

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

Catalino Zavala Márquez
Secretario General de Gobierno

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

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

Tomo CXXIX Mexicali, Baja California, 21 de enero de 2022. No. 6

Índice

SECCIÓN I

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO mediante el cual se ordena la publicación de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate B.C.**.....







GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS NUMERALES 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10 FRACCIÓN IX, 20 FRACCIÓN IV Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. Que el Plan Nacional de Desarrollo, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 12 de julio de 2019, establece tres principales políticas de Desarrollo "Política y Gobierno", "Política Social" y "Economía". Dicho Plan establece que el objetivo más importante, es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar; para ello el gobierno federal impulsará una nueva vía hacia el desarrollo para el bienestar, una vía en la que la participación de la sociedad resulta indispensable y que puede definirse con este propósito: construir la modernidad desde abajo, entre todos y sin excluir a nadie. Dentro de la Política Social establece el Programa de Desarrollo Urbano y Vivienda donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, para aminorar el contraste entre zonas con hoteles de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos y en materia de vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.

TERCERO. Que los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable y su objetivo es plantear estrategias y acciones para garantizar los derechos de todos los mexicanos a la vivienda, a ciudades seguras y habitables y al disfrute y aprovechamiento de la diversidad del territorio nacional, de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables. Estos son herramientas para impulsar la productividad de la economía, al reconocer que los modelos de desarrollo de las regiones y el ordenamiento de las ciudades y metrópolis deben ser motores de crecimiento y no anclas que impidan detonar el desarrollo y la competitividad.





GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

CUARTO. Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de junio de 2021, establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, que sea integrador de los sistemas urbano rurales y en la zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.

QUINTO. Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, publicado con fecha del 26 de junio del 2020 en el Diario Oficial de la Federación, establece como objetivos prioritarios el contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat asequible, resiliente y sostenible.

SEXTO. Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en su eje temático 4 "Modelo de Ordenamiento Territorial", considera la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la gestión urbana, para esto clasifica el territorio por unidades de gestión territorial que es la base geográfica para la evaluación de tierras o aptitud del territorio, elemento necesario para llevar a cabo el Ordenamiento Territorial, y de esta manera garantiza las capacidades de los recursos naturales para su aprovechamiento junto con la comunicación y las ventajas locacionales de las diferentes localidades y regiones en el Estado que comprende acciones territoriales hacia dentro y fuera del territorio estatal. En este contexto, en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, se cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica ACu Consolidación Urbana, que señala como criterios generales de desarrollo urbano la compatibilidad entre las modalidades de uso de suelo identificadas como habitacional, comercial y equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano; siendo prioritario la densificación de las áreas urbanas.

SÉPTIMO. Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Tecate 2001 - 2022, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 24 de octubre de 2003, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en la Partida 5021348 con fecha 30 de octubre del 2003, es el instrumento que regula y conduce el desarrollo de la ciudad hacia la visión anhelada por sus habitantes. Es el soporte legal del Ayuntamiento para la aplicación programada de recursos en materia de desarrollo urbano, así como para establecer los lineamientos de ordenación territorial, ya que define la futura expansión de la mancha urbana, la estructura vial y los usos, destinos y densidades del suelo.

OCTAVO. Que las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C., tienen como objetivo implementar acciones de planeación y reordenamiento, que ayuden a regular y controlar el crecimiento que se está presentando actualmente en el área de estudio, así como promover una conectividad adecuada con el resto de la ciudad. Asimismo, la elaboración de estas directrices se fundamenta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.





GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

NOVENO. Que los objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo y Desarrollo Urbano en el Estado, están orientados a afrontar estructuralmente la problemática de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los Centros de Población, y su eficaz cumplimiento debe llevarse a cabo a través del correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo a la legislación tienen a su cargo las distintas Dependencias y Entidades de la Administración Pública, Federal, Estatal y Municipal en una adecuada coordinación entre los distintos niveles de Gobierno y de éstos con los particulares; con el objeto de contar en el Estado de Baja California, con los documentos conforme a los cuales los Gobiernos Estatal y Municipal, y la sociedad participen eficazmente dentro de su ámbito de competencia en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de Baja California, se elaboraron las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.

DÉCIMO. Que conforme a los anteriores considerandos, de conformidad con lo previsto en los artículos 7 fracción VI, 10 fracción IX, 14, 20 fracción IV, y 23, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico de congruencia, en sesión celebrada el 19 de agosto de 2021, respecto a las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C., solicitando su publicación y registro.

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

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

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.**, en el Periódico Oficial del Estado y en las





GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial y del Ayuntamiento del municipio de Tecate, Baja California.

SEGUNDO.- Las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.*, tienen el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno estatal y el gobierno municipal, así como la comunidad de la ciudad de Tecate, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el área de aplicación de estas Directrices, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación de las Directrices deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.*, e inscribise dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en la Partida 5021348 con fecha 30 de octubre del 2003, en la que se inscribió el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo.

Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del municipio de Tecate, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y los artículos, 2, 6 fracción II, 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California remítase al Catastro Municipal de Tecate para su conocimiento, copia de las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.*, y Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano, del Municipio, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la Zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

QUINTO. Acorde a lo previsto por los artículos 23 fracción V párrafo segundo, 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, remítase al Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano para su conocimiento, copia de las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro*





GOBIERNO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C., e
incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial y del Ayuntamiento del municipio de Tecate, Baja California, de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Centro de Salud y Zona Habitacional Tanamá y Maclovio Herrera, Tecate, B. C.**, así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprimase 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 once días del mes de enero del año dos mil veintidós.


MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA
GOBERNADORA DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA




CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Directrices Generales de Desarrollo

del Centro de Salud y Zona Habitacional
«Tanamá y Maclovio Herrera»

Tecate, B. C.



Directrices Generales de
Desarrollo del Centro de Salud
y Zona Habitacional
«Tanamá y Maclovio Herrera»,
Tecate, B. C.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



El Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM); el XXIII Ayuntamiento de Tecate y el Gobierno del Estado de Baja California, establecen y mantienen medidas de seguridad para la protección de los datos personales, así como para garantizar su confidencialidad, integridad y disponibilidad, en cumplimiento a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPSO).

Las Directrices Generales de Desarrollo del Centro de Salud y Zona Habitacional «Tanamá y Maclovio Herrera», Tecate, B. C., son públicas, ajenas a cualquier partido político.

Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa.

® Gobierno del Estado de Baja California.

Diciembre de 2020.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO ALCAZAR
XXIII AYUNTAMIENTO



Contenido

Lista de tablas.....	iii
Introducción.....	1
1 Antecedentes.....	3
1.1 Objetivos y alcances.....	3
1.2 Antecedentes jurídicos.....	4
1.3 Antecedentes de planeación.....	9
1.4 Delimitación del área de estudio.....	15
2 Diagnóstico general.....	16
2.1 Medio físico natural.....	16
2.2 Medio socioeconómico.....	22
2.3 Medio físico transformado.....	27
3 Características del proyecto específico.....	41
3.1 Proyecto específico del desarrollo.....	41
3.2 Características del Conjunto.....	41
3.3 Conclusión.....	42
4 Directrices estratégicas.....	43
4.1 Lineamientos generales de planeación.....	43
4.2 Estructura propuesta.....	45
4.3 Estrategia de Desarrollo Urbano.....	52
5 Conclusiones y recomendaciones.....	54
6 Fuentes de consulta.....	55
7 Anexos.....	61
Mapa 01. Delimitación del Área de estudio.....	62
Mapa 02. Síntesis del medio físico natural.....	63





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO ALCAZAR
XXIII AYUNTAMIENTO



Mapa 03. Síntesis del medio físico transformado.....	64
Mapa 04. Medio socioeconómico.....	65
Mapa 05. Riesgos y vulnerabilidad	66
Mapa 06. Aptitud territorial.....	67
Mapa 07. Sectorización	68
Mapa 08. Estructura urbana propuesta.....	69
Mapa 10. Esquema vial actual.....	70
Mapa 11. Esquema vial propuesto.....	71
Matriz de compatibilidad	72





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Lista de tablas

Tabla 1. Instrumentos jurídicos.....	5
Tabla 2. Instrumentos de Planeación.....	13
Tabla 3. Edafología del área de estudio	20
Tabla 4. Clases de textura de los suelos, según el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (United States Department of Agriculture, USDA)	20
Tabla 5. Pendientes correspondientes al área de estudio	21
Tabla 6. Actividades Económicas dentro del área de estudio.....	24
Tabla 7. Vialidades que inciden dentro del área de estudio y sus características	31
Tabla 8. Análisis de equipamiento para la Unidad de Medicina Familiar IMSS.....	32
Tabla 9. Análisis de equipamiento para el Hospital General de Subzona, IMSS ...	33
Tabla 10. Aptitud territorial del área de estudio.....	40
Tabla 11. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Habitación Unifamiliar	48
Tabla 12. CUS, Coeficiente de Utilización del suelo: Habitación Unifamiliar	48
Tabla 13. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Comercial.....	49
Tabla 14. CUS, Coeficiente de Utilización del Suelo: Comercial.....	49
Tabla 15. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Comercial y de servicios múltiples	49
Tabla 16. CUS, Coeficiente de Utilización del Suelo: Comercial y de servicios múltiples	50
Tabla 17. Superficies de usos propuestos.....	51
Tabla 18. Matriz de compatibilidad	72





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Directrices Generales de Desarrollo del Centro de Salud y Zona Habitacional «Tanamá y Maclovio Herrera», Tecate, B. C.

Introducción

El Gobierno del Estado de Baja California, a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT), así como el Ayuntamiento de Tecate, a través de la Dirección de Administración Urbana (DAU) y el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal del mismo municipio (INPLADEM); han advertido que en esta zona se presentan problemáticas de conectividad que ponen en riesgo el funcionamiento de los equipamientos de salud con los que actualmente cuenta.

Actualmente, la zona es conocida como Tanamá y Maclovio Herrera¹, y se encuentra en desarrollo tanto habitacional como comercial, debido a la construcción del Hospital General de Subzona y la Unidad de Medicina Familiar del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) hace ya más de diez años. Dichas acciones de urbanización, han generado problemáticas de movilidad, particularmente porque esta área no cuenta con la infraestructura necesaria para atender el flujo de personas que son atendidas en dichas clínicas. Estos centros de salud, prestan atención a más del 85 % de la población del municipio, lo que convierte a esta zona, en una de las más concurridas dentro de la zona urbana.

Aunado a lo anterior, esta área cuenta con un plantel del Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP), que carece, igualmente, de accesos dignos y funcionales tanto para las y los estudiantes, como para el personal que ahí labora.

Dentro del polígono que comprende el área de estudio de las presentes Directrices, existen también instalaciones de Petróleos Mexicanos (PEMEX); poliductos que restringen ciertas actividades y usos de suelo para la zona.

¹ En lo subsecuente, «área de estudio».





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO ALTERNATIVO
XXIII AYUNTAMIENTO



Sumado a estas condiciones, prevalecen problemáticas ante la falta de equipamiento y servicios para el crecimiento de la zona, en virtud de que existen proyectos a mediano plazo para el desarrollo habitacional, lo que implica un necesario reordenamiento en cuanto a la estructura urbana actual. Dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate 2001-2022, aún vigente, (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate 2001-2022, 2003), no se contemplan proyectos de esta magnitud, ya que este instrumento no ha sido actualizado a la par con el crecimiento de la ciudad.

Ante lo anteriormente expuesto, es necesario el estudio de esta zona, para diagnosticar, valorar y elaborar un instrumento de normatividad urbana sustentado en las actuales necesidades, y empleando las adecuadas metodologías, que contenga propuestas de acciones y proyectos acordes con su contexto, además de jerarquizar y ofrecer proyectos detonantes con beneficio para la zona y su entorno.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO ALCAZAR
XXIII AYUNTAMIENTO



1 Antecedentes

1.1 Objetivos y alcances

El presente instrumento tiene como objetivo implementar acciones de planeación y reordenamiento, que ayuden a regular y controlar el crecimiento que se está presentando actualmente en el área de estudio.

A su vez, se pretende promover una conectividad adecuada para las clínicas del IMSS con el resto de la ciudad.

Además, este instrumento contempla los siguientes objetivos específicos:

- 1) Determinar las necesidades y características más importantes de la zona conocida como Tanamá y Maclovio Herrera, y en especial el área donde se encuentran los hospitales del IMSS.
- 2) Proponer una estructura vial adecuada que cumpla con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y de conectividad/movilidad, con apego a las características y necesidades actuales de la zona, priorizando las actividades del IMSS y sus derechohabientes.
- 3) Dar sustento técnico a futuras acciones o iniciativas gubernamentales de inversión pública para el mejoramiento de la zona.
- 4) Establecer lineamientos de planeación dentro de la zona para los proyectos existentes o las acciones de urbanización que hubieren modificado lo establecido dentro de los programas de desarrollo urbano vigentes, o que no se encuentren apegadas al marco normativo regulatorio urbano del municipio, con el fin de que sean congruentes con las condiciones actuales.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO
XXIII AYUNTAMIENTO



1.2 Antecedentes jurídicos

Las bases jurídicas y normativas de las presentes directrices, tienen sustento en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California², que como se aprecia en la Tabla 1. Instrumentos jurídicos, establece en su artículo 20, fracción IV, que corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR),

[...] establecer las directrices generales conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización (...)

Dichas directrices generales aplicarán cuando determinadas áreas o predios carezcan de Programas de Desarrollo Urbano, o bien, lineamientos específicos aplicables, como ocurre con el área de estudio de este documento.

Al igual que los planes y programas, estas directrices deberán ser sometidas a la aprobación del Gobernador del Estado, —quien previo dictamen de congruencia emitido por la COCODEUR—, ordenará su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tal como se estipula en el artículo 10 de la citada ley.

Por su parte, el artículo 24 de la misma ley, mandata que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, prevista y planificada a través de planes y/o programas estatales y regionales, o en este caso, directrices generales de desarrollo urbano, «[...] deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo», (PEDBC).

Además de la congruencia con el PEDBC, las presentes Directrices, con base en el artículo 25 de la LEYDESUR,

² Publicada en el Periódico Oficial del Estado (POE), Núm. 26, Tomo CI, Sección I, de fecha 24 de junio de 1994; con última reforma, POE, Núm. 10, Índice; de fecha 12 de febrero de 2021. Consultada en: https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20210212_LEYDESUR.PDF





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO
XXIII AYUNTAMIENTO



[...] integran el conjunto de disposiciones y políticas definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierra a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

A continuación, se presenta una tabla con los instrumentos jurídicos vigentes que dan sustento legal a los objetivos de este documento:

Tabla 1. Instrumentos jurídicos

Instrumento	Artículos y principales postulados
Acuerdos internacionales signados por México	• Declaración universal de los Derechos Humanos • Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) • Agenda 2030 • Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)³ • ONU-Hábitat III • Nueva Agenda Urbana (NAU) • Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para todos
Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos	En sus artículos 25, 26, 27, 73 y 115 se establecen los principios de planeación y ordenamiento de los recursos naturales; la responsabilidad de la nación en el ordenamiento de los asentamientos humanos. Dentro de estos artículos también se da la facultad al Congreso de la Unión para expedir leyes que promuevan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos humanos. Además, establece las facultades de los municipios para llevar a cabo acciones en materia de planeación del desarrollo urbano.
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento	En los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 11 se establece la concurrencia de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos.

³ En los objetivos 11.1 y 11.3, se menciona la necesidad de acciones de urbanización inclusiva en las ciudades; que los servicios públicos se encuentren en buenas condiciones y que sean más justas.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Instrumento	Artículos y principales postulados
Territorial y Desarrollo Urbano	Define al desarrollo urbano como el proceso de planeación y regulación de los centros de población, para cuya regulación prevé la necesidad de elaborar planes y programas de desarrollo urbano por los municipios. Establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales. Califica de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano. Establece las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que son de competencia municipal. Ratifica las atribuciones que establece el artículo 115 constitucional para los Municipios.
Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	En los artículos 17, 19, 23, 99 y 135, se especifica la obligatoriedad de este instrumento en el esquema de planeación nacional del desarrollo; además de mandar la existencia de un equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales. Indica también la relevancia de los programas de ordenamiento ecológico para los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda. Señala que el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes de desarrollo urbano, deberá de seguir los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo; así como que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se deberán de considerar dentro de la ordenación y regulación del desarrollo urbano.
Ley General del Cambio Climático	Dentro de su artículo 29 se establece que deberán de considerarse las acciones de adaptación al Cambio Climático en el establecimiento de centros de población o asentamientos humanos, así como en las acciones de desarrollo, mejoramiento y conservación de los mismos, e igualmente en los programas sobre asentamientos humanos y desarrollo urbano.





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO
XXIII AYUNTAMIENTO



Instrumento	Artículos y principales postulados
Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California	En su artículo 82 Establece que son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California	En sus artículos 1, 2, 10, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 110, 111 y 112, señala que los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social. El objeto de esta ley es el de establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios. Señala las atribuciones del estado y ayuntamiento en materia de desarrollo urbano; establece la correspondencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR): En ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, establecer las directrices generales conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización. También especifica que la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado y los Ayuntamientos. Se señala que a través de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta ley, se llevarán a cabo las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.
Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California	Dentro de sus artículos 1, 15, 29 y 40, se establece que es el objetivo de esta ley el de establecer las bases para definir los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar la política ambiental en el Estado, así como los instrumentos y los procedimientos para su aplicación, prevenir el deterioro ambiental, de manera que sea compatible la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas, así como preservar y proteger la biodiversidad, establecer, regular y administrar las áreas naturales protegidas (ANP). Menciona también





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL ESTADO
XXIII AYUNTAMIENTO



Instrumento	Artículos y principales postulados
	que dentro de la planeación del desarrollo estatal y municipal deberá incorporarse lo ambiental como una de sus dimensiones; además de que los programas de ordenamiento ecológico deberán ser considerados en los programas de desarrollo urbano estatal y municipal; y para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, establece que en la determinación de usos de suelo que definan los programas de desarrollo urbano, se considerarán las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas, para asegurar la adecuada dispersión de contaminantes.
Ley de Urbanización del Estado de Baja California	Dentro de su artículo 6, señala que la planeación urbana y las obras que de esta se deriven, deberán ser autorizadas por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, y por los Municipios en los términos de sus facultades.
Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, B.C.	En su artículo 9 reconoce entre otras atribuciones de competencia municipal, la de formular el Plan Municipal de Desarrollo, los demás planes y programas municipales de acuerdo con las leyes respectivas.
Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California	En los artículos 18 y 37, establece que los municipios deberán de difundir permanentemente la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano municipal, donde se prevenga la exposición de los pobladores a riesgos ambientales; señala también que en los planes de desarrollo urbano se deberán de establecer los criterios para la adaptación al Cambio Climático, dentro de los usos, reservas y destinos; en el establecimiento de centros de población o asentamientos humanos.
Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate	En su artículo 40, instruye que, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, se deberán considerar los criterios que establece la Ley General.
Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, Baja California	En su artículo 1º dispone que tiene «(...) por objeto reglamentar la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, para su aplicación en el Municipio de Tecate, asimismo establecer las condiciones sobre las cuales han de sustentarse las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar, se encuentren en proceso, uso, desuso o demoliciones en cualquier predio, independientemente de su régimen de propiedad, asegurando con ello:





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Instrumento	Artículos y principales postulados
	I. La vida de sus ocupantes; II. La protección de sus bienes muebles e inmuebles, y los colindantes o cercanos a éstos; III. Su congruencia con los usos para los cuales se hubiere autorizado; IV. Su funcionamiento en apego a condiciones mínimas de diseño, acondicionamiento, seguridad, imagen e higiene; V. La conservación y recuperación de la vía pública. VI. El cuidado del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales.
Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, B. C.	En su artículo 2º establece que «(...) tiene como objetivo general establecer los lineamientos que se aplicarán, para promover y definir una imagen urbana ordenada, clara y limpia en el municipio de Tecate, entendiéndose ésta como la conjugación de los elementos naturales y aquellos construidos por el ser humano, para lograr un conjunto visual agradable y armonioso para los habitantes del Municipio». Así mismo, en el artículo 4º determina que las autoridades municipales competentes en materia de este Reglamento son: I. La Secretaría del Ayuntamiento; y II. La Dirección de Administración Urbana.

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en normatividad vigente.

1.3 Antecedentes de planeación

Para determinar las normas y criterios de planeación urbana correspondientes a las directrices generales del área de estudio, se partió de la búsqueda de cumplimiento de los principios y preceptos adquiridos a través de los compromisos internacionales en temas urbanos y ambientales en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y ONU-Hábitat III⁴, donde se aprobó la Nueva Agenda Urbana (NAU).

En la esfera nacional, estas directrices se basan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), la Ley General de Asentamientos Humanos,

⁴ Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible, celebrada en Quito, Ecuador, del 17 al 20 de octubre de 2016.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), el Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales y el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, entre otros planes y programas que se enlistan en los apartados 1.2 y 1.3 de este documento.

En el nivel estatal, se partió de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano (PEDBC); mientras que, a escala municipal, se partió del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecate 2018-2036, y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate 2001-2022; sólo por mencionar algunos.

A su vez, se recurrió a la revisión de los siguientes programas, guías y manuales:

- 1) Programa Sectorial derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.
- 2) Guía metodológica. Elaboración y actualización de programas municipales de desarrollo urbano, (SEDATU, SEMARNAT y GIZ, 2017).
- 3) Nueva Guía Metodológica para la Elaboración y Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal en México. Análisis del proceso y lineamientos.
- 4) Lineamientos conceptuales. Elaboración y actualización de Programas Municipales de Desarrollo Urbano, (SEDATU, SEMARNAT y GIZ, 2017).
- 5) Lineamientos simplificados. Elaboración de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- 6) Términos de Referencia para elaborar estudios urbanos, de la SIDURT.
- 7) Planeamiento Urbano para Autoridades Locales.
- 8) Somos ciudades. Alineando la planeación a la Agenda Global de Desarrollo.
- 9) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.
- 10) Movilidad 4S para México: Saludable, Segura, Sustentable y Solidaria.
- 11) Guía para los servicios de transporte y gestión de la demanda de viajes.
- 12) Diagnóstico normativo en materia de movilidad. Proceso Nacional de Armonización Normativa en materia de Movilidad.
- 13) Guía metodológica de recuperación socioeconómica municipal en contexto de COVID-19. Paso a paso hacia la resiliencia municipal.
- 14) Guía de Vías Emergentes para Ciudades Resilientes. Cómo Implementar espacios para la Movilidad Activa durante pandemias, emergencias, contingencias y desastres.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



15) Guía de implementación Movilidad Emergente 4S. Ampliación de banquetas, ciclovías emergentes y pacificación del tránsito.

16) Trazando ciudades. Guía para integrar a las personas en la Planeación.

La Nueva Guía Metodológica para la Elaboración y Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal en México (NGM), ofrece ciertos beneficios que son considerados como criterios de diseño de estrategias y acciones para la instrumentación de estas Directrices, a saber:

- 1) Transforma la realidad actual hacia un desarrollo sustentable
- 2) Ofrece modelos económicos que favorecen el desarrollo municipal
- 3) Aprovecha el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y herramientas de teledetección
- 4) Ayuda a definir la imagen objetivo y proyectos estratégicos
- 5) Apoya en la coordinación municipal-regional
- 6) Insta a crear un sistema de indicadores de seguimiento
- 7) Incrementa valor de suelo
- 8) Mejora del uso de recursos energéticos
- 9) Eficiente manejo de los recursos económicos
- 10) Mejora la economía
- 11) Conservación de medio ambiente
- 12) Uso sustentable de recursos
- 13) Baja emisión de CO₂
- 14) Permite la correcta delimitación de territorios
- 15) Evita el crecimiento urbano en áreas protegidas y zonas de riesgo
- 16) Facilita la gestión, implementación, evaluación y modificación de los programas
- 17) Permite la evaluación por medio de indicadores
- 18) Reduce costos utilizando información proporcionada por INEGI
- 19) Aprovechamiento de las nuevas tecnologías de información
- 20) Homologa los diversos programas a nivel nacional
- 21) Permite analizar en menos tiempo, redactar e implementar los programas

Con base en las ventajas que ofrece la NGM, y tras los análisis jurídicos, normativos y metodológicos, —durante las primeras fases de la etapa del proceso de planeación—, fueron establecidos los siguientes criterios de planeación





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXIII AYUNTAMIENTO



urbana para las Directrices Generales de Desarrollo del Centro de Salud y Zona Habitacional «Tanamá y Maclovio Herrera», Tecate, B. C.:

- 1) Planear y regular el ordenamiento y crecimiento urbano del área de estudio
- 2) Establecer al sistema natural como elemento estructural del ordenamiento territorial, y como condicionante al sistema urbano
- 3) Establecer las políticas, estrategias y objetivos para el desarrollo urbano del área de estudio, determinando la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo
- 4) Maximizar el uso eficiente del suelo
- 5) Determinar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento para el área de estudio
- 6) Establecer lineamientos conceptuales, —territoriales⁵ y urbanos⁶—, para fundamentar el proceso de instrumentación
- 7) Aplicar un modelo de desarrollo urbano sustentable
- 8) Buscar que la ciudad y sus asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sustentables, con el objetivo específico de aumentar la urbanización inclusiva y sustentable del área de estudio con respecto a su contexto urbano y ambiental
- 9) Procurar el fortalecimiento de la planeación municipal
- 10) Fomentar la planeación urbana municipal y la normatividad del desarrollo urbano sustentable
- 11) Considerar los ordenamientos ecológicos aplicables
- 12) Considerar los criterios de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA), así como las normas oficiales mexicanas en materia ambiental

⁵ Lineamientos territoriales. Enfocados en los cuatro sistemas principales del territorio: 1) hídrico, 2) natural/forestal, 3) agropecuario y 4) urbano/rural. (SEDATU, SEMARNAT y GIZ, 2017, pág. 13).

⁶ Lineamientos urbanos. Gestión del suelo urbano, suelo urbano consolidado y suelo suburbano; subdivididos en: redensificación, mejora y consolidación del tejido urbano central, así como buscar frenar el crecimiento en la periferia; gestión de servicios urbanos, agua, energía, residuos; modelo de movilidad, peatonalización y transporte público con perspectiva de género y de los y las colectivos vulnerables; distribución adecuada de equipamientos y del espacio público, fortalecimiento de centros históricos y zonas patrimoniales; participación ciudadana; gestión, ejecución y evaluación del proceso de planeación. (SEDATU, SEMARNAT y GIZ, 2017, pág. 13).





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



- 13) Considerar las disposiciones aplicables establecidas en la Ley General de Cambio Climático

- 14) Emplear criterios de resiliencia

Estos criterios de planeación urbana se encuentran apegados a los diez principios de la LGAUOTDU (artículo 4º):

- I. Derecho a la ciudad
- II. Equidad e inclusión
- III. Derecho a la propiedad urbana
- IV. Coherencia y racionalidad
- V. Participación democrática y transparencia
- VI. Productividad y eficiencia
- VII. Protección y progresividad del espacio público
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos
- IX. Sustentabilidad ambiental
- X. Accesibilidad universal y movilidad

A continuación, se presenta una tabla con los instrumentos de planeación vigentes que dan sustento legal a los objetivos de este documento:

Tabla 2. Instrumentos de Planeación

Instrumento de Planeación	Influencia en la dinámica del Desarrollo Municipal
Plan Estatal de Desarrollo 2020-2021	Instrumento de planeación del desarrollo que rige las actividades y acciones del Gobierno del Estado, para el periodo constitucional del ejecutivo. Establece en su objetivo "Territorio y Desarrollo Sostenible" lo siguiente: "Fortalecer la rectoría y vinculación del ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, mediante el uso racional y equilibrado del territorio, promoviendo la accesibilidad y la movilidad eficiente. Promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible."
Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2009-2013	Instrumento rector del desarrollo urbano y ordenamiento territorial a nivel estatal, el cual establece una serie de Criterios de Desarrollo Urbano aplicables al área de estudio y del cual se deriva, así como de la Ley, el instrumento de directrices generales de desarrollo urbano.





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Instrumento de Planeación	Influencia en la dinámica del Desarrollo Municipal
Plan Municipal de Desarrollo 2020-2021	Dentro de su política pública 2, «Sostenibilidad con enfoque urbano» se establece el compromiso por desarrollar el Municipio y mejorar la vida de las personas a través de un Municipio ordenado, sustentable, resiliente y competitivo a través del trazado de objetivos, directrices y programas para una eficiente planeación basada en el aprovechamiento de los recursos y la protección del medio ambiente, que garanticen un desarrollo urbano, social y ambiental en donde las demandas de equipamiento urbano, infraestructura, vivienda, servicios públicos, medio ambiente y protección animal sean atendidas.
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate 2001-2022	Instrumento de planeación que define las políticas y estrategias que se deberán seguir para contar con un centro de población ordenado.
Plan estratégico Municipal 2040	Define la visión del municipio de Tecate, con un horizonte a largo plazo (2040), estableciendo los proyectos y estrategias a seguir.
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2018-2036	Instrumento que integra las políticas, estrategias, y disposiciones que regularán el territorio municipal, mediante la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios para la conservación, mejoramiento y crecimiento.

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en normatividad vigente.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



1.4 Delimitación del área de estudio

El área de estudio se encuentra localizada al sur de la ciudad de Tecate, dentro de la cual se encuentra uno de los más importantes centros de salud del municipio: el Hospital General de Subzona Núm. 6, y la Unidad de Medicina Familiar (UMF) Núm. 39 del IMSS, que cuenta al 2018 con 88,616 derechohabientes. (IMSS, 2018).

El área tiene una superficie de 100.59 ha. y colinda al sur con el Blvd. Santa Anita, mismo que se prolonga en Calle Quinta, acceso principal al área de la autopista conocida como La Aviación, y las colonias Maclovio Herrera y Mirador, (que fueron profundamente afectadas en los pasados incendios de 2019), además de ser el principal acceso al Fraccionamiento Santa Anita; al este conecta con la Carretera Núm. 3, que conecta a Tecate con el municipio de Ensenada; al norte colinda con Carretera Tecate-Tijuana (Cuota) en sentido este, conecta a Tecate con el municipio de Mexicali y hacia el oeste, con el municipio de Tijuana; al oeste colinda con la prolongación de la calle Mariano Escobedo (mejor conocida como la brecha a Santa Anita); que conecta con la Prolongación del Blvd. Santa Anita que como ya se mencionó, es el acceso principal al Fraccionamiento Santa Anita y los fraccionamientos aledaños.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



2 Diagnóstico general

2.1 Medio físico natural

2.1.1 Clima

El municipio de Tecate se caracteriza por contar con cinco diferentes tipos de climas; principalmente es un clima seco mediterráneo templado (68 %), pero también presenta un clima templado subhúmedo con lluvias en invierno (16 %); en menor proporción, clima muy seco semifrío (8 %); muy seco semicálido (5 %), y semifrío subhúmedo con lluvias en invierno (3 %).

La temperatura media anual oscila entre los 10 °C y los 22 °C, con temperatura promedio de 18 °C en invierno y ocasionalmente frío, con granizadas o agua nieve; presenta veranos cálidos con temperatura promedio de 30 °C, con brisa por las noches y eventualmente tormentas eléctricas.

Tecate tiene un promedio anual de precipitación pluvial de 150 mm. Los vientos predominantes provienen del sur y del oeste en la mayor parte del año. Durante la temporada de otoño e invierno, predominan los vientos de condición Santa Ana, que son secos; con temperatura y fuerza variables.

Con lo que respecta al área de estudio, el polígono presenta un clima seco templado. Corresponde a templado con verano cálido, temperaturas medias anuales de 12 °C a 18 °C; con temperatura en invierno que oscila entre los 3 °C y los 18 °C; y durante la época más calurosa, con temperaturas superiores incluso a los 18 °C.

2.1.2 Vegetación y usos de suelo

INEGI reporta que en el suelo de Tecate predomina la vegetación de tipo matorral (72.9 %). En los usos agrícolas predominan las hectáreas sembradas por temporal; los bosques de encino, los pastizales inducidos, y el chaparral. En suelo urbano predominan el habitacional, mixto y comercial.

Gran parte del polígono (73.3 %) se encuentra cubierto por matorral tipo xerófilo con vegetación de chaparral, y algunos árboles dispersos en el área.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO
XXIII AYUNTAMIENTO



El área de estudio cuenta con una superficie de 100.59 ha, de las cuales 26.85 ha son de tipo complementaria, en este sitio se desarrollan actividades urbanas como: industria, comercio y servicios; servicios sanitarios, educativos, recreativos, transporte y comunicación.

2.1.3 Edafología

En el área de estudio, y con base en Sistema Internacional Base Referencial Mundial del Recurso Suelo⁷, (FAO, 2007), los tipos de suelos que predominan son de tipo Litosol con textura gruesa (96.92 %); y de tipo Phaeozem (Feozem) Háplico de textura media (3.08 %).

La composición de estos suelos tiene las siguientes características de acuerdo con el PDUCP Te 2002-2022 (con información de INEGI):

- Leptosol (Suelo de piedra). Estos suelos se agrupan dentro de la clasificación de Leptosoles⁸, son someros, se presentan sobre roca continua o suelos gravillosos [sic] o pedregosos; y dado que son el resultado de fenómenos localizados, como arrastres de aluviones o enclaves salinos, se califican en azonales, (FAO, 2008, pág. 83). Poseen una profundidad menor a los 10 centímetros, generalmente hasta encontrar roca, tepetate o caliche duro. La roca continua en la superficie se considera no suelo en muchos sistemas de clasificación de suelos. (FAO, 2008, pág. 83). Se localizan usualmente en laderas, barrancas y malpaís⁹, así como en lomeríos y en algunos terrenos planos con características muy variables. (INAFED, s.f.). El empleo agrícola se encuentra condicionado a la presencia de suficiente agua y se ve limitado por el peligro de erosión. Según la FAO, estos suelos presentan una limitación severa para el enraizamiento; son someros o extremadamente gravillosos. (FAO, 2008, pág. 5). Su material parental, consiste de varios tipos de roca continua o de materiales no consolidados con menos de 20 %

⁷ El sistema internacional de clasificación de suelos, Base Referencial Mundial del Recurso Suelo (World Reference Base for Soil Resources, WRB), es un trabajo realizado por la Unión Internacional de Ciencias del Suelo (International Union of Soil Sciences, IUSS); el Centro Internacional de Información y Referencia en Suelos (International Soil Reference and Information Centre, ISRIC), también llamado World Soil Information; y la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (Food and Agriculture Organization, FAO).

⁸ Son suelos someros, su nombre deriva del griego leptos, que significa fino. (FAO, 2007, pág. 87).

⁹ De acuerdo con la Real Academia de la Lengua Española, corresponde a: l. m. Geol. Campo de lava reciente, con una superficie tortuosa, estéril y árida. (RAE, 2021).





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



(en volumen) de tierra fina. Se les encuentra principalmente en tierras con altitud media o alta, y con topografía ampliamente disectada. Los Leptosoles con roca continua a menos de 10 cm de profundidad en regiones montañosas son los Leptosoles más extendidos. Estos suelos son un recurso potencial para el pastoreo en estación húmeda y tierra forestal. Sin embargo, la erosión es su mayor amenaza, especialmente en regiones montañosas de zonas templadas donde la alta presión de población (turismo), la sobreexplotación y creciente contaminación ambiental llevan al deterioro de bosques y amenazan grandes áreas de Leptosoles vulnerables. En pendientes de colinas, estos suelos generalmente son más fértiles que aquellos de tierras más llanas. Uno o unos pocos buenos cultivos podrían tal vez producirse en tales pendientes pero al precio de erosión severa. Las pendientes pronunciadas con suelos someros y pedregosos pueden transformarse en tierras cultivables a través del aterrazado, remoción manual de piedras y su utilización como frentes de terrazas. La agroforestación (una combinación o rotación de cultivos arables y árboles bajo control estricto) parece promisorio pero está todavía en una etapa muy experimental. El drenaje interno excesivo y la poca profundidad de muchos Leptosoles puede causar sequía aún en ambientes húmedos. (FAO, 2008, pág. 84).

- Phaeozem (Feozem) Háplico. Del griego phaios, oscuro; y del ruso, zemlja, tierra. (FAO, 2008, pág. 87). Se caracterizan por contar con una capa superficial oscura, suave y rica en materia orgánica (humus) y nutrientes. Son suelos abundantes en México, y los usos son variados en función del clima, relieve y algunas otras condiciones del suelo. Muchos Feozem son profundos y están situados en terrenos planos, que se utilizan para agricultura (de riego o de temporal). Los menos profundos, así como los que se presentan en laderas y pendientes, tienen rendimientos agrícolas más bajos y se erosionan con mayor facilidad. Se pueden utilizar para ganadería. (INAFED, s.f.). Estos suelos albergan vegetación predominante de pastizal, y son muy parecidos a Chernozems y Kastanozems, aunque más intensamente lixiviados, y menos ricos en bases. Sus materiales parentales están constituidos de otros no consolidados, predominantemente básicos, eólicos (loess), tillglaciario, entre otros. Los Phaeozems cubren un área aproximada de 190 millones de hectáreas en todo el mundo. Son suelos porosos,





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



fértiles y con excelentes cualidades agrícolas, sin embargo, la erosión eólica e hídrica son serias amenazas para estos. (FAO, 2008, pág. 87).

Por su parte, la textura en el suelo, indica los contenidos relativos de partículas de diferentes dimensiones, como la arena, el limo y la arcilla. Esta cualidad de los suelos se relaciona con la facilidad con que se pueden trabajar, la cantidad de agua y aire que retienen, así como con la velocidad con que el agua los penetra. (FAO, s.f.). La clase de textura del suelo, se refiere al contenido de partículas de diferentes tamaños en los primeros 30 centímetros superficiales de estos, y para el área de estudio, corresponden a textura gruesa y media, definidos de la siguiente manera, (FAO, s.f.):

- Textura Gruesa. Suelos que en la superficie son arenosos o franco arenosos, con poca retención de agua y de nutrientes.
- Textura Media. Suelos principalmente limosos, (como en los ríos). Corresponde a la textura con menores problemas de drenaje, aireación y fertilidad.

Estas características pueden apreciarse a detalle en la Tabla 4.

Las características de los suelos en el área de estudio, condicionarán sin duda, el tipo de desarrollo que se busque para esta zona. Como pudo apreciarse, los suelos de esta área son principalmente arenosos, fáciles de erosionarse, poco propensos a la agricultura de temporal, y rocosos en la superficie. Se recomienda por tanto, realizar estudios específicos de suelo para los proyectos a desarrollarse en el polígono del área de estudio.





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 3. Edafología del área de estudio

	Nombres vulgares de los suelos (textura general)	Arenoso	Limoso	Arcilloso	Clase textural
1	Suelos arenosos (textura gruesa)	86-100	0-14	0-10	Arenoso
		70-86	0-30	0-15	Franco arenoso
2	Suelos francos (textura moderadamente gruesa)	50-70	0-50	0-20	Franco arenoso
		23-52	28-50	7-27	Franco
3	Suelos francos (textura mediana)	20-50	74-88	0-27	Franco limoso
		0-20	88-100	0-12	Limoso
		20-45	15-52	27-40	Franco arcilloso
4	Suelos francos (textura moderadamente fina)	45-80	0-28	20-35	Franco arenoso arcilloso
		0-20	40-73	27-40	Franco limoso arcilloso
		45-65	0-20	35-55	Arcilloso arenoso
5	Suelos arcillosos (textura fina)	0-20	40-60	40-60	Arcilloso limoso
		0-45	0-40	40-100	Arcilloso

Fuente: Elaboración propia, con información de INEGI. (INEGI, 2007).

Tabla 4. Clases de textura de los suelos, según el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (United States Department of Agriculture, USDA)

Núm.	Tipos de suelo	Porcentaje
1	Litosol con textura gruesa	96.92 %
2	Phaeozem (Feozem) háptico de textura media	3.08 %
Total		100.00 %

Fuente: Elaboración propia, con información de la FAO, (FAO, s.f.).

2.1.4 Erosión del suelo

Si bien no se cuenta con datos para tasar la erosión del suelo en el área de estudio, es de anticipar, —en virtud de las características inherentes al tipo de suelo predominante en la zona—, que ante el desarrollo presente en ésta, y la subsecuente remoción del material rocoso de la superficie, quedará expuesto el suelo y será aún más propenso a los efectos de la erosión en todas sus vertientes, la eólica, la hídrica y aquella ocasionada por actividades antropogénicas.





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



2.1.5 Orografía

La orografía describe y clasifica los tipos de relieves y elevaciones de la superficie de la Tierra.

El área de estudio cuenta con una elevación promedio de 600 metros sobre nivel de mar, y las pendientes varían desde 0 % a 30 %, sin cambios bruscos en el relieve. La mayor parte del área, presenta una pendiente de entre 5 y 15 %, considerándose en estado apto para acciones de urbanización.

Tabla 5. Pendientes correspondientes al área de estudio

Pendiente	Superficie		Porcentaje (%)
	m ²	ha	
5 – 15 %	623,208.43	62.32	61.96
0 – 2 %	225,027.36	22.5	22.37
15 – 30 %	146,031.44	14.6	14.51
2 – 5 %	11,719.06	1.17	1.16
Total	1,005,893.75	100.59	100

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con información de INEGI. (INEGI, 2019).

2.1.6 Geología

Las principales rocas que conforman la geología del municipio, son la roca ígnea intrusiva (70 %), metamórfica (17.5 %), suelo (5 %), sedimentaria (7 %), ígnea extrusiva (0.5 %).

Dentro del área de estudio se puede observar que el subsuelo está conformado en un 100 % por la presencia de rocas ígneas intrusivas, que se forman a una profundidad de la superficie terrestre de entre 25 a 200 km, y una de sus características principales, es la formación de cristales de granodiorita-tonalita. Este tipo de roca es de uso recomendable para urbanización con mediana y alta densidad.

2.1.7 Hidrología

Tecate conforma su división hidrológica por tres regiones:

- 1) Región hidrológica Baja California noroeste (70 %)
- 2) Región Río Colorado (26 %), y





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



3) Región Baja California noreste (4 %).

En lo referente a la hidrología superficial, se cuenta con los arroyos Tecate; Seco; la Ciénega y Calabazas; destacando el río Tecate, con una longitud de 27.24 km, que forma parte de la cuenca del Río Tijuana. La hidrología subterránea está compuesta por los acuíferos de Tecate, Las Palmas y La Rumorosa-Tecate.

El área de estudio cuenta con un cuerpo de agua intermitente, el cual tiene una superficie de 756.03 m².

2.1.8 Flora y Fauna representativa

En este polígono se pueden encontrar aves, reptiles y roedores comunes en el municipio, como fauna representativa, mismos que pueden aprovechar la vegetación de chaparral y el tipo de geología que se presenta en la zona para crear sus nidos y madrigueras.

Con respecto a flora, se pueden encontrar: Chamizo (*Adenostoma fasciculatum*); Romerillo (*Baccharis sarothroides*); Flor de Borrego (*Eriogonum fasciculatum*); Lentisco (*Malosma laurina*); Gobernadora (*Larrea tridentata*); Encino verde (*Quercus agrifolia*); algunos eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*¹⁰), (*Eucalyptus globulus*), (*Eucalyptus rostrata*¹¹); y fresnos comunes (*Fraxinus excelsior*); así como gran variedad de especies estacionales e invasoras, como el cardo ruso (*Salsola tragus*).

2.2 Medio socioeconómico

2.2.1 Población

De acuerdo con información del Censo de Población de INEGI 2020, en el área de estudio existe una población urbana de 534 habitantes, de los cuales, 134 se encuentran dentro de la población de entre 0 a 14 años; 379 corresponden a población de entre 15 y 64 años; mientras que la población de 65 años o más, corresponde a 21 habitantes. Por otra parte, la población rural en la zona, está conformada por 32 habitantes, de los cuales, 16 son hombres y 16 mujeres, dando

¹⁰ Las observaciones in situ requieren un mayor análisis taxonómico.

¹¹ *Ibíd.*





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



como resultado una población total para el polígono del área de estudio, de 566 habitantes. (INEGI, 2021 [Año de publicación del Censo 2020]).

2.2.2 Crecimiento poblacional

La población del área de estudio, muestra un comportamiento con tendencia de crecimiento alta. Este fenómeno se relaciona con el actual proceso de urbanización de la zona anexa a las instalaciones del IMSS, con procesos de edificación de desarrollos habitacionales, (con aproximadamente 300 lotes). Se contabiliza una densidad de población media, con base en el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente. Es de esperar que esta situación sea un detonante para futuros desarrollos en el área, debido a que de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del INEGI 2010, la población total dentro del área de estudio era de 359 habitantes, mientras que con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2020, se ha observado un crecimiento poblacional a 566 habitantes, un crecimiento de 175 habitantes en el área de estudio en 10 años, arrojando una tasa de crecimiento total entre los dos periodos (no media anual) de 57.66%, así como una tasa de crecimiento medio anual de población (TMCA) estimada del 4.66%¹², dentro de la zona. (INEGI, 2021 [Año de publicación del Censo 2020]).

2.2.3 Actividades económicas

De acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE 2020), se contabilizan 28 actividades económicas dentro del polígono, principalmente relacionadas a economía terciaria.

Desglosando los datos, el área de estudio cuenta con 19 actividades terciarias y 9 actividades secundarias. La mayoría de estas actividades conforman un corto corredor comercial en el límite este del área de estudio, por la Carretera Libre Tecate – Ensenada y Blvd. Santa Anita. (INEGI, 2021).

Estas actividades se describen en la Tabla 6.

¹² El cálculo de la tasa media anual de crecimiento poblacional se obtiene $TMCA = \left[\left(\frac{Pobal\ 2020}{Pobal\ 2010} \right)^{\frac{1}{10}} \right] - 1$. No debe confundirse con la tasa de crecimiento, ya que múltiples fuentes en idioma español manejan ambos indicadores de manera indistinta.





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERCER SECTOR
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 6. Actividades Económicas dentro del área de estudio

Núm.	Nombre del Establecimiento	Actividad	Personas ocupadas	Colonia	Mza.	Tipo Unidad	Tipo de Economía
1	CONALEP, Tecate	Escuelas de Educación Media Superior del Sector Público	51 a 100	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
2	Dental Ávila	Consultorios dentales del Sector Privado	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
3	Oxxo	Comercio al por menor en minisúpers	6 a 10	Maclovio Herrera	7	Fijo	Terciaria
4	Birriería de chivo y res	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	0 a 5	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
5	Vip Market	Comercio al por menor en minisúpers	31 a 50	Maclovio Herrera	5	Fijo	Terciaria
6	Cajero automático HSBC México	Banca Múltiple	0 a 5	Maclovio Herrera	7	Fijo	Terciaria
7	Corporativo de Estaciones Alce 50 001	Comercio al por menor de gasolina y diesel	11 a 30	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
8	Acabados de Calidad Tecate S.A. de C.V.	Recubrimientos y terminados metálicos	101 a 250	Maclovio Herrera	34	Fijo	Terciaria
9	Auto Vac Systems de México S.A. de C.V.	Fabricación de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones	11 a 30	Maclovio Herrera	34	Fijo	Secundaria
10	Cooperativa de CONALEP	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares	0 a 5	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
11	Puesto de frutas de temporada	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	0 a 5	Alfonso Garzón	34	Semifijo	Terciaria
12	Abarrotes Hnos. Maya	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
13	Puesto de plantas (Sin Nombre)	Comercio al por menor de plantas y flores naturales	0 a 5	Alfonso Garzón	34	Fijo	Terciaria
14	Tacos de birria, El Francés	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	0 a 5	Tanamá	49	Fijo	Terciaria





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Núm.	Nombre del Establecimiento	Actividad	Personas ocupadas	Colonia	Mza.	Tipo Unidad	Tipo de Economía
15	Taller de Herrería	Reparación y Mantenimiento de Maquinaria y Equipo Industrial	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
16	Taquería, El Triunfo	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	0 a 5	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
17	Rectificación de cabezas	Rectificación de Partes de Motor de automóviles y Camiones	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
18	Servicio automotriz	Reparación Mecánica En General de automóviles y Camiones	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
19	Jireh Carwash	Lavado y Lubricado de automóviles y Camiones	11 a 30	Tanamá	34	Fijo	Terciaria
20	Llantera (Sin Nombre)	Reparación Menor de Llantas	0 a 5	Alfonso Garzón	34	Semifijo	Terciaria
21	Frutería, El Conejo	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	0 a 5	Tanamá	49	Fijo	Terciaria
22	Herrería Montoya	Fabricación de Productos de Herrería	6 a 10	Tanamá	34	Fijo	Secundaria
23	Taller Industrial Baja	Maquinado de Piezas Metálicas Para Maquinaria y Equipo En General	6 a 10	Tanamá	34	Fijo	Secundaria
24	Productos de Forja	Fabricación de Productos de Herrería	31 a 50	Tanamá	34	Fijo	Secundaria
25	Gas Silza, Tecate 2	Comercio al Por Menor de Gas L. P. En Cilindros y Para Tanques Estacionarios	0 a 5	Maclovio Herrera	34	Fijo	Secundaria
26	Taller de herrería	Fabricación de Productos de Herrería	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Secundaria
27	Estructuras y Perfiles	Comercio al Por Mayor de Materiales Metálicos Para La Construcción y La Manufactura	0 a 5	Maclovio Herrera	34	Fijo	Secundaria





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Núm.	Nombre del Establecimiento	Actividad	Personas ocupadas	Colonia	Mza.	Tipo Unidad	Tipo de Economía
28	Abarrotes	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	0 a 5	Tanamá	34	Fijo	Terciaria

Fuente: Elaboración propia con información del DENUE 2020. (INEGI, 2021).

2.2.4 Calidad de vida

Según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) de 2020, a nivel Municipal, el índice de rezago social es de -1.024642, lo que nos indica un grado de rezago social muy bajo, ocupando el lugar 2,208 en el contexto nacional. A nivel local, el índice de rezago social es de -2.37179, que de igual manera nos arroja un grado de rezago social muy bajo, ocupando el lugar 106,283 en el contexto nacional.

Los indicadores que se consideraron para el índice de rezago social son los siguientes:

- Población de 15 años o más, analfabeta;
- Población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela;
- Población de 15 años o más, con educación básica incompleta;
- Población no derechohabiente a servicios de salud;
- Viviendas con piso de tierra;
- Viviendas que no disponen de excusado o sanitario;
- Viviendas que no disponen de agua entubada de la red pública;
- Viviendas que no disponen de drenaje;
- Viviendas que no disponen de energía eléctrica;
- Viviendas que no disponen de lavadora; y
- Viviendas que no disponen de refrigerador.

En cuanto a los perímetros de contención urbana de la Comisión Nacional de Vivienda, (CONAVI, 2017), el área de estudio se encuentra dentro del segundo contorno U3, que son áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXIII AYUNTAMIENTO



2.2.5 Aspectos Culturales

Dentro del área de estudio no existe como tal un área cultural; solamente se cuenta con un plantel del Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP), que podría considerarse dentro del rubro cultural debido a prácticas didácticas que se llevan en dicha escuela; pero en la colindancia sur, podemos encontrar el Parque Teca Roca, que es un lugar de recreo, estancia y estudio para las niñas, niños y jóvenes, principalmente. Dentro de estas instalaciones se localiza una biblioteca pública; también en esta misma acera se ubican las escuelas, Primaria «Memorial Morse» y la Secundaria Núm. 202 «Emiliano Zapata».

2.3 Medio físico transformado

2.3.1 Uso de suelo

Entre los usos de suelo identificados en el área de estudio, destacan el comercial y de servicios con un 3.21 % del total del suelo, ubicándose en su mayoría, sobre el Blvd. Santa Anita y la Carretera Ensenada. El uso de suelo de equipamiento representa un 4.6 %, en su mayoría perteneciente al hospital del IMSS. El uso especial, es tan sólo de un 0.97 %, ocupado por una gasolinera y una expendedora de gas (común y localmente conocida como gasera); mismas que se localizan sobre la Carretera Ensenada.

Las áreas verdes están reducidas a tan sólo un 0.18 % y los baldíos a un 0.13 %; mientras que el uso habitacional representa un 11.65 % del total del área de estudio. Este último tipo de uso de suelo se concentra principalmente al centro del polígono.

La industria por su parte abarca un 2.67 % del uso de suelo presente en la zona y se localiza en su mayoría, al igual que el comercio, sobre el Blvd. Santa Anita.

El derecho de vía abarca el 13.97 % de la superficie y, por último, el uso de suelo de tipo rústico, predomina dentro de la zona con un 62.62 % del total del suelo estudiado.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXIII AYUNTAMIENTO



2.3.2 Vivienda

Se cuentan seis manzanas dentro del polígono del área de estudio, tres se encuentran con recubrimiento de calles en algunas vialidades, ninguna tiene banquetas definidas, ni rampas para sillas de ruedas, ni se cuenta con una vialidad arbolada; sólo tienen alumbrado público completo. Por otra parte, dos manzanas tienen alumbrado público completo en algunas vialidades, otras dos manzanas cuentan con restricción de paso a peatones y las tres cuentan con restricción del paso a automóviles.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, existen un total de 230 viviendas dentro del área de estudio, todas ellas particulares, de las cuales, un 79.56 % (183 viviendas), se encuentran habitadas. Con referencia a los servicios y la calidad de las viviendas, 175 están conectadas al sistema de energía eléctrica; 168 cuentan con servicio de agua entubada, y 165 cuentan con drenaje. (INEGI, 2021 [Año de publicación del Censo 2020]).

El promedio de ocupantes por vivienda en la zona va de 2.1 a 4.17 habitantes por vivienda. La mayoría de las viviendas son autoconstruidas, con material como ladrillo o block de concreto, cubierta de madera y piso de concreto. (INEGI, 2021 [Año de publicación del Censo 2020]).

2.3.3 Movilidad y Transporte

Dentro de área de estudio se identificó la incidencia de 23 vialidades de acuerdo a la base de datos del Instituto. La movilidad en la zona privilegia el uso de vehículos motorizados, situación notoria ante la ausencia de banquetas en la mayoría de sus vialidades; y debido a que las pocas que existen, son angostas y poco seguras para las y los peatones.

El área de estudio está rodeada de avenidas principales, sin embargo, al interior del polígono, la mayoría de las vías de comunicación corresponde a caminos vecinales que no se encuentran bien delimitados o señalados.

Fueron contados tres sitios de espera para abordar unidades de transporte público; la primera se ubica hacia el sur, fuera de las instalaciones del IMSS Núm.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



18; la segunda, se ubica hacia el noreste, a las afueras del CONALEP; mientras que la tercera se encuentra sobre el Blvd. Santa Anita, hacia el suroeste, fuera de la tienda de Materiales Trules. Estas últimas dos paradas de autobús, cuentan con una bahía.

La infraestructura para la movilidad es limitada en esta zona, por lo que las personas se ven obligadas a recorrer grandes distancias para acceder tanto a la red vial de la ciudad como a sus propias viviendas.

Un total de ocho rutas de transporte público urbano fueron identificadas en la zona. Estas conectan al área de estudio con el resto de la ciudad, y en particular con la Zona Centro. La primera de las rutas comunica a la zona con las colonias ubicadas al este de la ciudad; otra de las rutas conecta a la zona con las colonias aledañas a ella, localizadas al sur de la ciudad.

Otra de las rutas importantes, la conectan con la Zona de los Encinos, conocida actualmente como la zona comercial del municipio. Tales rutas de transporte transcurren por el Blvd. Santa Anita y la Carretera Libre Tecate – Ensenada.

Con base en información proporcionada por el Sistema de Transporte Municipal (SITMUN)¹³, la mayoría de las rutas tienen una frecuencia de flujo o aforo de entre 30 a 60 minutos, iniciando a las 6:00 a.m. y finalizando en su mayoría a las 10:00 p.m. Sin embargo, existen rutas que dejan de prestar el servicio a las 6:00 p.m.

El costo del transporte, al corte de este documento, es de \$8.00 pesos (MXN), con un descuento del 50 % para personas adultas mayores y estudiantes.

Las unidades de transporte son en su mayoría vehículos con capacidad mínima de 15 pasajeros, y máxima de 48.

2.3.4 Infraestructura

La infraestructura más notoria e importante dentro del área de estudio, corresponde a un ducto de conducción de Petróleos Mexicanos (PEMEX),

¹³ Información proporcionada por SITMUN: Rutas del Municipio de Tecate, al 08 de abril de 2020.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO
XXIII AYUNTAMIENTO



delimitado mediante postes de protección. Este ducto atraviesa todo el polígono de estudio en sentido este-oeste, con una longitud de 2.06 km.

El área de estudio cuenta también con un tanque de agua de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate (CESPTE), ubicado al noroeste del polígono.

La red eléctrica se ubica en la colonia Tanamá, sobre las principales vialidades: Blvd. Santa Anita y Carretera Tecate – Ensenada, por otra parte, sobre estas vialidades se encuentra la infraestructura de apoyo al tránsito, con algunos señalamientos.

Las vialidades principales como el Blvd. Santa Anita y la Carretera Tecate-Ensenada, se encuentran pavimentadas con concreto asfáltico y cuentan con banquetas de concreto hidráulico y luminarias; y se localizan en las colindancias del polígono. La prolongación de la calle Mariano Escobedo también está pavimentada con concreto asfáltico, y otro tramo con concreto hidráulico, sólo que no cuenta con banquetas, alumbrado público, ni guarniciones; con la subsecuente inseguridad para los vehículos y sobre todo para las y los peatones.

Las vialidades que están dentro del polígono son en su mayoría, caminos vecinales sin pavimento ni banquetas. En la Tabla 7 se describen las características de los caminos y vialidades que inciden en el área de estudio.





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 7. Vialidades que inciden dentro del área de estudio y sus características

Núm.	Tipo y Rodamiento	Nombre	Núm. de carriles	Sentido	Jerarquía
1	Carretera (asfalto)	Tecate-Tijuana (Cuota)	4	2S	Primaria-AC
2	Carretera (Concreto)	Libramiento de Tecate (Cuota)	4	2S	Primaria
3	Boulevard (Concreto)	Santa Anita	4	2S	Secundaria-1
4	Calle (Concreto)	Mariano Escobedo	2	2S	Secundaria-2
5	Calle (Terracería)	Primera	2	2S	Locales
6	Calle (Concreto)	Cuarta	2	2S	Locales
7	Calle (Terracería y una parte de Concreto)	Culiacán	2	2S	Locales
8	Calle (Terracería)	Privada 3ª	2	2S	Locales
9	Calle (Terracería)	Privada 4ª	2	2S	Locales
10	Calle (Concreto)	Privada 2ª	2	2S	Locales
11	Calle (Asfalto)	Eugenio Garza	2	2S	Locales
12	Calle (Asfalto)	Monterrey	2	2S	Locales
13	Calle (Terracería y una parte de Concreto)	Principal	2	2S	Locales
14	Calle (Concreto)	Acceso Tecate	2	2S	Locales
15	Calle (Terracería)	Primera	1	2S	Locales
16	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	2	2S	Locales
17	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	1	2S	Locales
18	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	1	2S	Locales
19	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	2	2S	Locales
20	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	2	2S	Locales
21	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	2	2S	Locales
22	Veredas (Terracería)	Sin Nombre	2	2S	Locales

Fuente: Elaboración propia, con información del INPLADEM, 2021.





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



2.3.5 Equipamiento urbano

El equipamiento con que se cuenta dentro del área de estudio, consta principalmente del Hospital General de Subzona Núm. 6, y la Unidad de Medicina Familiar (UMF) Núm. 39 del IMSS.

Se encuentra también en la zona un plantel del CONALEP, que oferta cuatro carreras técnicas.

Por otra parte, para el análisis del equipamiento con base al sistema normativo de SEDESOL para los equipamientos de salud, se observa lo siguiente:

Tabla 8. Análisis de equipamiento para la Unidad de Medicina Familiar IMSS

Unidad de Medicina Familiar IMSS			
Ubicación urbana			
Respecto a uso de suelo	Habitacional	Recomendable	
	Comercio, oficinas y servicios	No Recomendable	
	Industrial	Condicionado	
	No urbano	No Recomendable	
En núcleos de servicios	Centro vecinal	No Recomendable	
	Centro de barrio	Recomendable	
	Centro urbano	No Recomendable	
	Corredor urbano	Recomendable	
	Fuera del área urbana	No Recomendable	
Con relación a la vialidad	Calle o andador peatonal	No Recomendable	
	Calle local	No Recomendable	
	Calle principal	Recomendable	
	Avenida secundaria	Recomendable	
	Avenida principal	Recomendable	
	Autopista urbana	No Recomendable	
	Vialidad regional	No Recomendable	
Selección del predio			
Características físicas	Módulo tipo recomendable	5	Cumple
	m² construidos por módulo tipo	3,000	Cumple
	m² de terreno por módulo tipo	6,300	Cumple





BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Unidad de Medicina Familiar IMSS			
Ubicación urbana			
	Frente mínimo recomendable (metros)	70	Cumple
	Número de frentes recomendables	4	No Cumple
	Posición en manzana	Manzana completa	

Fuente: Elaboración propia, con información de SEDESOL.

Con base en la Tabla 8, se concluye que con respecto al Uso de Suelo; no es compatible con comercio, oficinas ni servicios. El uso de suelo con área industrial, está condicionado. Además, en núcleos de servicios; no es recomendable que se ubique en un centro vecinal. Con relación a las vialidades donde se localiza; debe estar situada sobre una calle principal, avenida principal o avenida secundaria.

Por otra parte, las características físicas del inmueble, cumplen con algunos requerimientos, pero no con el número de frentes recomendables, que son cuatro, y en este caso, la UMF Núm. 39 sólo tiene tres. Tampoco cumple con el requerimiento de abarcar toda la manzana. Por ser un área que aún no está urbanizada por completo hacen falta vialidades a los alrededores.

Tabla 9. Análisis de equipamiento para el Hospital General de Subzona, IMSS

Hospital General de Subzona, IMSS		
Ubicación urbana		
Respecto a uso del suelo	Habitacional	Condicionado
	Comercio, oficinas y servicios	Condicionado
	Industrial	No Recomendable
	No urbano	No Recomendable
En núcleos de servicio	Centro vecinal	No Recomendable
	Centro de barrio	No Recomendable
	Centro urbano	Recomendable
	Corredor urbano	Condicionado
	Localización especial	Recomendable
	Fuera del área urbana	No Recomendable
Con relación a vialidades	Calle o andador peatonal	No Recomendable
	Calle local	No Recomendable





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXIII AYUNTAMIENTO



Hospital General de Subzona, IMSS			
	Calle principal	Condicionado	
	Av. secundaria	Recomendable	
	Av. principal	Recomendable	
	Autopista urbana	No Recomendable	
	Vialidad regional	No Recomendable	
Selección del predio			
Características físicas	Módulo tipo recomendable	34	Cumple
	m² construidos por módulo tipo	4,300	Cumple
	m² de terreno por módulo tipo	6,100	Cumple
	Frente mínimo recomendable (metros)	78	Cumple
	Número de frentes recomendables	3	No Cumple
	Posición en manzana	Manzana completa	

Fuente: Elaboración propia, con información de SEDESOL.

De acuerdo con la información de la Tabla 9, y al Uso de Suelo; el hospital general está condicionado en una zona habitacional y de comercio, servicios y oficinas; y no es recomendable para una zona industrial o área no urbana. En núcleos de servicios; no es recomendable que se ubique en un centro vecinal, ni en un centro de barrio; y con relación a las vialidades donde se localiza; debe estar ubicado sobre una avenida principal o avenida secundaria. Con respecto a las características físicas del inmueble, éste cumple con algunos requerimientos, pero no con el número de frentes recomendables que son tres, en virtud de que sólo cuenta con uno, y no es un acceso directo por una vialidad. Además, no cumple con el requerimiento de abarcar toda la manzana.

El proyecto estratégico central en estas directrices generales tendrá la finalidad prioritaria de dar mayor conectividad al área de estudio para los fines que requiere el equipamiento de salud.

2.3.6 Imagen urbana

La imagen urbana del área de estudio carece de uniformidad en sus construcciones y materiales, y la mayoría de sus vialidades y senderos no





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



presentan un buen estado. La zona carece de limpieza y orden, tanto en las áreas privadas como en las vialidades y escasas banquetas. Éstas últimas, así como la delimitación de carriles no están definidos, particularmente en los caminos y vialidades de acceso; y no hay señalética visible.

Sin embargo, en la periferia de la zona, la imagen urbana tanto en construcciones y vialidades, presenta más orden y uniformidad, a pesar de que no todos respetan la legislación vigente en la materia.

El área de estudio se encuentra dentro de la Zona Núm. 3 de la zonificación establecida dentro del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, B.C., (Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, Baja California, 2018), dentro del que se establecen las restricciones aplicables en materia de imagen urbana en el área.

La imagen urbana del área de estudio no presenta uniformidad, y la mayoría de sus vialidades y senderos no están en buenas condiciones. La zona carece de limpieza y orden, tanto en las áreas privadas como en las vialidades. Sus escasas banquetas y la delimitación de carriles, no están definidos, particularmente en los caminos y vialidades de acceso; y no hay señalética visible.

Sin embargo, en la periferia de la zona, la imagen urbana tanto por edificaciones y vialidades, presenta más orden y uniformidad, a pesar de que no son respetadas la legislación y reglamentación correspondientes.

El área de estudio se encuentra dentro de la Zona 3 de la zonificación establecida en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, B. C., documento que establece las restricciones aplicables en materia de imagen urbana. En la Zona 3, y con base en las restricciones de dicho reglamento, las limitantes son menores si las comparamos con aquellas de las zonas 4 y 5.

El tamaño de banquetas para esta zona se menciona en los artículos 11, 12 y 13, correspondiente a 2.50 metros, deberá ser aplicado de manera prioritaria. Así mismo, se deberá considerar cableado subterráneo en obras de infraestructura a realizarse (artículo 20); mientras que en el artículo 54, permite que la imagen





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



urbana, en lo que respecta a fachadas, sea sin condicionantes salvo las del entorno.

2.3.7 Riesgos y vulnerabilidad

Riesgos químicos

Poliductos: Se identificó un conducto de PEMEX hacia el norte, a un costado de la Carretera Tijuana-Tecate (cuota), mismo que transcurre a lo largo del polígono de estudio con una longitud de 2.06 km. La ruta de este poliducto se encuentra cercana a sitios potencialmente vulnerables, como zonas habitacionales y con equipamiento urbano (escuelas).

De acuerdo con el Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, para la protección del uso de suelo habitacional, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación con otros usos. Este buffer deberá ser de 30 metros como mínimo en caso de tuberías de conducción de gasolina o gasoductos para vivienda; y de 50 metros para zona industrias; con base en el artículo 8, Fracción VIII de dicho reglamento. (Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, Baja California, 2007, pág. 3).

Sin embargo, empleando el Reglamento de Zonificación y Usos del suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California (artículo 84), como referente para estas restricciones por motivos de seguridad, esta franja de amortiguamiento pudiere ser de 50 metros contados a partir del eje de la red del poliducto; zona en la que no se permitirá ningún tipo de uso habitacional; además, pudiere considerarse una franja de 20 metros contados también a partir del eje de la red, donde no se permitirá ningún tipo de uso urbano. (Reglamento de Zonificación y Usos del suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, 2010, pág. 54).

Así mismo, dicho Reglamento, en su artículo 12, menciona que los usos o destinos de infraestructura que representen un posible impacto negativo, como es el caso de cárcamos de bombeo, deberán contar con una franja de amortiguamiento de 5 metros en su perímetro, para dedicarse como área verde. (Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, Baja California, 2007, pág. 4).





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



En el caso actual del área de estudio, existen zonas habitacionales dentro de la zona de amortiguamiento de 30 m para el poliducto:

- Al suroeste del polígono, sobre la Calle Segunda;
- Al noreste, en la colonia Tanamá;
- En parte de la Privada 2ª sobre la Calle Principal; y
- Sobre la esquina de las calles Culiacán y Primera.

Así mismo, existe una zona de uso industrial dentro de la zona de amortiguamiento de 50 m, sobre la Calle Segunda; y un equipamiento de educación (CONALEP, Tecate), dentro de la zona de amortiguamiento de 30 m.

Gasolineras: se identifica una gasolinera hacia el noreste del predio entre la Calle Quinta y Carretera Libre Tecate-Ensenada, así mismo se localiza otra gasolinera a una distancia de 100 metros aproximadamente hacia el sur sobre la Carretera Libre Tecate-Ensenada, la cual representa riesgo debido a que la preparatoria CONALEP se encuentra dentro de los dos radios de amortiguamiento de 300 m de las gasolineras, al igual que la zona habitacional del Fraccionamiento Moctezuma hacia el suroeste. Los radios de 1 000 m para las gasolineras cubren la mitad del área de estudio, abarcando desde el Hospital General y hasta la clínica del IMSS hacia el este.

Expendedora de gas (Gasera): Se identificó una estación expendedora de gas hacia el este del polígono, sobre la Carretera Libre Tecate-Ensenada.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California,¹⁴ las estaciones de servicio con venta directa al público o de autoconsumo, deberán cumplir con las disposiciones en materia de protección civil, ambiental, de seguridad, y demás legislación aplicable; y se ubicarán a una distancia de, cuando menos, 1,000 metros en forma radial una de otra, dentro de la zona urbana; y de 10,000 metros cuando su ubicación sea en carreteras concesionadas, federales, estatales y secundarias (Art. 117, fracc. II). (Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 1994).

¹⁴ Publicada en el Periódico Oficial Núm. 26, Sección I, de fecha 24 de junio de 1994, Tomo CI. Última reforma publicada en el P.O.E., Núm. 67, Tomo CXXVI, Sección VIII, de fecha 31 de diciembre de 2019.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL ESTADO
XXIII AYUNTAMIENTO



Esta misma ley establece, que el predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 300 metros radiales de centros de concentración de personas, tales como escuelas, hospitales, centros de desarrollo infantil o guarderías; y de 150 metros radiales, respecto de centros comerciales, mercados, cines, teatros, centros de culto religioso, auditorios, condominios, conjuntos habitacionales, privadas residenciales, así como en cualquier otro sitio, en el que exista una concentración de cien o más personas, de manera habitual o transitoria (Art.117, Fracc. III). (Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 1994). En el caso del área de estudio, existen zonas habitacionales y equipamientos dentro del radio de 300 m, la preparatoria CONALEP y la colonia Tanamá.

En el mismo orden de ideas y con base en dicha ley, debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado del petróleo y de aquellos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento mayor a 500 litros (Art.117, Fracc. IV). (Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 1994).

Las afectaciones por los riesgos químicos están relacionadas con un posible accidente o malfuncionamiento que pudiere generar una explosión o incendio de grandes proporciones en toda esta zona, que por su cercanía al poliducto y otros puntos de servicio de productos de hidrocarburos, generaría una reacción en cadena con posibles pérdidas de vidas humanas y pérdidas materiales (las viviendas cercanas y los equipamientos).

Riesgos por Infraestructura Energética

Línea de Transmisión Eléctrica: Se localizaron hacia el sur del polígono sobre Calle Quinta. No tiene afectación sobre zonas las habitacionales.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
XXIII AYUNTAMIENTO



Riesgos de acuerdo con el Atlas de Riesgo de Baja California

- 1) Se encuentra clasificada como Zona C, lo que indica que los sismos son de menor frecuencia, con una aceleración del terreno $<70\%$ de gravedad con un índice de peligro alto.
- 2) El índice de peligro por tormenta eléctrica es muy bajo.
- 3) El índice de peligro por nevadas es medio y para heladas tiene un índice alto.
- 4) El índice por peligro de inundación tiene una vulnerabilidad alta.

2.3.8 Aptitud Territorial

Para generar el modelo de Aptitud Territorial fueron consideradas las variables de la topografía, la geología, edafología, la existencia de fallas o fracturas, la hidrología superficial, las zonas inundables históricas; y las zonas de derrumbes históricos.

En los mapas de este contenido, se muestran los rangos en tonalidades verdes para zonas aptas, apta moderada y muy apto; en tonalidades de color amarillo se muestran las condicionadas y moderadas; mientras que en naranja se representan las zonas poco aptas y en rojo las zonas restringidas.

De la superficie de 100.59 ha con que cuenta el área de estudio, se desglosan a continuación las superficies para cada clasificación de aptitud territorial.

Con la clasificación apta moderada se identificaron 58.18 ha, que representa el 57.83 % de la superficie del área de estudio. Con la clasificación del uso de suelo apto, se identificaron 20.40 ha, representado el 20.28 % de la superficie. Para el suelo restringido, la superficie es de 15.06 ha, correspondiéndole el 14.97 %. Por otra parte, el uso moderado tiene 6.57 ha, correspondiendo al 6.53 % de la superficie analizada. Finalmente, el uso muy apto cuenta con una superficie de 0.39 ha, representado el 0.39 % de la superficie total del área de estudio.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 10. Aptitud territorial del área de estudio

Aptitud	Superficie			Porcentaje (%)
	m2	ha	km2	
Apta moderada	581,753.06	58.18	581.75	57.83%
Apta	203,963.39	20.40	203.96	20.28%
Restringida	150,605.24	15.06	150.61	14.97%
Moderada	65,695.84	6.57	65.70	6.53%
Muy apta	3,876.22	0.39	3.88	0.39%
	1,005,893.75	100.59	1,005.89	100.00%

Fuente: Elaboración propia, INPLADEM 2021.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



3 Características del proyecto específico

3.1 Proyecto específico del desarrollo

En el área de estudio se requiere la implementación de una estructura vial con un sistema de movilidad urbana eficiente y seguro; facilitar la accesibilidad de las personas hacia las áreas de salud existentes, (Unidad de Medicina Familiar Núm. 39 y el Hospital General de Subzona Núm. 6), ambas del IMSS. Por lo prioritario de estas necesidades, en la propuesta de estas directrices se contempla:

- 1) Acondicionar y pavimentar la prolongación calle Culiacán (antiguo Camino Viejo);
- 2) Mejorar y dar mantenimiento a la prolongación de la calle Mariano Escobedo;
- 3) Estimular la creación de nuevos desarrollos de vivienda;
- 4) Gestionar la autorización ante PEMEX, para pavimentar la vialidad que corre por la franja de amortiguamiento del poliducto y que, también es acceso para los vecinos de las calles aledañas al CONALEP;
- 5) Mejorar las instalaciones del CONALEP;
- 6) Fomentar la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento urbanos; (áreas de recreación, activación física, deporte, parques y canchas de usos múltiples).

3.2 Características del Conjunto

Entre las características de estos proyectos están:

- 1) Consolidar un Centro de Salud (IMSS); ampliando su capacidad de servicios.
 - a) Ampliar las instalaciones de la Unidad de Medicina Familiar Núm. 39, aumentando la capacidad de atención en los consultorios.
 - b) Aumentar la capacidad de camas de hospitalización del Hospital General del IMSS, Núm. 6.
 - c) Implementar especialidades médicas en el Hospital General IMSS, Núm. 6.
- 2) Crear y operar un programa de desarrollo de equipamiento para la colonia Maclovio Herrera, con servicio a los nuevos fraccionamientos que vengan.
 - a) Contemplar espacios para áreas verdes.
 - b) Crear parques de barrio, con áreas deportivas y de recreación; así como recuperar los espacios destinados a estas actividades.
 - c) Mejorar las instalaciones del plantel del CONALEP.
- 3) Crear y operar un programa de Infraestructura para la colonia Maclovio Herrera.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



- a) Pavimentar la prolongación calle Culiacán; implementar una vialidad de dos carriles (uno en cada sentido); pavimentar con concreto hidráulico; colocar señalización vial vertical y horizontal.
 - b) Gestionar las acciones necesarias de seguridad vial y urbana para la calle Poliducto, ya que un tramo de ésta es el acceso al CONALEP, que en temporada de lluvias, representa un problema de accesibilidad para el alumnado, las y los docentes, así como las y los trabajadores de la institución.
 - c) Mejorar y dar mantenimiento a la prolongación calle Mariano Escobedo.
 - d) Crear vialidades locales según proyectos de desarrolladores de vivienda, que cumplan con todos los requisitos ante las autoridades.
 - e) Introducir el servicio de agua y drenaje sanitario por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate (CESPTE).
- 4) Desarrollar un corredor comercial a lo largo del Blvd. Santa Anita (anteriormente Calle Quinta), y la Carretera Núm. 3, Tecate-Ensenada; para mejorar la imagen de las fachadas y banquetas.

3.3 Conclusión

La implementación de estos proyectos para el desarrollo de la colonia Maclovio Herrera y Tanamá, le dará un gran potencial a la zona, ya que con la ejecución de obras viales que tienen una importancia clave, se facilitará una movilidad más eficiente. Para que un proyecto de estructura vial sea eficiente, se debe analizar el funcionamiento y uso real de una vialidad, y en este caso, una de las calles que se pretende pavimentar, es la Culiacán, misma que se ha venido utilizando como acceso hacia esta colonia por más de 25 años.

Mejorar las condiciones de seguridad de la vialidad Mariano Escobedo, con la colocación de alumbrado, y señalamiento vial, hará de ésta un camino seguro para los peatones y sobre todo será una vialidad de acceso a la zona con mejor movilidad. Esto mismo conlleva a la introducción de servicios como agua potable y drenaje sanitario en la zona, así como el desarrollo de viviendas, áreas verdes y espacios recreativos.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Aunado a esto, la expansión de las clínicas de salud que se encuentran en el sitio generará un área de salud con un mejor equipo, brindando con esto una mejor atención a las y los derechohabientes.

4 Directrices estratégicas

4.1 Lineamientos generales de planeación

4.1.1 Área de aplicación de Directrices Generales

Al tratarse de directrices de desarrollo urbano del centro de salud de Tecate, se considerará toda el área del polígono, (área de estudio), como el área de aplicación del instrumento. El área de estudio propuesta para la aplicación tiene una superficie de 100.59 ha, delimitada por vialidades. Dentro de ésta se encuentran las colonias Maclovio Herrera, Tanamá, y una parte de la Colonia La Bondad, formando parte del Distrito D, Sector D2, unidad vecinal D2.1; con base en el plano número 45, Estructura urbana, del PDUCP Te 2001-2022.

4.1.2 Disposiciones generales para los usos de suelo

Habitacional

Permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, sus usos complementarios son los equipamientos educativos, culturales, recreación y asistencia social, así como las áreas y plazas públicas. Así mismo, para este uso de suelo deberá reservarse una distancia o franja de amortiguamiento, en relación con otros usos que sean especiales, de 30.0 metros como mínimo, especialmente en caso de tuberías de conducción de gasolina o gasoductos para vivienda.

Comercio y Servicios

Este uso permite inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población para satisfacer sus necesidades.

Corredor mixto

Se refiere a la concentración lineal de uso comercial y equipamiento sobre las principales vialidades de la zona.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Industrial

Se refiere a los inmuebles de actividad industrial siempre y cuando se conserve con una tipología de bajo riesgo, no contaminante, que pueda convivir en la colindancia con otros usos de suelo, y en especial con el habitacional. Además, se deberá mantener una distancia de 50.0 metros como mínimo, de tuberías de conducción de gasolina o gasoductos.

Infraestructura

Este tipo de uso se refiere a las superficies en las que se encuentren edificaciones o instalaciones de los sistemas para la prestación de servicios, clasificándose en dos conceptos: Infraestructura local y e Infraestructura metropolitana.

- Infraestructura Local. Comprende todos aquellos elementos de infraestructura que proporcionen servicio y cobertura a la ciudad.
- Infraestructura Metropolitana. Son considerados aquellos elementos de infraestructura que proporcionen servicio a la región metropolitana o más allá de la región. Algunas instalaciones de carácter metropolitano son las siguientes:
 - Plantas desalinizadoras y potabilizadoras
 - Plantas de almacenamiento de combustibles
 - Plantas generadoras de energía

Mixto

Este uso permite la mezcla de dos o más tipos de zonificación y se asignará principalmente en corredores urbanos y de acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos de suelo. El uso mixto se clasifica en tres conceptos: Mixto 1, Mixto 2 y Mixto 3.

- Mixto 1. Son una mezcla equilibrada de usos: habitacional, habitacional turístico, comercio y servicios, así como equipamiento urbano.
- Mixto 2. Mezcla de usos de infraestructura, industria de bajo riesgo, equipamiento, comercio y servicios.
- Mixto 3. Mezcla de usos de suelo comercio y servicios, industria y almacenaje. En este uso predominará el uso de suelo comercio y servicios.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Equipamiento y servicios urbanos

Este uso permite inmuebles públicos o privados que presentan un servicio a la población, en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración. Se refiere a las concentraciones de equipamiento actual y propuestas identificadas en el Centro Urbano, Subcentros Urbanos, Centros de Barrio y Unidades vecinales, (éstas últimas inmersas en las áreas habitacionales actuales y propuestas), que corresponden a los elementos de cobertura a nivel región y ciudad, distrital, de barrio y vecinal.

Reserva urbana

Este uso de suelo se refiere a áreas donde se dispondrá el crecimiento de los asentamientos humanos. Las autoridades municipales competentes son las encargadas de promover las obras urbanas necesarias para adecuar la zona, en conjunto con los propietarios.

Usos y actividades no previstas

Se tratará de usos y actividades donde no se puede determinar la compatibilidad como permitida, condicionada o prohibida. Para obtener dictamen de uso de suelo, estos quedarán condicionados a presentar proyecto de la acción a realizar mediante Estudio de Impacto Urbano, el cual a su vez podrá condicionar a un Estudio de Impacto Vial, e incluso Estudio de Previsión de Riesgos, si el caso lo requiriere. Estos deberán ser ingresados ante el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal (INPLADEM) para su revisión y evaluación.

4.2 Estructura propuesta

4.2.1 Zonificación primaria y secundaria

Dentro de la zonificación primaria se localizaron:

- 1) Zonas urbanizables en la mayoría del área de estudio;
- 2) Áreas no aptas, localizadas sobre todo al noroeste del área de estudio;
- 3) Áreas de restricción a lo largo de una franja de amortiguamiento sobre el conducto de PEMEX que atraviesa por la zona
- 4) Se detectaron en la zona dos áreas no aptas para el desarrollo, puesto que las pendientes y rocas presentes en la zona lo impiden;





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



- 5) Se establecen también, áreas de reserva con potencial para un futuro desarrollo;
- 6) Se determinarán como áreas no urbanizables ni edificables, aquellas áreas que contengan especies animales o vegetales protegidas e incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010¹⁵ de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT);
- 7) Se determinan como áreas urbanizables condicionadas, aquellas donde existen especies nativas y/o endémicas.

Esta zonificación tiene como base, el estudio de aptitud física del suelo realizado en el polígono del área de estudio.

En lo que se refiere a la zonificación secundaria, tomando como base la zonificación primaria, el PDUCP 2001-2022, y la dinámica actual de ocupación del suelo, como se observa en el mapa Núm. 07, se estableció un corredor mixto con usos comerciales y de equipamiento a lo largo del Blvd. Santa Anita, y sobre la Carretera Tecate-Ensenada.

Esta zona ya se encuentra impactada por estos usos, y el uso predominante en la misma, es el habitacional, localizado sobre todo al centro del polígono, con una densidad media como lo establece el PDUCP vigente y como lo permiten las características de la zona. Se propone, como ya se mencionó, ampliar los servicios de salud, por lo que anexa a la zona actual, ocupada por el IMSS, se establece un área de equipamiento para futuro crecimiento y establecimiento de un conjunto para la salud. Actualmente en la zona se encuentra una pequeña área industrial

¹⁵ La Norma Oficial Mexicana, NOM-059-SEMARNAT-2010, «[...] tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción. En la elaboración de la NOM participan instituciones académicas, centros de investigación, científicos especializados, sociedades científicas y otros sectores sociales interesados. Con una justificación técnica-científica se determina la categoría de riesgo de acuerdo con un Método de Evaluación de Riesgo de Extinción de Especies Silvestres en México. En la NOM-059-SEMARNAT-2010 se describen 2,606 especies (entre anfibios, aves, hongos, invertebrados, mamíferos, peces, plantas y reptiles), clasificadas en cuatro categorías de riesgo: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); En peligro de extinción (P); Amenazadas (A) y Sujetas a protección especial (Pr)». Tomado de: Especies en categoría de riesgo, https://www.profepa.gob.mx/innovaportal/v/6580/1/mx.wap/especies_en_categoria_de_riesgo.htm





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



por lo que se está conservando este uso ampliándose el polígono para industria ligera.

4.2.2 Estructura vial y movilidad

Las vialidades propuestas, son con base a las necesidades generadas por las instalaciones de las clínicas del IMSS que se ubican en la zona. Se proponen, además del proyecto principal que da origen a estas directrices, otros accesos a las colonias contiguas y al corredor comercial que se está desarrollando en el área de estudio.

Calles Secundarias (colectoras)

Calle cuya función es conectar las calles de un barrio con las vías primarias o con el barrio contiguo. (SEDATU, 2019).

Se proponen dos vialidades de este tipo:

- 1) La prolongación de la Calle Culiacán, que inicia desde la Col. Morelos y termina en la Col. Maclovio Herrera (a un lado de las clínicas del IMSS), intersectando con el Blvd. Santa Anita.
- 2) La otra vialidad propuesta es por la zona de amortiguamiento del poliducto de PEMEX, que corre de oeste a este, conectando mediante el Blvd. Santa Anita, las colonias Santa Anita, El Escorial, Piedra Angular, Ilusión y Maclovio Herrera, hasta intersectar con la Carretera Núm. 3 Tecate-Ensenada (a un costado del CONALEP).
- 3) Prolongación de la Calle Mariano Escobedo (brecha a Santa Anita), que proviene de la colonia Benito Juárez y posteriormente conecta con Blvd. Santa Anita. Esta vialidad se pretende rehabilitar, con alumbrado público y la señalización vial correspondiente.

Calle local

Calle cuya función es acceder a los predios, conectándolos con las avenidas primarias o secundarias. (SEDATU, 2019).

Se proponen las que surjan de acuerdo con las necesidades de interconexión de la zona.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO ALBERCA
XXIII AYUNTAMIENTO



4.2.3 Compatibilidad de usos de suelo

Se establecen en la Matriz de Compatibilidad, los usos que por sus características son compatibles y se pueden ajustar al área de estudio. Esta puede ser consultada en el anexo del presente documento.

4.2.4 Criterios de ocupación y utilización del suelo

Para la definición de estos criterios nos basaremos en los propuestos dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate vigente, en el que se establece que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la máxima relación permitida entre la superficie construida del predio y la superficie de construcción. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es el máximo porcentaje construible de la superficie total de un predio; quedando establecido de la siguiente manera:

Tabla 11. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Habitación Unifamiliar

Superficie Lote/m2	COS	Superficie libre Libre/%	Frente mínimo (ml)
120-160	0.60	40	6
161-250	0.50	50	8
251-400	0.45	55	10
>400	0.40	60	20

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de Población de Tecate, 2001-2022.

Tabla 12. CUS, Coeficiente de Utilización del suelo: Habitación Unifamiliar

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de

Superficie Lote/m2	CUS	REM Frontal/m	Frente mínimo (ml)
120-160	1.20	6	6
161-250	1.00	6	8
251-400	0.90	6	10
>400	0.80	6	20

Población de Tecate, 2001-2022.





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 13. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Comercial

Superficie Lote/m2	COS	Superficie libre Libre/%	Frente mínimo (ml)
200-300	0.50	50	10
301-500	0.45	55	15
501-850	0.40	60	20
>850	0.45	55	25

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de Población de Tecate, 2001-2022.

Tabla 14. CUS, Coeficiente de Utilización del Suelo: Comercial

Superficie Lote/m2	CUS	REM Frontal/m	Frente mínimo (ml)
200-300	1.00	6	10
301-500	0.90	6	15
501-850	0.80	10	20
>850	0.90	10	25

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de Población de Tecate, 2001-2022.

Tabla 15. COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo: Comercial y de servicios múltiples

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de

Superficie Lote/m2	COS	Superficie libre Libre/%	Frente mínimo (ml)
200-300	0.50	50	10
301-500	0.45	55	15
501-850	0.40	60	20
>850	0.45	55	25

Población de Tecate, 2001-2022.





BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



Tabla 16. CUS, Coeficiente de Utilización del Suelo: Comercial y de servicios múltiples

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo del Centro de

Superficie Lote/m2	CUS	REM Frontal/m	Frente mínimo (ml)
200-300	1.00	6	10
301-500	0.90	6	15
501-850	0.80	10	20
>850	0.90	10	25

Población de Tecate, 2001-2022.

La autoridad municipal podrá emitir dictamen de uso de suelo a proyectos que excedan como máximo un 50% adicional¹⁶ los coeficientes anteriormente indicados, previa evaluación de Estudio de Impacto Urbano a cargo del INPLADEM, así como la licencia ambiental correspondiente. Este procedimiento será conocido como intensificación del uso del suelo y la autoridad municipal podrá establecer mecanismos de adquisición de derechos de desarrollo.

¹⁶ Por ejemplo, si un desarrollo habitacional plantea necesario incrementar un COS para una zona que tiene actualmente 0.50 asignado como máximo, podrá obtener un COS de 0.75 aplicando el procedimiento señalado.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



4.2.5 Zonificación secundaria

En la Tabla 17 se desglosan las superficies para cada uso propuesto en estas directrices.

Tabla 17. Superficies de usos propuestos

Uso Propuesto	Superficie		Porcentaje (%)
	m ²	ha	
Mixto 1	285,752.16	28.58	28.41
Derecho de Vía	152,897.29	15.29	15.20
Habitacional	113,898.86	11.39	11.32
Infraestructura	110,528.66	11.05	10.99
Reserva Urbana Condicionada	108,843.96	10.88	10.82
Mixto 2	59,537.12	5.95	5.92
Equipamiento	47,450.14	4.75	4.72
Comercio y Servicios	38,118.93	3.81	3.79
Conservación	37,395.93	3.74	3.72
Industrial	28,901.67	2.89	2.87
Mixto 3	12,999.54	1.30	1.29
Especial	9,569.49	0.96	0.95
Total	1,005,893.75	100.59	100.00

Fuente: Elaboración propia, INPLADEM.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



4.3 Estrategia de Desarrollo Urbano

Como parte de la estrategia de desarrollo urbano, se pretende consolidar la zona como un área con potencial de servicios de salud, aprovechando el suelo rústico para un crecimiento ordenado, tanto de uso habitacional, equipamiento, comercio y servicios.

Al aprovechar el suelo rústico del área de estudio para el desarrollo de vivienda y equipamiento, y dando continuidad al uso comercial actualmente presente en la zona, se detonará un corredor comercial a lo largo del Blvd. Santa Anita y la Carretera Tecate-Ensenada, dotando al corto plazo, de la infraestructura necesaria para el uso comercial.

Estas acciones son congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, 2001-2022, que establece para el área de estudio, un uso de suelo clasificado como Reserva de Crecimiento Habitacional (RCH), Reserva de Crecimiento de Equipamiento (RCE), Área Urbana de Equipamiento (AUE), Área Urbana Habitacional (AUH) y corredor comercial y de equipamiento sobre la Carretera Tecate-Ensenada.

Además, se deberán respetar las áreas naturales con las que cuenta la zona buscando su aprovechamiento con la implementación de proyectos y estrategias encaminadas al cuidado del medio ambiente.

Utilizando como base el PDUUP vigente, se tomarán en cuenta las Unidades Territoriales de Planeación para organizar el espacio urbano dentro del área de estudio, misma que se localiza dentro del Distrito D, Barrio D.2, Unidad vecinal D.2.1.

Con base en esto, se propone una estructura vial jerarquizada y segura, integrando el área de estudio con las principales vialidades de la zona, localizadas en la periferia de ésta, lo que permitirá un crecimiento urbano sobre las áreas aptas al desarrollo, así como el aprovechamiento de las zonas de amortiguamiento de la infraestructura localizada dentro del polígono, al mismo tiempo que se utilizarán los caminos existentes.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Al haberse detectado zonas que no son aptas para la urbanización, éstas se podrán dedicar para áreas verdes y andadores para la recreación y bienestar físico y mental de las y los habitantes/usuarios.

El equipamiento e infraestructura necesarios, se instalarán por jerarquía, y con base en la normatividad aplicable vigente.

También se propone la introducción de servicios e infraestructura para futuros desarrollos habitacionales y comerciales dentro de la zona. Aunado a estas propuestas, es importante considerar acciones para una imagen urbana ordenada, clara, legible y segura, ya que una vez dotada de servicios, en el área de estudio podrán integrarse distintas tipologías de mobiliario urbano que coadyuve a este propósito.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



5 Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con las características que presenta el área de estudio y de conformidad con la normatividad aplicable, se recomienda lo siguiente:

- 1) Que el conjunto de equipamiento conformados por el Hospital General Subzona Núm. 6 y La Unidad Médica Familiar (UMF) Núm. 39, deberán ser prioridad para generar una mejora en la conectividad de la zona.
- 2) Que toda acción o iniciativa gubernamental de inversión pública para el mejoramiento de la zona, deberá buscar el mayor beneficio para dichos equipamientos.
- 3) Que respecto a la vialidad conocida como Camino Viejo, ésta deberá apearse a un proyecto que cumpla de la mejor manera con las condicionantes técnicas, jurídicas, económicas y de conectividad con los equipamientos ya existentes, buscando una conexión directa al centro urbano de Tecate, para lo cual deberá definirse un trazo con destino de vía pública.
- 4) Que en el área de estudio se implemente una estructura vial con un sistema de movilidad urbana eficiente y segura; que facilite la accesibilidad de las personas hacia las áreas de salud existentes.
- 5) Que las instalaciones del IMSS cumplan con el número de frentes recomendados; según el Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL y según la normatividad del IMSS.
- 6) Que el IMSS habilite un acceso de ambulancias en el interior de su predio, ya que el que actualmente se utiliza es una vialidad de acceso vehicular por el que circulan todo tipo de autos que van hacia el hospital general o al estacionamiento privado que se encuentra en la zona; dificultando el paso de las ambulancias, además que, de acuerdo con la base de datos de este instituto, dicho acceso se encuentra en propiedad privada.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



6 Fuentes de consulta

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (05 de febrero de 1917). Última reforma publicada, DOF, de fecha 18 de diciembre de 2020. México, México: Diario Oficial de la Federación (DOF). Obtenido de http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_090819.pdf

Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California. (16 de agosto de 1953). Última reforma POE, Núm. 79, Número Especial, de fecha 10 de diciembre de 2020. Mexicali, Baja California, México: Publicada en el POE, Núm. 23, Tomo LXVI, de fecha 16 de agosto de 1953. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_I/2020_1210_CONSTBC.PDF

European Environment Agency. (28 de noviembre de 2019). El suelo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. Recuperado el 25 de febrero de 2021, de www.eea.europa.eu: www.eea.europa.eu

FAO. (2007). IUSS Grupo de Trabajo WRB. 2007. Base Referencial Mundial del Recurso Suelo. Informes sobre Recursos Mundiales de Suelos Núm. 103. Roma: FAO, Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación. Recuperado el 19 de enero de 2021, de <http://www.fao.org/3/a0510s/a0510s00.pdf>

FAO. (2008). Base referencial mundial del recurso suelo. Un marco conceptual para clasificación, correlación y comunicación internacional. Roma, Italia: Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación. Obtenido de <http://www.fao.org/3/a0510s/a0510s.pdf>

FAO. (2017). Directrices voluntarias para la gestión sostenible de los suelos. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). Obtenido de <http://www.fao.org/3/i6874s/i6874s.pdf>

FAO. (2018). Sobre el Simposio - Simposio Mundial sobre la Erosión del Suelo. Obtenido de www.fao.org: <http://www.fao.org/about/meetings/soil-erosion-symposium/about-the-symposium/es/>

FAO. (26 de febrero de 2021). www.fao.org. Obtenido de Sobre mí - Director General José Graziano da Silva - Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación: <http://www.fao.org/director-general/former-dg/director-general/about-me/es/>

FAO. (s.f.). 6. Textura del suelo. Obtenido de www.fao.org: http://www.fao.org/fishery/docs/CDrom/FAO_Training/FAO_Training/General/x6706s/x6706s06.htm





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



FAO. (a2021). Mensajes clave - Simposio Mundial sobre la Erosión del Suelo. Obtenido de Simposio Mundial sobre la Erosión del Suelo: <http://www.fao.org/about/meetings/soil-erosion-symposium/key-messages/es/>

Gobierno de México. (2018). Manual de Identidad Gráfica 2018-2024. Obtenido de <https://www.gob.mx/wikiguias/articulos/manual-de-identidad-grafica-2018-2024>:
<https://drive.google.com/drive/folders/1A-KtzM7hSOU0b-Y3S2niicm-Vlg8-AyG>

IMSS. (2018). Población Derechohabiente IMSS, 2018. Obtenido de www.imss.gob.mx:
www.imss.gob.mx

INAFED. (s.f.). Medio Físico - Baja California. Obtenido de www.inafed.gob.mx:
<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM02bajacalifornia/mediofisico.html>

INEGI. (2007). Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, escala 1: 250 000, Serie II (Continuo Nacional). México, D. F.

INEGI. (2009). Diccionario de datos edafológicos, escala 1:250 000, Serie II, 2009. México, D. F.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Obtenido de http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825224578/702825224578_1.pdf

INEGI. (2017). Guía para la interpretación de cartografía: Uso del Suelo y Vegetación, escala 1:250 000, Serie VI. Ciudad de México: INEGI. Obtenido de http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825092030.pdf

INEGI. (2017). Guía para la interpretación de cartografía: uso del suelo y vegetación, escala 1:250, 000, Serie VI. Ciudad de México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Obtenido de http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825092030.pdf

INEGI. (2019). Conjuntos de datos vectoriales de información topográfica escala 1:250 000 Baja California Serie VI [mapa]. Escala 1:250 000. Mapa. Ciudad de México, México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Recuperado el 2021, de Conjuntos de datos vectoriales de información topográfica escala 1:250 000 Baja California Serie VI [mapa]. Escala 1:250 000:
https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/topo_1-250/ent/serie_VI/02_bajacalifornia/889463776727_s.zip

INEGI. (19 de enero de 2021). Edafología. Obtenido de www.inegi.org.mx:
<https://www.inegi.org.mx/temas/edafologia/>





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



INEGI. (a2021). Censo de Población y Vivienda 2020. Obtenido de <https://censo2020.mx/>:
<https://censo2020.mx/>

INEGI. (b2021). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas - DENUE. Obtenido de www.inegi.org.mx: www.inegi.org.mx

INPLADEM, Tecate. (2020). Plan Municipal de Desarrollo, Tecate 2020-2021. 115 págs. Tecate, Baja California, México: XXIII Ayuntamiento de Tecate. Obtenido de http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/xxiii_ayuntamiento/PLAN%20MUNICIPAL%20DE%20DESARROLLO%202020-2021.pdf

Ley de Aguas Nacionales. (01 de diciembre de 1992). Última Reforma, DOF, de fecha 06 de enero de 2020. México, D. F., México: DOF, 1º de diciembre de 1992. Obtenido de http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/16_060120.pdf

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. (24 de junio de 1994). Última reforma publicada, POE, Núm. 67, Tomo CXXVI, Sección VIII, de fecha 31 de diciembre de 2019. Mexicali, Baja California, México: Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, Núm. 26, Sección I, Tomo CI; de fecha 24 de junio de 1994. Recuperado el 09 de noviembre de 2020, de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20191231_LEYDESUR.PDF

Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California. (01 de junio de 2012). Última reforma POE, Núm. 55, Sección III, de fecha 30 de noviembre de 2018. Mexicali, Baja California, México: Publicada en el POE, Núm. 25, Tomo CXIX, de fecha 01 de junio de 2012. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/30112018_LEYCAMCLIM.PDF

Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California. (30 de noviembre de 2001). Mexicali, Baja California, México: POE, Núm. 53, Tomo CVIII, Sección I, de fecha 30 de noviembre de 2001. Obtenido de <https://docs.mexico.justia.com/estatales/baja-california/ley-de-proteccion-al-ambiente-para-el-estado-de-baja-california.pdf>

Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California. (30 de noviembre de 2001). Última reforma POE, Núm. 10, Secc. III, de fecha 22 de febrero de 2019. Mexicali, Baja California, México: Publicada en el POE, Núm. 53, Sección I, Tomo CVIII, de fecha 30 de noviembre de 2001. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/22022019_LEYPROAMBIENTE.PDF





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



Ley de Urbanización del Estado de Baja California. (20 de agosto de 1981). Última reforma, P.O.E., Núm. 61, Sección II, de fecha 13 de diciembre de 2019. Mexicali, Baja California, México: Periódico Oficial del Estado, Núm. 23, Sección I, Tomo LXXXVIII, de fecha 20 de agosto de 1981. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20191213_LEYURBA.PDF

Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California. (15 de octubre de 2001). Última Reforma, POE, Núm. 28, Tomo CXXV, 9 junio de 2018. Mexicali, Baja California, México: POE, de fecha 15 de octubre de 2001. Obtenido de <http://www.bajacalifornia.gob.mx/Gobierno/legislacion>

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (28 de noviembre de 2016). Última reforma publicada, DOF, de fecha 01 de diciembre de 2020, Edición matutina. Ciudad de México, México: Nueva Ley publicada en el DOF, DOF, Tomo DCCLVIII, Núm. 21, Ciudad de México, de fecha lunes 28 de noviembre de 2016, Primera Sección. Obtenido de <https://sidof.segob.gob.mx/welcome/01-12-2020>

Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. (28 de enero de 1988). Última reforma publicada DOF, Tomo DCCLXXVII, Núm. 5, Edición vespertina, de fecha 05 de junio de 2018. México, D.F., México: Nueva Ley publicada en el DOF, Tomo CDXII, Núm. 19, Edición matutina, de fecha 28 de enero de 1988. Obtenido de <https://sidof.segob.gob.mx/welcome/05-06-2018>

Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. (26 de enero de 2017). Ciudad de México, México: Nueva Ley publicada en el DOF, Tomo DCCLX, Núm. 21, de fecha 26 de enero de 2017. Obtenido de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/leyes.php#>

Ley General del Cambio Climático. (06 de junio de 2012). Última reforma, DOF, Núm. de edición del mes: 5, de fecha 06 de noviembre de 2020. México, D.F., México: Nueva Ley publicada en el DOF, Tomo DCCV, Núm. 4, Edición vespertina, de fecha 06 de junio de 2012. Obtenido de <https://sidof.segob.gob.mx/welcome/06-11-2020>

Ley que Reglamenta el Servicio de Agua Potable en el Estado de Baja California. (19 de enero de 2017). Mexicali, Baja California, México: POE, Núm. 4, Tomo CXXIV, Número especial, de fecha 19 de enero de 2017. Obtenido de <http://mexicaliresiste.org/wp/wp-content/uploads/2018/02/170119-1100-Ley-Servicio-agua-potable-en-BC.pdf>

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecate, B.C. 2018-2036. (s.f.). Mexicali, Baja California, México: POE. Obtenido de http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/xxiii_ayuntamiento/PLAN%20MUNICIPAL%20DE%20DESARROLLO%202018-2036.pdf





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO
XXIII AYUNTAMIENTO



PROFEPA. (2010). Especies en categoría de riesgo. Recuperado el 16 de noviembre de 2020, de www.profepa.gob.mx:
https://www.profepa.gob.mx/innovaportal/v/6580/1/mx.wap/especies_en_categoria_de_risgo.html

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate 2001-2022. (24 de octubre de 2003). Mexicali, Baja California, México: Publicado en el POE, Tomo CX, Núm. 48, de fecha 24 de octubre de 2003.

RAE. (20 de enero de 2021). Malpaís - Definición - Diccionario de la lengua española - RAE - ASALE. Obtenido de www.rae.es: <https://dle.rae.es/malpa%C3%ADs>

Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, Baja California. (10 de agosto de 2007). Mexicali, Baja California, México: Periódico Oficial del Estado, Núm. 33, de fecha 10 de agosto de 2007, Tomo CXIV. Obtenido de <http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/wordpress/PDFs/reglamentos/REGTO%20DE%20EDIFICACIONES%20PARA%20EL%20MUNICIPIO%20DE%20TECATE/Reg%20Edificaciones.pdf>

Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California. (10 de abril de 1971). Última reforma con fecha de 10 de agosto de 2007, POE, Núm. 33, Tomo CXIV. Mexicali, Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California. Recuperado el 09 de noviembre de 2020, de <http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/wordpress/PDFs/reglamentos/REGTO%20DE%20EDIFICACIONES%20PARA%20EL%20MUNICIPIO%20DE%20TECATE/Reg%20Edificaciones.pdf>

Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, Baja California. (15 de octubre de 2018). Mexicali, Baja California, México: Publicado en el POE, Núm. 47, Tomo CXXV, Sección II, de fecha 15 de octubre de 2018. Obtenido de <http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/wordpress/PDFs/2018/Marco%20Juridico/Reglamentos/69.-REGLAMENTO%20DE%20IMAGEN%20URBANA%20DEL%20MUNICIPIO%20DE%20TECATE,%20BAJA%20CALIFORNIA.pdf>

Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate, Baja California. (04 de enero de 2016). Última modificación POE, Núm. 43, Tomo CXXVII, Sección I, de fecha 24 de julio de 2020. Mexicali, Baja California, México: Publicado en el POE, Núm. 01, Tomo CXXIII, Sección II, de fecha 04 de enero de 2016. Obtenido de http://transparencia.tecate.gob.mx/sindicatura/xxiii_ayuntamiento/2020/reglamentos_leyes/Reglamento%20de%20Protecci%C3%B3n%20al%20Ambien.pdf





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO
XXIII AYUNTAMIENTO



Reglamento de Zonificación y Usos del suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

(03 de septiembre de 2010). Mexicali, Baja California, México: POE, Núm. 38, Tomo CXVII, 03 de septiembre de 2010. Última reforma POE, Núm. 49, de fecha 14 de agosto de 2020.

Obtenido de

https://implan.tijuana.gob.mx/pdf/RM_ZonificacionyUsosdeSuelodelCentrodePoblacion_TJ-BC.pdf

SEDATU. (2019). Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas. (M. J. Pérez, & M. Orozco Camacho, Edits.) Ciudad de México, México: SEDATU, SEDATU, BID, ITDP, IDOM. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/509173/Manual_de_calles_2019.pdf

SEMARNAT. (2013). Informe de la situación del medio ambiente en México: compendio de estadísticas ambientales e indicadores clave y de desempeño ambiental. Edición 2012. México: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Obtenido de https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/dgeia/informe_12/pdf/Informe_2012.pdf



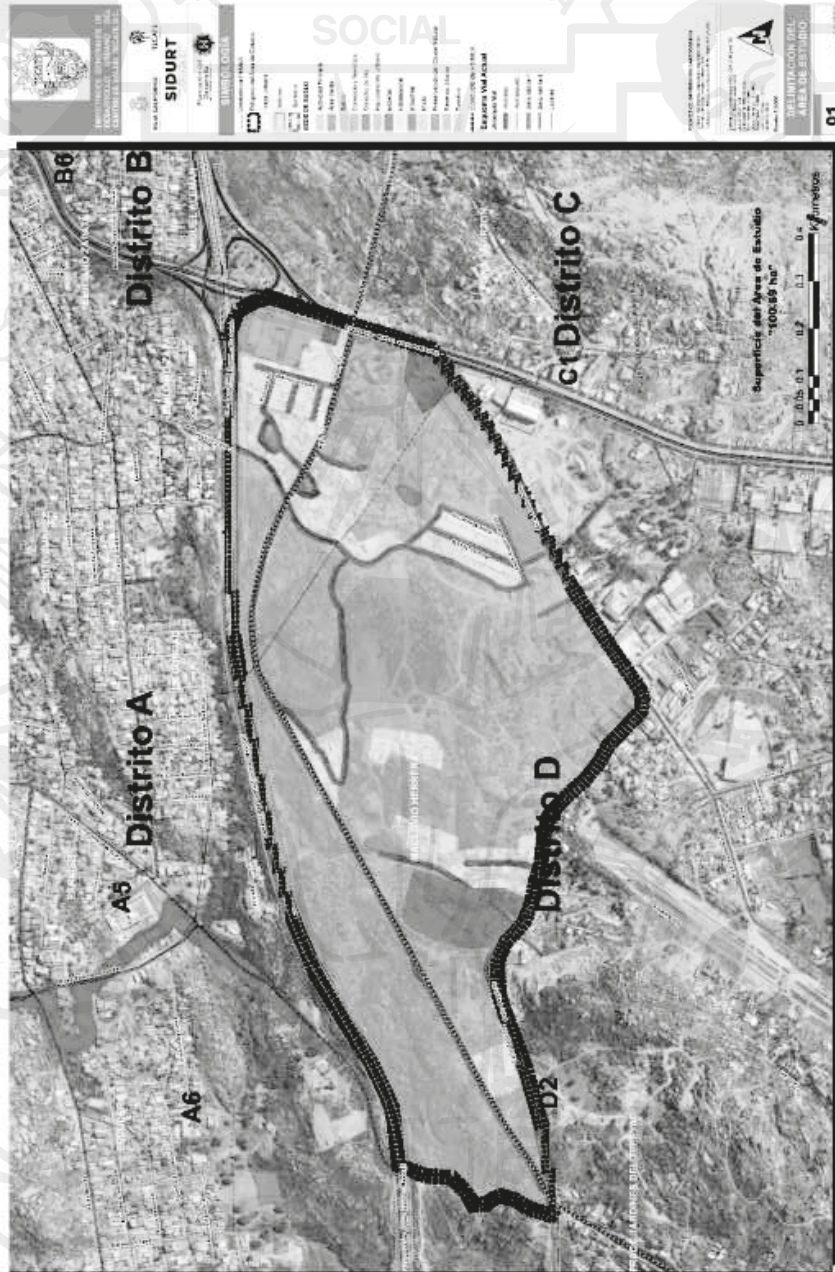
7 Anexos





Mapa 01. Delimitación del Área de estudio

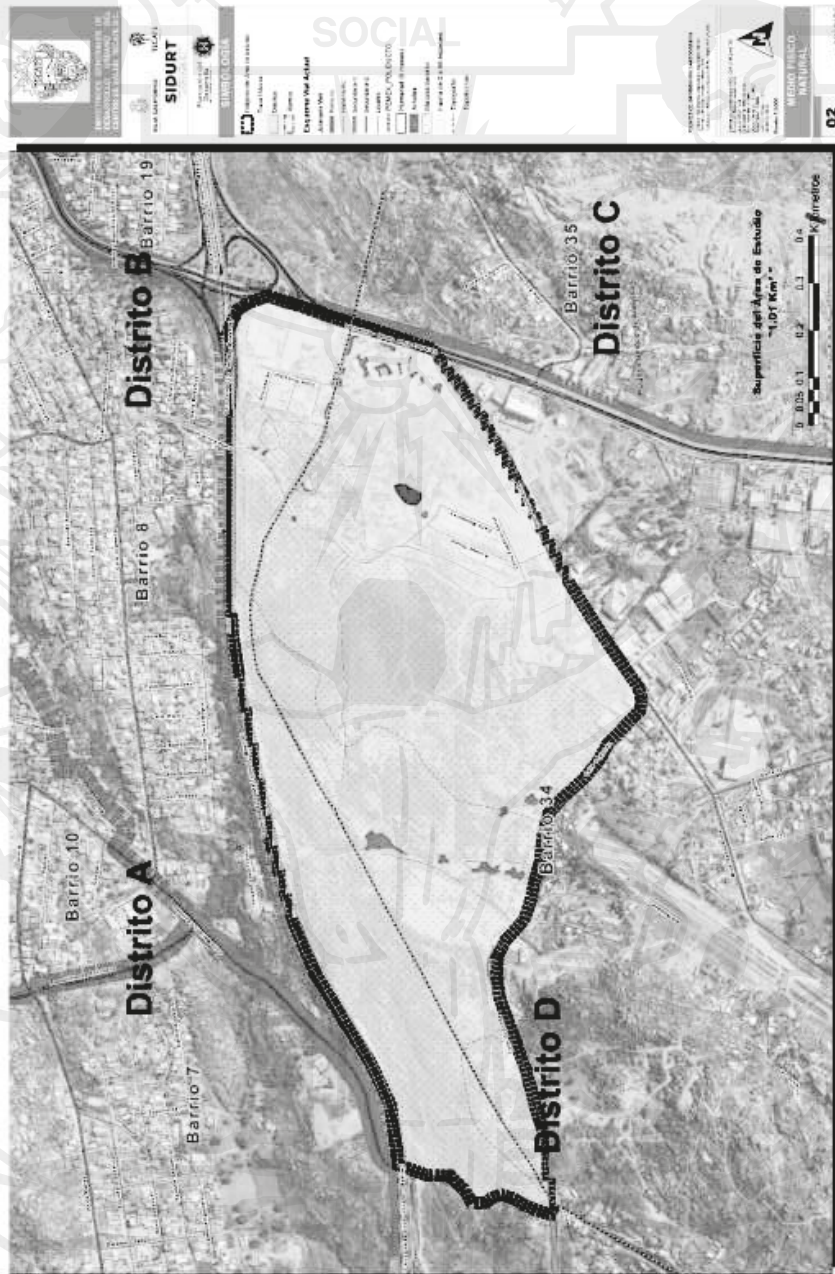
Mapa 1. Delimitación del Área de estudio



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

Mapa 02. Síntesis del medio físico natural

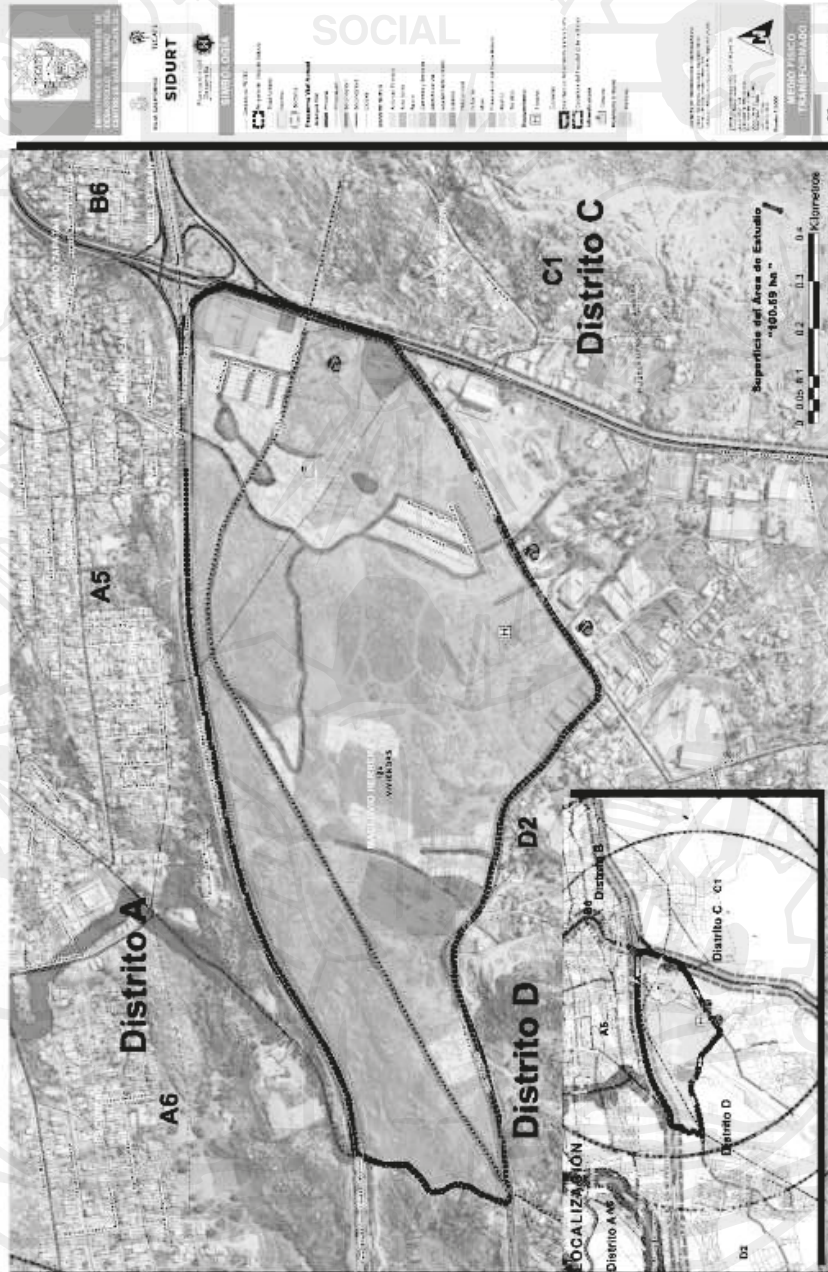
Mapa 2. Síntesis del medio físico natural



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

Mapa 03. Síntesis del medio físico transformado

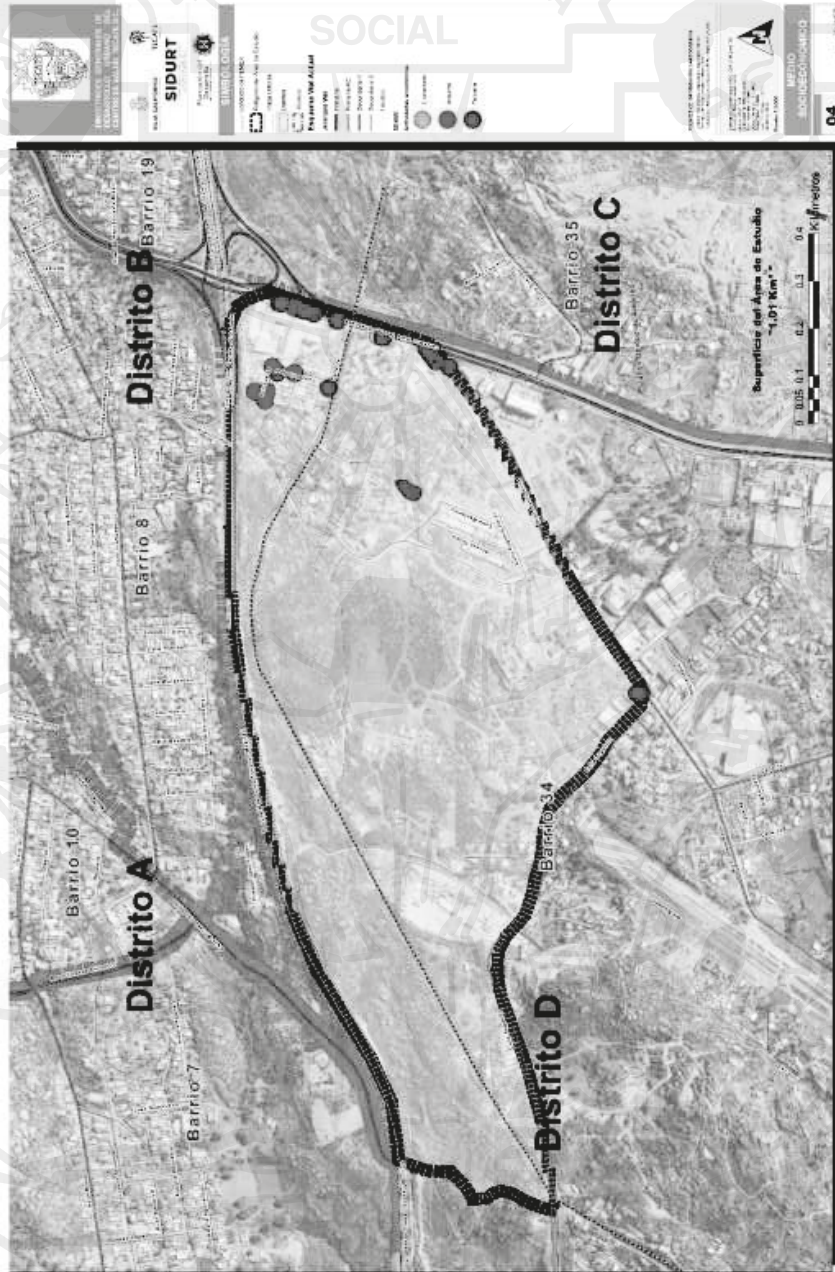
Mapa 3. Síntesis del medio físico transformado



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

Mapa 4. Medio socioeconómico

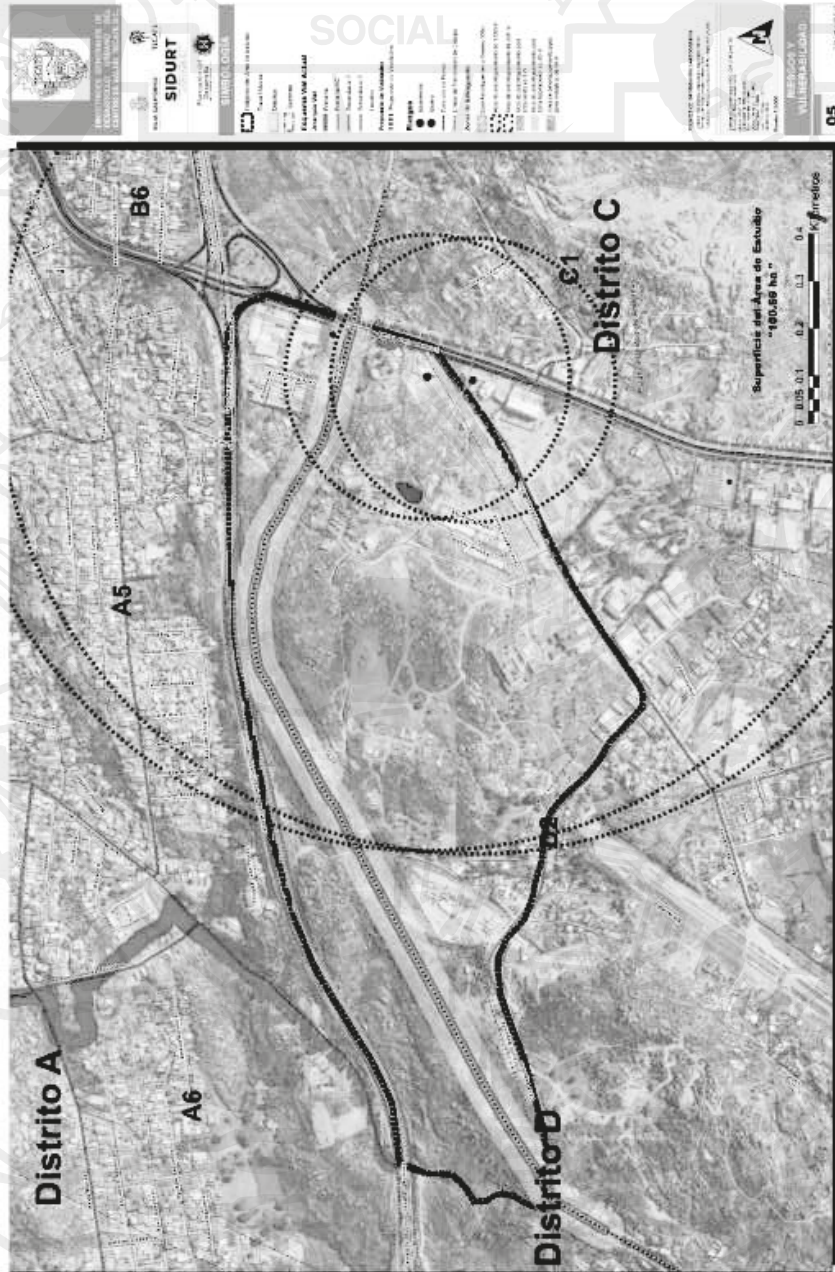
Mapa 04. Medio socioeconómico



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

Mapa 5. Riesgos y vulnerabilidad

Mapa 05. Riesgos y vulnerabilidad



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.



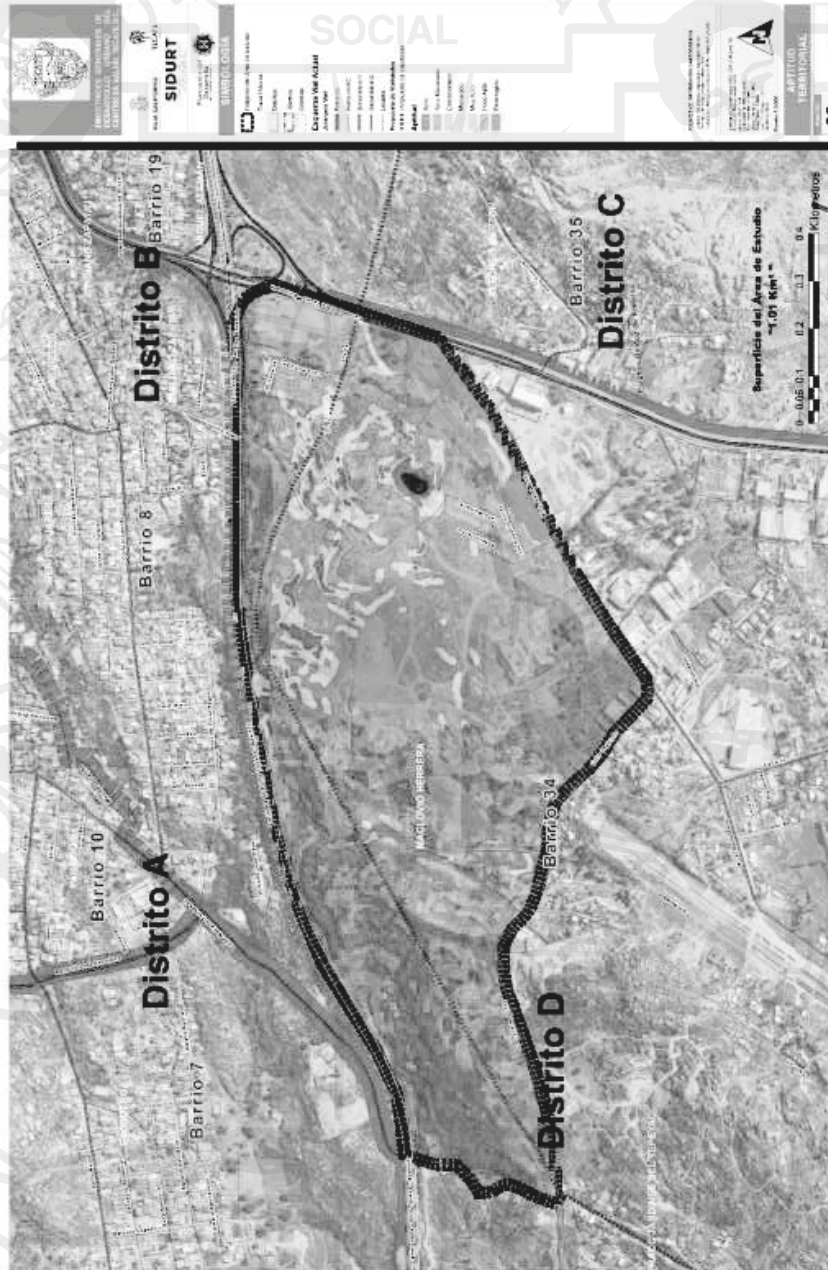
BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —



Planeación del Desarrollo
INSTITUTO TECNOLÓGICO DEL DESARROLLO URBANO
XXIII AYUNTAMIENTO

Mapa 06. Aptitud territorial

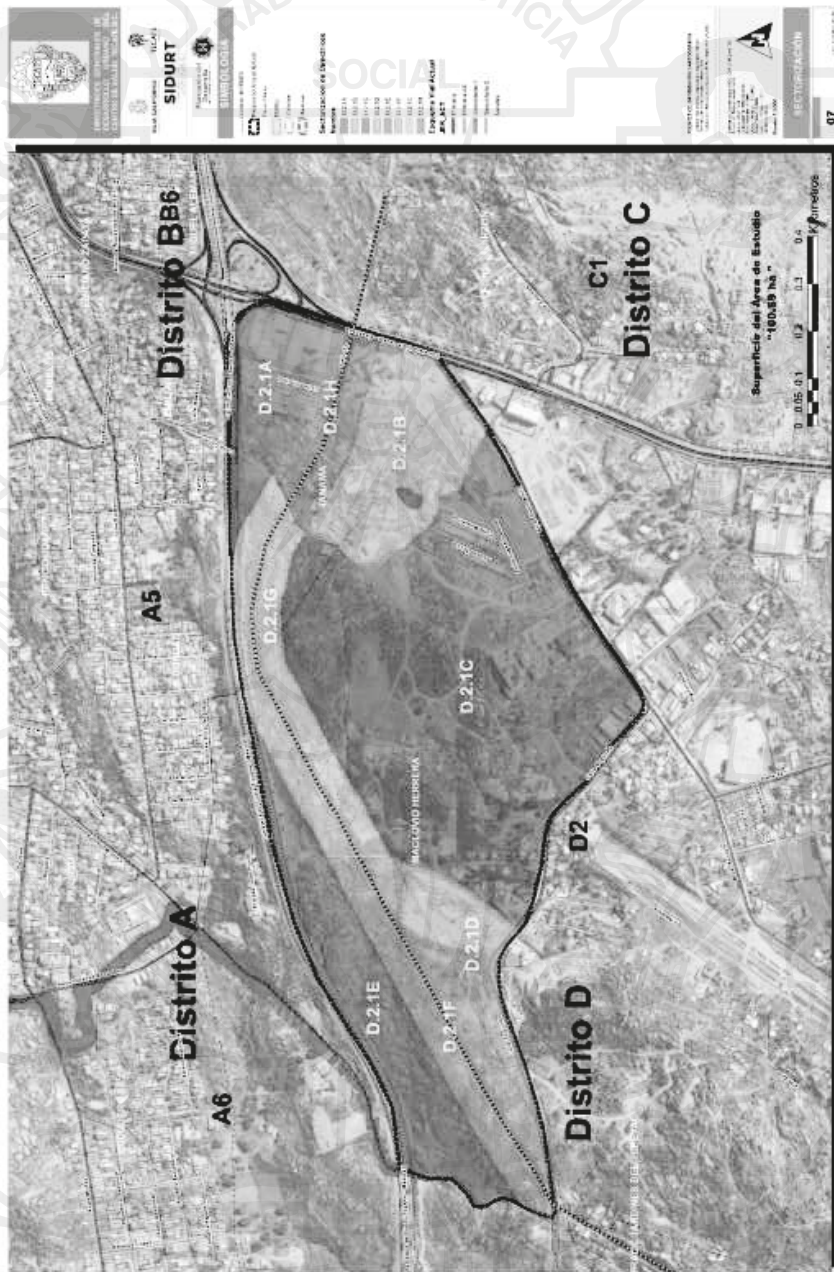
Mapa 6. Aptitud territorial



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

Mapa 07. Sectorización

Mapa 7. Sectorización



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —

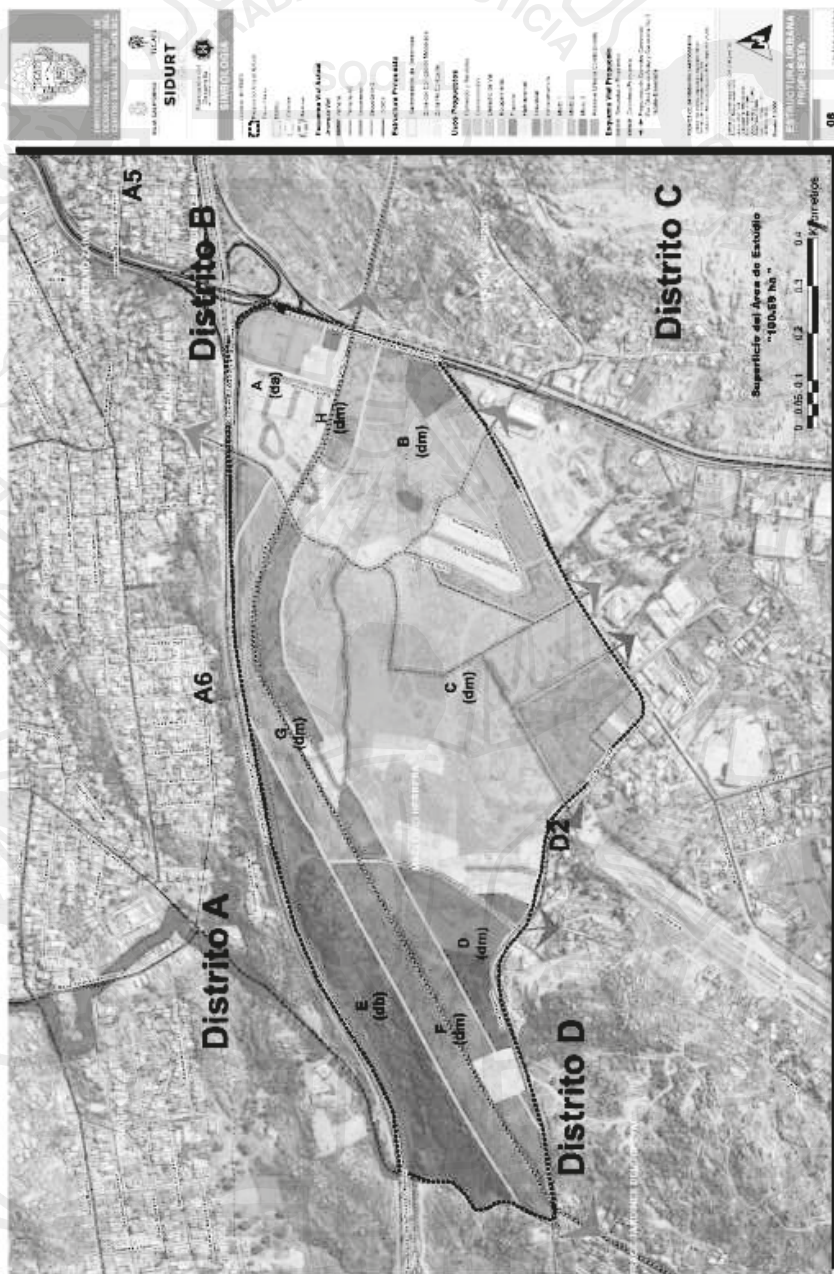
TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



Planeación del Desarrollo

Mapa 08. Estructura urbana propuesta

Mapa 8. Estructura urbana propuesta

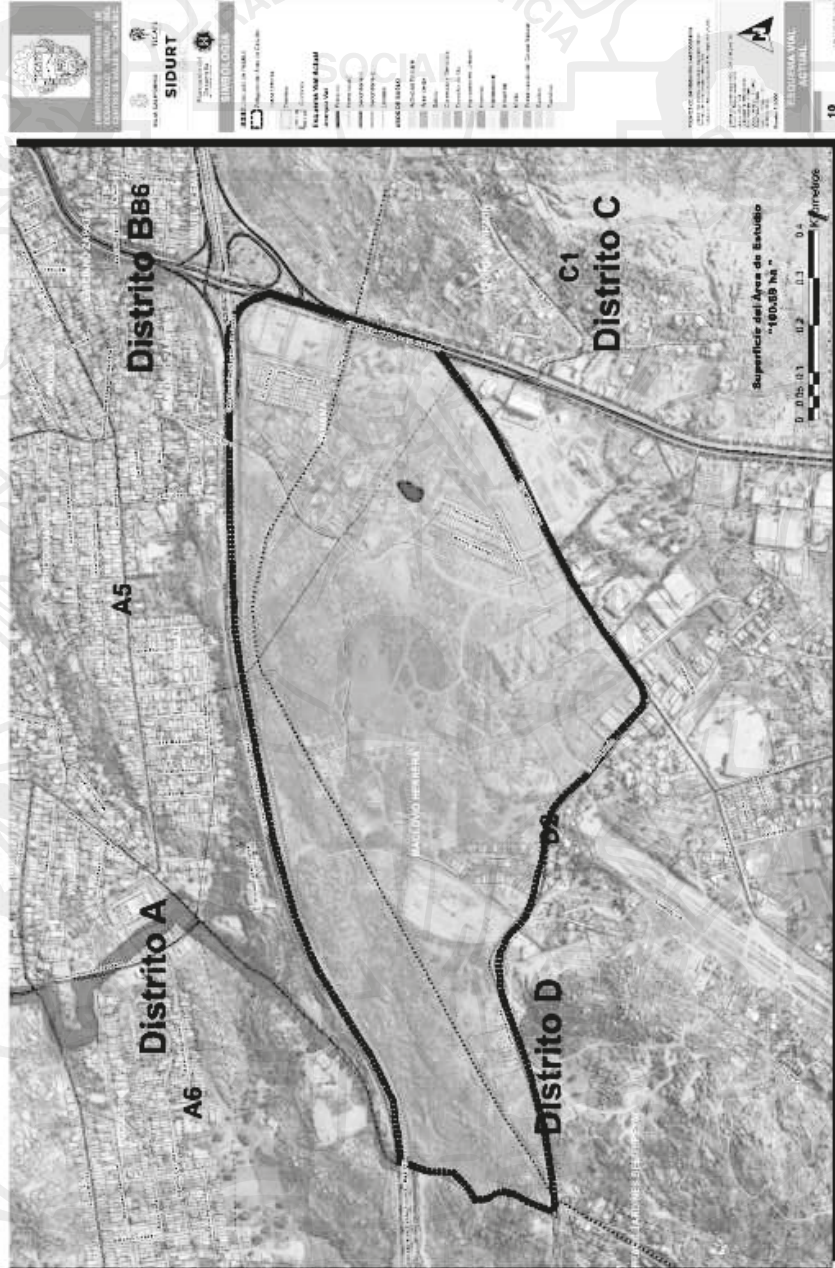


Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.



Mapa 10. Esquema vial actual

Mapa 10. Esquema vial actual



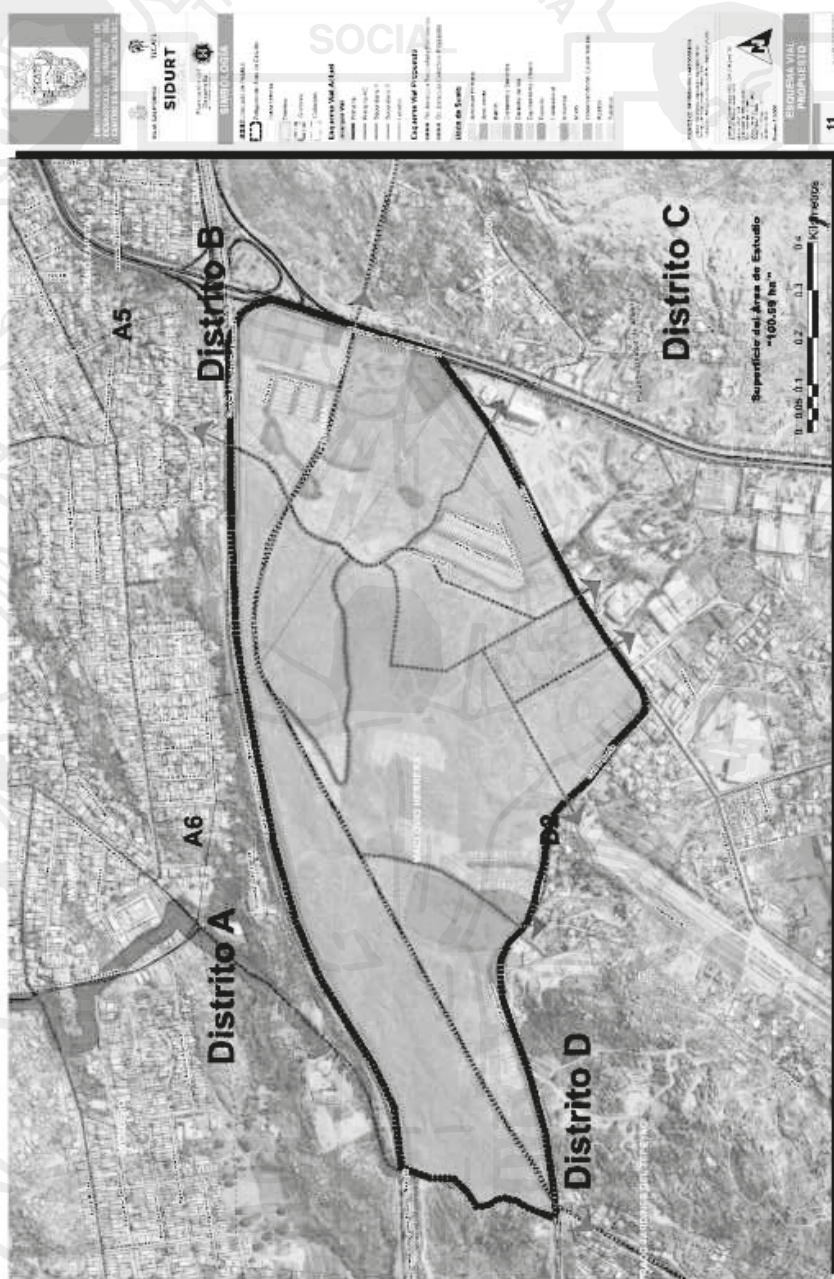
Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.

BAJA CALIFORNIA
— GOBIERNO DEL ESTADO —TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO

Planeación del Desarrollo

Mapa 11. Esquema vial propuesto

Mapa 11. Esquema vial propuesto



Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en información de INEGI, DAU e INPLADEM.



Matriz de compatibilidad

Tabla 18. Matriz de compatibilidad



Planeación de
Desarrollo

● Uso Permitido

 Uso Condicionado

☐ Use Prohibido

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD

09

[illegible]

CONDICIONANTES:

C1
Para vivienda vertical (4 niveles o más) en zona mixta será obligatorio presentar Estudio de Impacto Urbano. Cuando además exceda 25 unidades de vivienda, se sujetará a Estudio de Impacto Vial. Además se deberá privilegiar los usos de comercio y servicios en planta baja.

G2
Para densificar más de lo permitido por la normatividad que le aplique al área para desarrollar, este quedará condicionada a presentar Estudio de Impacto Urbano, el cual podrá a su vez condicionar la elaboración de un Estudio de Impacto Vial y pago por Derecho de Desarrollo o habilitaciones para Espacio Público como compensación.

C3
Para proyectos de desarrollo con una superficie mayor a 5,000 metros cuadrados se deberá presentar Estudio de Impacto Urbano y Vial ante el INPLADEM para su revisión y valoración.

C4
Para usos comerciales coincidentes con vialidades primarias y secundarias deberán presentar proyecto de integración vial.

C5
Para solicitar intensificación del uso de suelo o realizar una actividad o uso no previsto o analizado en esta matriz, deberá presentar los Estudio de Impacto Urbano con el proyecto a desarrollar ante el INPLADEM.

CG
Para actividades de riesgo o que se encuentren en zonas no aptas deberá presentar Estudio de Previsión de Riesgo además de los estudios anteriormente mencionados.

C7 Para la zona del Poliducto se deberá respetar el derecho de vía, así como las distancias por normatividad para edificar. La vivienda existente en el área de influencia del mismo deberá ser evaluada y notificarse por parte de la autoridad municipal, de encontrarse en zona de riesgo, así como iniciar procedimientos de reubicación o desalojo si así lo considera para salvaguardar la vida humana.

C8 Para cualquier proyecto de Fraccionamiento o de Vivienda en Régimen de Condominio mayor a 5,000 metros cuadrados, se deberá presentar Estudio de Impacto Urbano para su evaluación, así como el Plan Maestro para que sea revisado, por el INPLADEM. Sin importar las dimensiones, además, deberán contar con programa de recolección de residuos.

C9 En el caso de usos especiales, se requiere previo dictamen de uso de suelo, un Estudio de Impacto Urbano evaluado, además deberá tomar en cuenta el Consenso Vecinal con la anuencia de la totalidad de los vecinos inmediatamente colindantes.

C10
Para cualquiera de las acciones de edificación o urbanización se deberá contar con el Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Administración Urbana (DAU), cumpliendo previamente con las condicionantes indicadas. No se podrán autorizar proyectos que contravengan estas Directrices, así como la normatividad, planes y programas aplicables. El Ayuntamiento y el Gobierno del Estado estarán facultados para atender denuncias de ilegalidad de la ciudadanía, así como de presentar denuncias, iniciar procedimientos administrativos y penales de acuerdo al caso.

Use Compatible

Uso Compatible
Se les considerará así a los usos que desarrollen funciones complementarias en determinado distrito o subsector, encontrándose su localización limitada en dicha zona.

Uso Condicionado

Uso Condonado
Será aquel que desarrolle funciones complementarias en una zona, requiriendo para su aprobación cumplir con las condicionantes anteriormente expuestas aplicables de acuerdo al tipo de acción a realizar.

Use No Compatible

Uso No Compatible
Serán aquellos usos de suelo que no podrán establecerse en determinado distrito y Subsector, por no representar beneficio o complemento para los mismos.





**BAJA
CALIFORNIA**
— GOBIERNO DEL ESTADO —

TECATE
XXIII AYUNTAMIENTO



**Planeación del
Desarrollo**
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL
XXIII AYUNTAMIENTO



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$ 3,548.73
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 59.81
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 70.99
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 89.22
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 127.75

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....	\$ 3,306.06
--	-------------

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

2.-Publicación a particulares por plana:.....	\$ 4,781.52
---	-------------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2022

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

Delegación de la Secretaría General de Gobierno Tel: 624-20-00 Ext. 2609 Tijuana, B.C.	SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano Calz. Independencia No. 994 Centro Cívico, C.P. 21000 Tel: 558-10-00 Ext. 1532 y 1711 Mexicali, B.C.	Delegación de la Secretaría General de Gobierno Tel: 614-97-00 Playas de Rosarito, B.C.
Delegación de la Secretaría General de Gobierno Tel: 172-30-00, Ext. 3047 Ensenada, B.C.	SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ	Delegación de la Secretaría General de Gobierno Tel: 01 (665) 103-75-00 Ext. 7570 Tecate, B.C.

DIRECTOR
JUAN VALENTE LABRADA OCHOA

COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx
izlopez@baja.gob.mx

