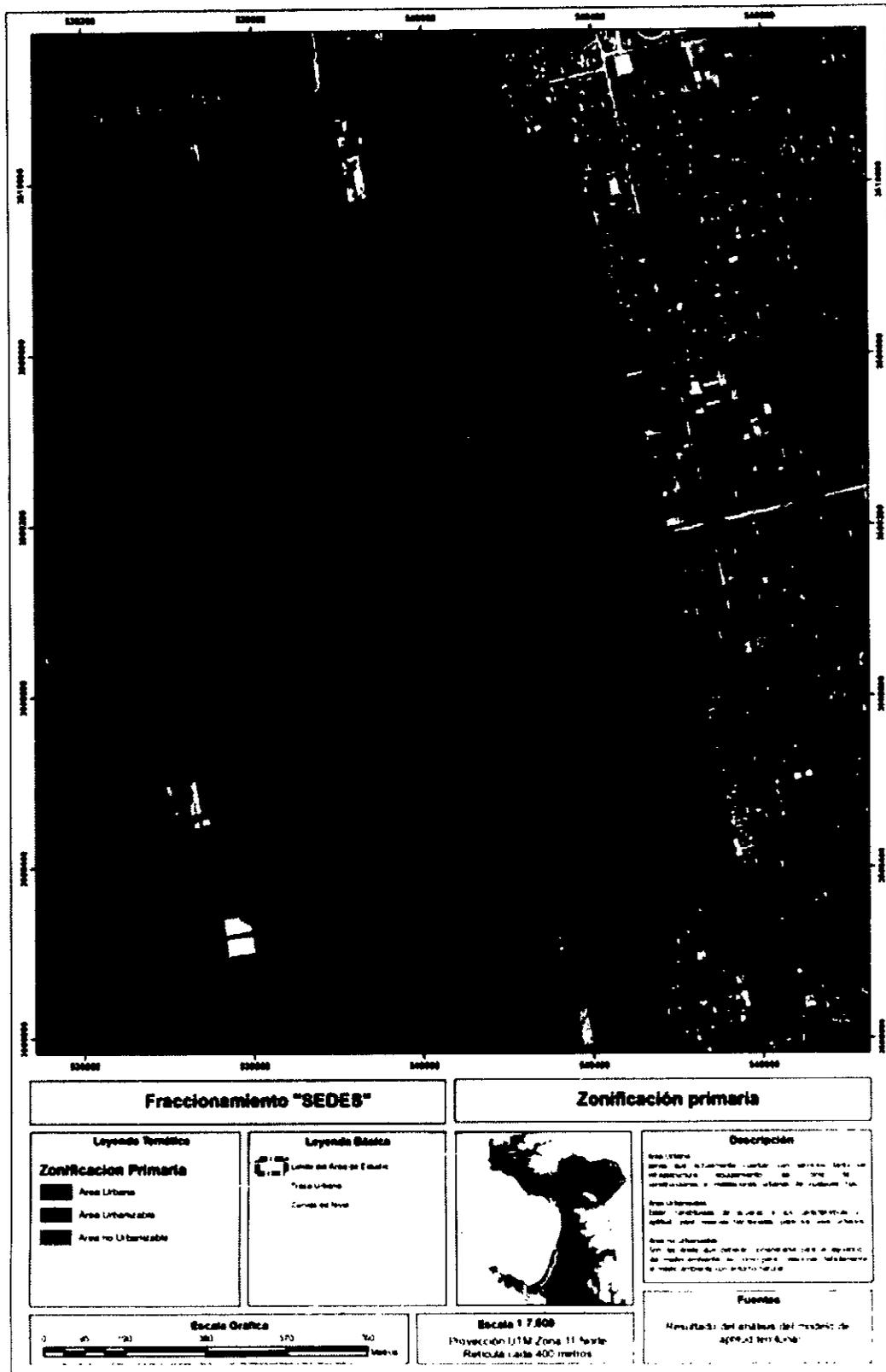


|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Fraccionamiento "SEDES"</b>   |   | <b>Modelo de aptitud territorial</b>   |   |
| <p style="text-align: center;"><b>Leyenda Temática</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Aptitud Territorial</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Aptitud alta<br/> <input type="checkbox"/> Aptitud media<br/> <input type="checkbox"/> Aptitud baja<br/> <input type="checkbox"/> No apto         </p> | <p style="text-align: center;"><b>Leyenda Básica</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Límite del Área de Estudio<br/> <input type="checkbox"/> Predio Empresa M. C. S. S.<br/> <input type="checkbox"/> Área Urbana<br/> <input type="checkbox"/> Fraccionamiento "SEDES"<br/> <input type="checkbox"/> Límite de Área         </p> |  | <p style="text-align: center;"><b>Descripción</b></p> <p>Este mapa muestra el resultado del análisis de aptitud territorial para el fraccionamiento "SEDES". El modelo de aptitud territorial se basa en el análisis de los factores de idoneidad y se clasifica en tres niveles de aptitud: alta, media y baja. El área de alta aptitud se encuentra en el centro del fraccionamiento, mientras que el área de baja aptitud se encuentra en los bordes. El área de no apto se encuentra en las zonas de alta pendiente y en las zonas de alta contaminación.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Escala Gráfica</b></p>   |   | <p style="text-align: center;"><b>Escala 1:7,600</b></p> <p style="text-align: center;">Proyección UTM Zona 17 Norte<br/>Datum: UTM 400 metros</p>   |   |
|  |   | <p style="text-align: center;"><b>Fuentes</b></p> <p>Resultado del análisis de Ecología, Geología, Geografía y Hidrología<br/>Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Investigación de Estudios de la Tierra</p> |   |



| <b>Fraccionamiento "SEDES"</b>   |  | <b>Usos de Suelo del Fraccionamiento de la Empresa SEDES</b>   |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
|--|--|--|---|-----|------------------------------|----------------|------------|--------|-------|--------------|--------|-------|----------------|--------|-------|--------------|---------------|---------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Leyenda Temática</b></p> <p><b>Fraccionamiento Empresa SEDES</b></p> <p><b>Usos de Suelo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Habitación</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> Equipamiento</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgray; margin-right: 5px;"></span> Área Comercial</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> Área Verde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Donación Municipal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Estructura Civil</li> </ul> | <p style="text-align: center;"><b>Leyenda Básica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Trazo Urbano</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Ejes Viales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Banquetas</li> </ul> |                           | <p style="text-align: center;"><b>Descripción</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Superficie (m<sup>2</sup>)</th> <th>Porcentaje (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitación</td> <td>10,000</td> <td>33.33</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>10,000</td> <td>33.33</td> </tr> <tr> <td>Área Comercial</td> <td>10,000</td> <td>33.33</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>30,000</b></td> <td><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>Fuentes</b></p> <p>Imagen Satelital Google Earth<br/>                 14/04/12<br/>                 Sistema de Proyección UTM ZONA 18N</p> | Uso | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Porcentaje (%) | Habitación | 10,000 | 33.33 | Equipamiento | 10,000 | 33.33 | Área Comercial | 10,000 | 33.33 | <b>Total</b> | <b>30,000</b> | <b>100.00</b> |
| Uso  | Superficie (m <sup>2</sup> )   | Porcentaje (%)   |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
| Habitación   | 10,000   | 33.33  |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
| Equipamiento   | 10,000   | 33.33  |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
| Área Comercial   | 10,000   | 33.33  |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
| <b>Total</b>   | <b>30,000</b>  | <b>100.00</b>  |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |
| <p><b>Escala Gráfica</b></p>    |  | <p><b>Escala 1:1,000</b></p> <p>Proyección UTM Zona 18 Norte<br/>                 Red UTM de 1956 metros</p> |   |     |                              |                |            |        |       |              |        |       |                |        |       |              |               |               |





**Fraccionamiento "SEDES"**

**Leyenda Simbólica**

**Zonificación Primaria**

- Área Urbana
- Área Urbanizable
- Área no Urbanizable

**Leyenda Básica**

- Límite del Área de Estudio
- Trazo Urbano
- Curvas del Nivel

**Zonificación primaria**

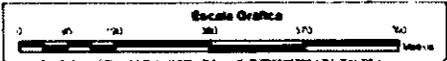


**Descripción**

**Área Urbana**  
 Área que se pretende urbanizar con servicios básicos de infraestructura y equipamiento de zonas de actividades comerciales y recreativas urbanas de carácter urbano.

**Área Urbanizable**  
 Zona urbanizable de carácter urbano que se pretende desarrollar para usos urbanos de carácter urbano.

**Área no Urbanizable**  
 Son las áreas que por sus características físicas o legales no pueden ser urbanizadas, tales como: zonas de reserva ecológica, zonas de protección ambiental, zonas de protección de recursos naturales, etc.



**Escala 1:7,500**  
 Proyección UTM Zona 11 Norte  
 Reticulado cada 400 metros

**Fuentes**

Resultados del análisis del terreno de apoyo al terreno.

## PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

### CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

#### 1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

|  |            |
|--|------------|
| 1.- Suscripción Anual:.....                                      | \$2,376.35 |
| 2.- Ejemplar de la Semana:.....                                  | \$ 40.05   |
| 3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:.....                     | \$ 47.53   |
| 4.- Ejemplar de Años Anteriores:.....                            | \$ 59.75   |
| 5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc.)..... | \$ 85.55   |

#### II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana:.....\$1,643.07

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas 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:.....\$2,376.35

### Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2012

#### 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 Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor  
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río  
Tel:624-20-00 Ext. 2313  
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO  
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano  
Calz. Independencia #994  
Centro Cívico. C.P. 21000  
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532  
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor  
Av. José Haroz Aguilar No. 2004  
Fracc. Villa Turística C.P. 22710  
Tel: 614-97-00  
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor  
Carretera Transpeninsular  
Ensenada-La Paz #6500, Ex ejido Chapultepec  
Tel: 172-3000, Ext. 3209  
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor  
Misión Santo Domingo # 1016  
Planta Alta Fracc. El Descanso  
Tel: 01(665) 103-75-00 Ext. 7569  
Tecate, B.C.

**DIRECTOR**  
**RAÚL LEGGS VÁZQUEZ**

**SUBDIRECTOR**  
**RICARDO CASIÁN TOPETE**

**COORDINADOR**  
**JOSÉ ANGEL MEXIA LÓPEZ**

Consultas:

[www.bajacalifornia.gob.mx](http://www.bajacalifornia.gob.mx)  
Periodico\_oficial@baja.gob.mx  
jamexia@baja.gob.mx