

# Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



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

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

**Catalino Zavala Márquez**  
Secretario General de Gobierno

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

**Tomo CXXIX Mexicali, Baja California, 03 de junio de 2022. No. 37**

**Índice**

## SECCIÓN I

### PODER EJECUTIVO ESTATAL

#### SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

**ACUERDO DEL EJECUTIVO** relativo al "Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada, 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; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II, DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10 FRACCIÓN IX Y 23, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y**

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece a la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, así como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor 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, prevé como las tres principales políticas de Desarrollo "Política y Gobierno", "Política Social" y "Economía", y dentro de la Política Social se desprende 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 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 las zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO.-** Que acorde con el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California, uno de los fines de la actual administración estatal es contribuir al desarrollo del Estado en beneficio de toda





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

TRABAJO Y JUSTICIA  
SOCIAL

su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles. En tal virtud se tiene como uno de los resultados a lograr, contar con Planes, programas estatales, regionales, metropolitanos actualizados, nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan la toma de decisiones de manera oportuna y precisa, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes de Baja California.

**SEXTO.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, a través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza, y específica para el predio a dictaminar que se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, y que cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica ACu Consolidación Urbana, señala como criterios generales de desarrollo urbano para dichas políticas que son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano; y que es prioritario la densificación de las áreas urbanas, y aplican los criterios de desarrollo urbano establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**SÉPTIMO.-** Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ensenada, B. C., se aprobó después de haber sido sometido a la consulta tanto de las Dependencias e Instituciones Públicas Federales y Estatales, así como de los organismos locales, y cuya participación fue importante para la integración del contenido del documento; cuyo objeto es la integración de la región, así como la identificación de las necesidades de infraestructura que se requiere y promover las gestiones de inversión para su desarrollo sustentable.

**OCTAVO.-** Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B.C., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 13 de marzo de 2009, en su apartado 11.2 Estrategia General, señala que "Con el objetivo de optimizar el uso de suelo intraurbano y la infraestructura existente, se aplicarán medidas de densificación en el sector Centro, Chapultepec y El Sauzal. Por el nivel de cobertura del equipamiento e infraestructura existente, se impulsará esta densificación, principalmente en el sector Centro". En su apartado 11.3.2 Política de crecimiento, señala: "Constituir y consolidar la reserva territorial interurbana e intraurbana para el desarrollo urbano, con base en la aptitud física, la vocación del suelo y el impulso de proyectos estratégicos como instrumentos de apoyo para la expansión urbana, mediante la satisfacción de los requerimientos de suelo para la vivienda, infraestructura y equipamiento. Se plantean dos formas de crecimiento, que se refieren a la densificación de la zona central de Ensenada y Ex Ejido Chapultepec, así como a la expansión en la zona suburbana, específicamente de El Sauzal con crecimiento al Noreste, Maneadero al Noreste y en El Zorrillo".

d





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

TRABAJO Y JUSTICIA  
SOCIAL

**NOVENO.-** Que atendiendo a que el mencionado Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B.C., data de 2009, en términos de lo dispuesto por los artículos 76, 77 y 78 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se procedió a la revisión de dicho programa advirtiéndose que no se encontraba totalmente en concordancia con las circunstancias del desarrollo del centro de población, por lo que hace al predio identificado como "LOTE FRACCIONES A-1-1, A-1-17, A-1-18, A-1-19 FRACC. A, A-1-6, A-1-27, A-1-28 DEL LOTE SIN NÚMERO MANZANA S/M" UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC, MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C., CON LA CLAVE CATASTRAL CH-B01-000, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, oficina registradora en Ensenada, bajo la Partida 5340213, con fecha 02 de noviembre del 2020.

**DÉCIMO.-** Que dado lo anterior, a consecuencia del crecimiento del Centro de Población de Ensenada, es necesaria la compatibilidad del referido inmueble con densidades multifamiliares, por lo que conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 79 fracción III y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se planteó la modificación al mencionado Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que para efectos de lo expuesto, se elaboró el "Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.", que modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B.C., el cual promueve las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que integran y delimitan el área de estudio, a fin de regular y controlar las acciones de construcción y edificación de desarrollos habitacionales familiares y multifamiliares que se proyecten y realicen.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que conforme a los anteriores considerandos, en atención a lo previsto en los artículos 7 fracción VI, 10 fracción IX, 14, 20 fracción II, 23 y 82, 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 31 de marzo de 2022, respecto al "Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.", solicitando su publicación y registro, por lo que se expide el presente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII, 26 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación del "Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.", en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California.



*[Handwritten signature]*



GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

**SEGUNDO.-** El “Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.”, modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B. C., el cual tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno estatal y el gobierno municipal, así como la comunidad de la ciudad de Ensenada, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el área de aplicación de este Estudio, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia del “Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.”, e inscribese dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, oficina registradora en la ciudad de Ensenada, en la Partida 5340213 con fecha 02 de noviembre del 2020, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

**CUARTO.-** En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo, 114 y Quinto transitorio segundo párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en el artículo 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 Ensenada, copia del “Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.”, para su Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano del Municipio, así como para integración de las cédulas catastrales, que 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.-** En atención a 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 “Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada B. C.”,





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

para su incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

#### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

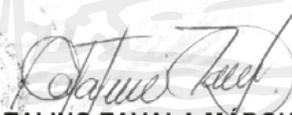
**SEGUNDO.-** Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California, del **"Estudio de Impacto Urbano de ponderación de densidades para desarrollo habitacional Fraccionamiento Chapultepec III Sección, municipio de Ensenada 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, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 16 días del mes de mayo del año dos mil veintidós.

  
MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA  
GOBERNADORA DEL ESTADO



  
CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**



VERSIÓN ABREVIADA

**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Índice**

1. Introducción.....	4
2. Antecedentes.....	7
2.1. Localización del proyecto.....	7
2.2. Descripción y características del Proyecto.....	8
2.3. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada B. C., 2009-2030.....	9
3. Delimitación del área de Estudio.....	11
4. Contexto normativo y de planeación.....	12
4.1. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.....	12
4.2. REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.....	13
4.3. LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.....	16
4.4. REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.....	17
4.5. REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA.....	21
4.6. NORMAS TÉCNICAS PARA PROYECTO DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.....	23
4.7. NORMAS TÉCNICAS PARA PROYECTO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.....	23
4.8. REGLAMENTO PARA LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.....	24
4.9. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA, B. C.....	25
4.10. NORMA MEXICANA NMX-AA-164-SCFI-2013 EDIFICACIÓN SUSTENTABLE – CRITERIOS Y REQUERIMIENTOS AMBIENTALES MÍNIMOS.....	30
5. Descripción metodológica.....	31
5.1. Disposiciones para la valoración de Equipamiento.....	31
5.2. Disposiciones para valoración de Servicios de Infraestructura.....	32
5.3. Disposiciones para valoración del Medio Físico Natural.....	33
5.4. Disposiciones para valoración de la Configuración Topográfica.....	34
5.5. Disposiciones para valoración de la aptitud territorial.....	34
5.6. Método para cálculo de la densidad.....	34
5.7. Disposiciones para valoración de compatibilidad del uso del suelo.....	35
6. Aspectos Socioeconómicos.....	35
6.1. Aspectos Sociales.....	36
6.2. Aspectos económicos.....	37
7. Valoración del Contexto Urbano.....	37
7.1. Valoración de Equipamiento.....	40
7.2. Estructura vial y de transporte público.....	41
7.3. Valoración de Servicios de Infraestructura.....	42
Plano de usos de suelo existentes P-4	
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007).....	43



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

Plano de equipamiento P-5  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 44

Plano de vialidades y transporte P-6  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 45

Plano de infraestructura P-7  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 46

Plano síntesis MFM P-8  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 47

..... 47

8. Valoración del Medio Físico Natural. .... 48

8.1. Riesgos. .... 48

8.2. Valoración de la Configuración Topográfica. .... 49

Plano de Geología P-9  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 50

Plano de hidrología P-10  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 51

Plano de topografía P-11  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 52

Plano de pendientes P-12  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 53

Modelo de elevación P-13  
 Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)..... 54

Plano de Plano Síntesis del medio Físico natural P-14..... 55

9. Aptitud territorial..... 56

10. Compatibilidad de usos del suelo..... 56

11. Cálculo de Densidad..... 57

12. Identificación de impactos y medidas de mitigación ..... 58

13. Conclusiones y recomendaciones..... 60

14. Bibliografía ..... 64

15. ANEXOS ..... 65

15.1. Deslinde certificado ..... 66

15.2. Constancia de propiedad..... 67



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

## 1. Introducción.

En la última década la zona urbana de Ensenada ha sido sujeto de presiones de para el establecimiento de todo género de vivienda, así pues, los desarrolladores de vivienda de interés social se han establecido en el Sector Noreste de la ciudad, y a lo largo de las costas ha proliferado la oferta de vivienda turística para compradores de alto poder adquisitivo y capaces de inyectar una nueva dinámica comercial a la zona. Al interior de la mancha urbana es escasa la oferta de tierra para este tipo de desarrollos por lo que es importante aprovechar al máximo los pocos predios que presenten superficie suficiente y adecuada para el establecimiento de vivienda tanto turística como residencial tipo medio.

El predio sujeto a este estudio está ubicado en una zona privilegiada, propio para la construcción de vivienda con estas características, su localización en la zona noroeste de la península de Baja California y en la colindancia del Centro Urbano del puerto de Ensenada dan cuenta de su situación privilegiada. No obstante, a esto, es necesario evaluar las condiciones de seguridad y operatividad urbana para el desarrollo de cualquier tipo de proyecto que se pretenda construir en predios con estas características, es así como este estudio pone de manifiesto las condiciones reales en cuanto al medio físico natural y modificado propias del lugar y las confronta para determinar la viabilidad del proyecto propuesto.

Los hallazgos permiten establecer que el proyecto propuesto es factible, que la zona tiene las características para absorber la densidad propuesta y que no hay condiciones que alteren el equilibrio de la zona. Cualquier acción de desarrollo urbano incide en el medio alterándolo, por lo que en consecuencia con esto se tiene las consideraciones para atenuar los impactos identificados.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”



Fuente: Imagen Satelital Google Earth e información propia



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”



Fuente: Imagen Satelital Google Earth e información propia



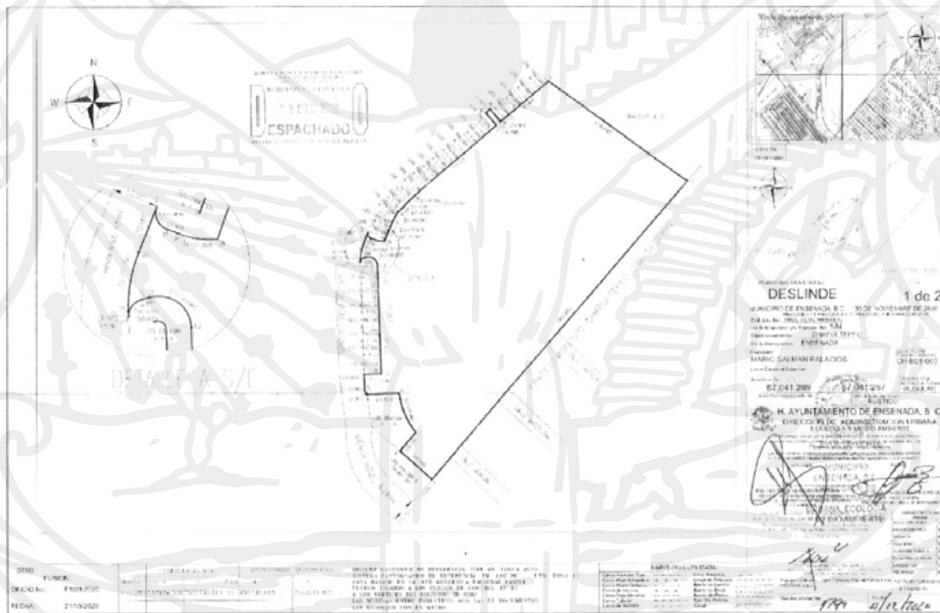
**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**2. Antecedentes.**

**2.1. Localización del proyecto**

El proyecto del presente estudio se encuentra ubicado en el cerro de Chapultepec sobre la Miguel Alemán, entre el fraccionamiento Chapultepec Segunda Sección y el fraccionamiento Ampliación Moderna dentro del Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, B. C.

El Proyecto se encuentra en el predio denominado “Lote Fracciones A-1-1, A-1-17, A-1-18, A-1-19 Fracc. A, A-1-6, A-1-27, A-1-28 del lote sin número manzana s/m” del Fraccionamiento Chapultepec, con una superficie documental de 67,041.269 m<sup>2</sup>, identificado con la Clave Catastral CH-B01-000, según Folio Real 1580746, Partida 5340213, sección Civil, de fecha 02 de noviembre del 2020, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Estado de Baja California, en donde se registra el cuadro de construcción, de acuerdo a las coordenadas WGS 1984 UTM ZONA 11N y su respectivo deslinde (imagen 2):



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

LOTE FRACCIONES A-1-L, A-1-D, A-1-H, A-1-R, FRACC. A, A-1-E, A-1-F, A-1-G, A-1-I, A-1-J DEL LOTE CN NÚMERO

LOC EST. TV	ALMBO	DISTANCIA	X	Y	Z	COORDENADAS UTM	COORDENADAS UTM	COORDENADAS UTM	COORDENADAS UTM		
1	N. 49217865° E	44500	1	4326,870 8375	496,241 7428	12	13	N. 21170051° E	13880	13	496,241 7428
2	N. 40354126° E	55118	1	3326,844 7644	496,207 9070	10	1	S. 41425839° E	7077	2	496,211 1639
3	N. 21393356° E	43492	4	3327,053 7371	496,218 865			CENTRO DE CURVA DELTA = 9300.24° RADIO = 43000 SUBTAN = 40200			496,194 725
a	CENTRO DE CURVA DELTA = 3132.45° RADIO = 80000 SUBTAN = 28281		4	3327,014 5484	496,204 184			CENTRO DE CURVA DELTA = 18711.64° RADIO = 25000 SUBTAN = 17291			496,200 2762
b	S. 87504739° E	33427	4	3327,000 4344	496,181 4843			CENTRO DE CURVA DELTA = 18711.64° RADIO = 25000 SUBTAN = 17291			496,211 4586
c	N. 27017054° E	0881	4	3327,005 0608	496,181 0720			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 7628
d	N. 448452127° E	7463	4	3327,028 4177	496,181 3020			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 425
e	CENTRO DE CURVA DELTA = 2454.14° RADIO = 8343		4	3327,018 2483	496,189 3433			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
f	N. 62074642° E	14840	4	3327,013 7494	496,181 7511			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
g	N. 87514339° E	17500	0	3327,002 8968	496,208 2411			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
h	N. 02011286° E	103893	2	3327,027 7186	496,204 348			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
i	N. 89088837° E	7374	2	3327,135 0871	496,204 1854			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
j	N. 58819234° E	18344	M	3327,143 7260	496,189 1249			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
k	CENTRO DE CURVA DELTA = 2752.1195° RADIO = 8300		N	3327,134 7433	496,188 878			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
l	S. 70855197° E	2329	L	3327,143 386	496,180 3036			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
m	S. 20242117° E	6233	9	3327,158 1163	496,185 5040			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
n	CENTRO DE CURVA DELTA = 3737.637° RADIO = 43000		K	3327,158 3013	496,181 4973			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
o	N. 02071567° E	1580	10	3327,156 6738	496,181 4433			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
p	N. 09398465° E	17020	12	3327,158 4760	496,189 7289			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
q	CENTRO DE CURVA DELTA = 2889.1534° RADIO = 41495		M	3327,144 5335	496,218 4998			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
r	S. 49243769° E	71306	24	3327,208 8105	496,378 5410			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
s	N. 40252113° E	16733	1	3327,207 3154	496,318 1062			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
t	N. 40443408° E	6000	1	3327,289 470	496,218 4817			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
u	S. 40202111° E	7004	2	3327,284 6661	496,211 3229			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
v	N. 49343168° E	43800	28	3327,318 976	496,388 3331			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
w	S. 64201157° E	77038	20	3327,321 4644	496,308 6369			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140
x	S. 40384130° E	40188	1	3327,318 5075	496,311 7414			CENTRO DE CURVA DELTA = 1245.43° RADIO = 11000 SUBTAN = 10240			496,211 2140

SUPERFICIE = 67,041,269 m<sup>2</sup>

**2.2. Descripción y características del Proyecto.**

La superficie total del predio es de 67,041.269 M<sup>2</sup>. en donde se pretende edificar:

- 3 edificios de 8 niveles de 4 departamentos por planta dando un total de 96 unidades de 120 M<sup>2</sup> cada unidad.
- 2 edificio de 16 niveles de 6 departamentos por planta dando un total de 192 unidades de 120 M<sup>2</sup> cada unidad
- 64 lotes unifamiliares de aproximadamente 250 m<sup>2</sup> cada uno, con una superficie de construcción de 200 m<sup>2</sup> por lote (CUS 1.24).
- 15,678.521 M<sup>2</sup> de vialidades



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

La densidad promedio propuesta es de 52 viviendas por hectárea o 213 habitantes por hectárea, en combinación unifamiliar con multifamiliar.

La inversión proyectada representa un total de \$400,000,000.00 (Cuatrocientos Millones de Pesos 00/100) en un tiempo de ejecución de treinta y seis meses, se estima que, en la generación de 200 empleos directos, equivalente al 24%, del total de la inversión o \$96,000,000.00 (Noventa y Seis Millones de Pesos 00/100), se aplicaran al pago de salarios, contratistas y personal. Un total de \$270,00,000.00 (Doscientos Setenta Millones de Pesos 00/100), será invertido en compra de materiales y \$44,000,000.00 (Veinticinco Millones Doscientos Mil Pesos 00/100) representaran la inversión por renta de maquinaria y equipo.

### 2.3. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada B. C., 2009-2030.

El Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de Ensenada B. C., 2009-2030 (PDUCE) es el instrumento que determina las políticas, estrategias y acciones de planeación programadas dentro de los límites del centro de población, este fue realizado en concordancia con la normatividad y legislación vigente en el ámbito federal y estatal.

En relación al tema de la vivienda y el desarrollo de los usos del suelo habitacionales se definen las **Política de Desarrollo; La política de Mejoramiento** que pretende hacer eficiente la Administración Pública y la consolidación de la zona urbana, con estrategias, programas y acciones dirigidos al mejoramiento y dotación de servicios públicos, vivienda e infraestructura y el tratamiento de asentamientos irregulares, mediante el fortalecimiento de esquemas normativos, administrativos y de planeación, donde se contemplen programas de mejoramiento y regeneración para mejorar la calidad del medio urbano, que fungirá como eje rector.

Esta política se aplica prácticamente a todo el Centro de Población, excepto donde se aplique la política denominada Consolidación; La política del crecimiento, con la cual se podrá constituir y consolidar la reserva territorial interurbana e intraurbana para el desarrollo urbano, con base en la aptitud física, la vocación del suelo y el impulso de proyectos estratégicos como instrumentos de apoyo para la expansión urbana, mediante la satisfacción de los requerimientos de suelo para la vivienda, infraestructura y equipamiento; Política de conservación–preservación, estas Políticas establecerán estrategias ambientales que permitan adoptar procesos, instrumentos, acciones y sistemas en los esquemas de regulación, mitigación y planeación del desarrollo urbano-ambiental, para preservar los recursos y zonas naturales e históricas del Centro de Población de Ensenada. Política de crecimiento condicionado, se condiciona el crecimiento a estas zonas a un Estudio de Impacto Urbano o a un Programa Parcial.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

Aplica principalmente al territorio comprendido entre la cota 200 msnm y la mancha urbana actual, y se encuentra a lo largo de la periferia de esta.

Para el logro de estas políticas rectoras el PDUCE establece como estrategia de desarrollo urbano la consecución de cinco puntos:

**Reducción del límite de Centro de Población.**

Determinación del nivel de los 200 msnm. como límite al desarrollo urbano e inicio de la zona de preservación ecológica.

Incorporar dentro de la estrategia a la totalidad de los asentamientos que se encuentran dentro del Límite de Centro de Población.

Plantear el ordenamiento urbano de la ciudad mediante la creación de un sistema de ejes estructurales.

El predio sujeto de este estudio se localiza en el Sector C, subsector C-2, donde el uso del suelo es habitacional unifamiliar, de acuerdo con lo establecido en el PDUCE para este predio, la densidad está definida como (**HUB-C**) Habitacional Unifamiliar Baja a Corto Plazo, Los coeficientes de ocupación (COS) y utilización (CUS) para el predio corresponden a los establecidos para el Sector Centro (C), son **0.62 para el COS y 1.24 para el CUS**, condicionado para Habitacional Multifamiliar C-81, de acuerdo a la factibilidad de uso de suelo de fecha 29 de junio de 2016. Las zonas habitacionales contiguas al predio, identificadas como Fraccionamiento Chapultepec, Colonia Ampliación Moderna y Fraccionamiento Comercial Chapultepec, son consideradas como habitacional unifamiliar con densidad baja, de acuerdo con la tabla de usos y destinos permisibles del PDUCE.

El PDUCE establece que se deberá contemplar una superficie mínima de lote de 450 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>, esto debe corresponder a la densidad permitida ya que entre menos superficie tiene un lote existe mayor densidad.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

**3. Delimitación del área de Estudio.**

Para la delimitación del área de estudio se tomaron en cuenta lo establecido en la propuesta de actualización del PDUCE, actualmente en consulta pública en cuanto a radios de acción para servicio de equipamiento básico y complementario, así pues, se definieron dos radios de influencia, el primero de 750 metros y el segundo de 1,500 metros, los que sirvieron como base para el análisis, de acuerdo a como se presentan en el plano (P-4). En materia de transporte público el radio de influencia se reduce a 400 metros de distancia.



Fuente: Imagen Satelital Google Earth e información propia



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

#### 4. Contexto normativo y de planeación

Para la construcción y operación de desarrollos unifamiliares y multifamiliares en la Ciudad de Ensenada, se revisa la normatividad y los instrumentos de planeación, que regulan dentro de su área de aplicación al tipo de proyecto habitacional requerido.

- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 26, sección I, de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.
- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 10, de Fecha 10 de abril de 1971, Sección I, Tomo LXXVIII.
- Ley de Edificaciones del Estado de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 26, sección III, de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.
- Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 51, sección I, de fecha 30 de noviembre de 2007, tomo CXIV.
- Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 12, de fecha 16 de marzo de 2018, Tomo CXXV.
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B. C. Publicado en el Periódico Oficial No. 13, sección II, de fecha 13 de marzo de 2009, tomo CXVI.
- Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable para el Estado de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 44, Sección II, de fecha 02 de octubre de 2009, tomo CXVI.
- Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 44, Sección II, de fecha 02 de octubre de 2009, tomo CXVI.
- Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California. Publicado en el Periódico Oficial No. 40 de fecha 29 de septiembre de 2006, tomo CXIII.
- Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable – Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos. Publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 04 de septiembre de 2013.

##### 4.1. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Artículo 3.** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

V. La más eficiente interrelación entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población, particularmente la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas industriales y de



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

vivienda de trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso.

**Artículo 84.** A partir de la fecha en que se inscriba el Plan o Programa en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o su modificación, las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, en áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. 13

**Artículo 125.** La clasificación de los usos y destinos y los criterios de regulación para zonas habitacionales, comerciales, industriales, recreativas, turísticas y ecológicas, se definirán en el Reglamento Estatal de Zonificación que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

**Artículo 160.** Para los efectos de esta Ley, las acciones de urbanización autorizada como fraccionamientos se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten y de acuerdo con la siguiente clasificación:

VII. Industriales: aquellos dedicados a alojar instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo.

#### **4.2. REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**Artículo 1o.-** Definición.

Para fines de este Reglamento, se entiende por FRACCIONAMIENTO la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, callejones de servicio o servidumbre de paso.

**Artículo 2o.-** Alcance.

Todas las Leyes, Decretos, Acuerdos, disposiciones, normas, especificaciones, proyectos tipo, Planes Reguladores y todo lo relativo a urbanizaciones, construcciones, planeación, servicios de agua y saneamiento, de uso de la tierra, forman parte del presente Reglamento el cual regirá en todo el Estado Libre y Soberano de Baja California, debiendo sujetarse al mismo todos los fraccionamientos ya sean públicos o privados que se ejecuten dentro de los terrenos de propiedad pública o privada.

**Artículo 10.-** Responsables de los Fraccionamientos.

Todas las personas que intervienen en la tramitación y otorgamiento de un permiso para fraccionamiento son responsables del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Ordenamiento.

**Artículo 11.-** Responsabilidad de los Propietarios.

Los propietarios, personas físicas o morales serán responsables de que en los fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado se cumplan los ordenamientos y disposiciones establecidas en el presente Reglamento. El incumplimiento de las mismas, dependiendo de la gravedad de la falta, ameritará la aplicación de las sanciones que en este mismo Ordenamiento se señalan.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

Quedan obligados también a informar a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado de cualquier irregularidad que noten por parte, ya sea del responsable proyectista o del responsable constructor, a fin de que esta dependencia pueda hacer la inspección oportunamente y de ella determinar lo que proceda.

**Artículo 12.- Responsabilidad del Proyectista.**

El Proyectista de un fraccionamiento, es mancomunadamente responsable con el propietario del fraccionamiento en lo que respecta al proyecto y deberá acatar todo lo dispuesto en el presente Ordenamiento.

Si a la vez se constituye en supervisor de la construcción, su responsabilidad se mancomuna con la del constructor, por lo tanto, estará obligado a que éste cumpla con todos los requisitos que se señalan para el fraccionamiento en el presente Reglamento e informará a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, con toda oportunidad de las irregularidades que cometan en la construcción.

Para ser responsable proyectista se requiere que sea Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones. Para las obras especiales tales como electrificación, alumbrado, alcantarillado, etc., los proyectistas deberán ser especializados en la materia.

Las faltas que se cometan al presente Ordenamiento, ameritarán las sanciones correspondientes.

**Artículo 29.- De la clasificación de los fraccionamientos.**

Todos los fraccionamientos que autorice el Gobierno del Estado, dependiendo de su localización dentro de la Ciudad, se les clasificará y exigirá el tipo de urbanización que deba llevarse a cabo en ellos.

Las clasificaciones serán las siguientes:

I.- Residenciales de primer orden.

II.- Residenciales.

III.- Residenciales para promoción de construcción de vivienda de tipo medio.

**ARTICULO 32.- De los fraccionamientos Residenciales de Primer Orden:**

Se consideran fraccionamientos Residenciales de Primer Orden, los que por exigencias del Plan Regulador deben construirse con todas las obras de urbanización, completas y de primera calidad.

Las exigencias para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

I.- Obras de urbanización completas.

A.- Abastecimiento permanente de agua potable.

B.- Red de distribución de agua.

C.- Alcantarillado de aguas negras.

D.- Colectores de aguas negras.

En caso de que no estén cerca de los colectores principales de la Ciudad, se les exigirá un emisor para que descarguen a ellos o bien a lugares adecuados en donde se pueda hacer el tratamiento de las aguas negras que produzcan.

E.- Alcantarillado pluvial.

F.- Sistema contra incendio.

G.- Guarniciones de banquetas.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

H.- Banquetas.

I.- Camellones.

J.- Instalaciones para electrificación del fraccionamiento.

K.- Alumbrado público.

L.- Parques y jardines.

M.- Escuelas.

LI.- Zonificación.

**A.- Parques y jardines.** - Para atender este tipo de servicio, el fraccionador deberá destinar una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o los jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado.

Los camellones enjardinados de las calles o avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

**B.- Zona para escuelas y escuelas.** - Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.

La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.

Los terrenos serán entregados al Gobierno del Estado.

C.- Espacios para comercios e instalaciones especiales. - El fraccionador, para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otras más.

D.- Donación al Gobierno del Estado. - El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.

E.- Áreas para servicios públicos. - El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable o de aguas negras, plantas de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las superficies que ocupen las vías públicas autorizadas.

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento de primer orden.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

a.- Superficie de lotes.	450 M2
b.- Frente de los lotes que dan a avenidas de 30.00 metros de ancho	17.00 M.
c.- Frente de lotes que dan otras vías de menor ancho.	15.00 M.
d.- Anchos mínimos para avenidas y calles:	
Avenidas principales	30.00 M.
Calles principales	20.00 M.
Calles secundarias	15.00 M.
Calles con un solo sentido	12.00 M.
Calles privadas con retorno	12.00 M.
Retornos, radio mínimo	9.00 M.
Banquetas en avenidas	4.50 M.
Banquetas en calles principales	3.00 M.
Banquetas en calles secundarias	2.00 M.
Alineamientos de construcción de casa	3.00 M.

#### 4.3. LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

##### **Artículo 12. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE INTENSIDAD DE USO.**

Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las siguientes modalidades:

**I. DENSIDAD DE OCUPACIÓN.** Factor numérico expresado en cantidad de habitantes, familias o trabajadores por hectárea, no debiendo exceder de la establecida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano para uso habitacional o de trabajo;

**II. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).** Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en que el Programa y sus modalidades no definan este parámetro, se podrán autorizar construcciones definiendo el COS en función de las dimensiones del predio; y,

**III. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).** Es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos) entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en las que el Plan o Programa y sus modalidades no definan estos parámetros, se podrá estimar para cada predio, de acuerdo a la zona en que esté localizado.

##### **Artículo 22. ESTACIONAMIENTOS.**

Se entiende por estacionamiento, el espacio de propiedad pública o privada aprobado por la Autoridad, destinado a guardar vehículos, permitiendo que las maniobras necesarias de acceso, circulación y salida, se realicen en forma ordenada y segura. Por cajón de estacionamiento, se entenderá la superficie que



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

ocupa un vehículo estacionado con amplitud suficiente para abordar y/o descender de él.

Toda edificación debe contar con área de estacionamiento, con el número mínimo de cajones de acuerdo a su tipo y ubicación, para lo cual se establecerán las disposiciones relativas a las 14

características dimensionales de los cajones, su distribución geométrica, las normas mínimas de seguridad, la ubicación de los accesos y las circulaciones de vehículos y peatones dentro de los estacionamientos públicos y privados.

#### **4.4. REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**

**ARTÍCULO 1. ALCANCES Y NATURALEZA.** El presente Reglamento rige todas las edificaciones e instalaciones, ya sean terminadas o en proceso, uso, desuso o en demolición localizadas en cualquier predio público, privado, ejidal, comunal o en zona federal del Municipio de Ensenada, Baja California y su cumplimiento es de orden público e interés social.

**Artículo 2. OBJETIVOS.** Este Reglamento tiene por objeto definir la aplicación de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, estableciéndose como Autoridad competente para la aplicación de la Ley y el presente Reglamento a la Dirección de Control Urbano.

**Artículo 16.** Para toda edificación que se pretenda ejecutar, a excepción del caso de la vivienda unifamiliar, previo a la obtención de la Licencia de Construcción, se deberá tramitar ante la Dirección el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

**Artículo 17.** La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

**Artículo 20.** El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

**Artículo 22.** El Dictamen de Uso de Suelo podrá tener vigencia temporal, sujeto a lo que dispongan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

**Artículo 23.** Para los lotes resultantes de acciones de urbanización tipo fraccionamiento en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y el reglamento de fraccionamientos, será determinante el uso de suelo que se les defina en el Acuerdo de Autorización y/o Incorporación Municipal resultante. Por lo que para tramitar el Dictamen de Uso de Suelo no será necesaria la evaluación en materia ecológica para efectos de construcción, ni el análisis



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

**Artículo 26.** El presente Reglamento se remite al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para la definición al detalle en esta materia.

**Artículo 27.** DEFINICIONES DE PARÁMETROS E INTENSIDADES DE USO. Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización indicados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las modalidades indicadas en la Ley.

**Artículo 28.** RESTRICCIONES GENERALES Y ESPECIALES. En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, el Reglamento y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo al que se remite el presente Reglamento, se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones y la construcción de los inmuebles, de conformidad a lo indicado para el efecto en la Ley.

**Artículo 29.** Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiera el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Programas Parciales correspondientes.

**Artículo 31.** Para protección de uso de suelo habitacional en el Municipio de Ensenada, además de la normatividad federal y estatal vigente, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación a otros usos, considerando lo siguiente:

II.- De 10 metros a zonas industriales ligeras, industrias de mediana escala, abasto y almacenaje de mediana escala o vialidades primarias y secundarias de acceso controlado.

**Artículo 34.** Los usos industriales deberán contar con una franja de amortiguamiento de 10 m en su perímetro reservada a área verde, pudiendo ser de 5 m para industria de pequeña y baja escala, sin perjuicio de las distancias requeridas en otros usos.

**Artículo 76.** Las dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino, se determinan conforme a los parámetros que se establecen en la tabla siguiente:



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	ÁREA MÍNIMA ENTRE MUROS (EN METROS CUADRADOS O INDICADOR MÍNIMO)	LADO MENOR LIBRE EN METROS	ALTURA MÍNIMA LIBRE EN METROS	OBS.	
HABITACIONAL	Recámaras	7.29	2.70	2.30	(i) (k)	
	Sala o estancia	7.29	2.70	2.30	(k)	
	Comedor	7.29	2.70	2.30	(k)	
	Alcoba	4.59	1.70	2.30	(k)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y MIXTA	Cocina	3.75	1.50	2.30	(k)	
	Baños y sanitarios	3.00	1.20	2.30	(a)(k)	
	½ baño	1.54	0.80	2.10	(a)	
	Cuarto de lavado	2.88	1.60	2.10		
	ESPACIOS FUSIONADOS					
	Estancia-comedor-cocina	17.01	2.70	2.40		
	Sala-comedor	14.31	2.70	2.40		

V. Las literales que aparecen en la columna de observaciones indican lo siguiente:

(a) Las dimensiones libres mínimas para los espacios de los muebles sanitarios se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias;

(j) En los casos de las recámaras, no se considera en las dimensiones el espacio correspondiente a closets o guardarropas.

(k) La altura mínima de 2.30 metros aplica únicamente a uno de los muros de la habitación, en cubiertas con pendientes. Para el caso de habitaciones con cubiertas planas, la altura mínima será de 2.40 metros

**Artículo 95.** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al Organismo Operador, la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, la conexión del albañal con dicha red y pagar los derechos respectivos.

**Artículo 112.** Toda edificación debe contar con área de estacionamiento, con el número mínimo de cajones de acuerdo a su tipo y ubicación, para lo cual se establecerán las disposiciones relativas a las características dimensionales de los cajones, su distribución geométrica, las normas mínimas de seguridad, la ubicación de los accesos y las circulaciones de vehículos y peatones dentro de los estacionamientos públicos y privados.

**Artículo 115.** DIMENSIONES MÍNIMAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

Tomando en cuenta

las características de los diferentes tipos de vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas, las dimensiones mínimas de espacio deberán ser las enunciadas en la siguiente tabla:

	TIPOS DE VEHÍCULOS		
	Compacto	Regular	Personas con discapacidad
Ancho	2.40	2.65	3.80
Longitud	4.80	5.40	5.40



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Artículo 116. ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.** A excepción de la vivienda unifamiliar, se deberán prever espacios para alojar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad:

I. Los cajones para personas con discapacidad se deberán ubicar en una zona contigua al resto de los cajones de estacionamiento y con gran accesibilidad, en términos de la distancia más próxima al acceso de la edificación. La cantidad de espacios considerados para personas con discapacidad ya se incluyen en el total de cajones requeridos;

II. Su localización obedece a un área con pendiente mínima del 2%;

III. La siguiente tabla indica los cajones requeridos de acuerdo al resto del estacionamiento:

TOTAL DE ESPACIOS	ESPACIOS MÍNIMO REQUERIDOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
76-100	4
101-150	5
151-200	6

IV. La dimensión del cajón de estacionamiento será de 3.80 m por 5.40 m, con una zona lateral de 0.91 m de ancho por 5.40 m de largo como mínimo, pintada sobre el pavimento la cual servirá para ascenso y descenso de las personas con discapacidad;

V. Cada espacio de estacionamiento tendrá su señalamiento con el correspondiente signo convencional. El señalamiento se colocará en poste individual o adosado a la pared, colocado al fondo del cajón a una altura mínima de 1.20 m y una máxima de 2.00 m.

**Artículo 271. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La Licencia es el documento oficial expedido por la Dirección mediante el cual se autoriza a los particulares o a las autoridades de los tres niveles de gobierno a construir, ampliar, trasladar, reparar, remodelar, modificar, remover, instalar, hacer cambios en el uso y/o destino del inmueble, cambiar el régimen de propiedad o demoler cualquier obra o instalación.

**Artículo 273. DICTÁMENES DE CONGRUENCIA.** La Dirección solicitará a la representación de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, Dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo, previo a la expedición de Factibilidad de Uso de Suelo, Dictamen de Uso de Suelo y Licencia de Construcción, en las edificaciones siguientes:

II. Instalaciones industriales de transformación.

IV. Las no consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano

**Artículo 274.** La Dirección solicitará a los Responsables Propietarios o Poseedores, previo a la expedición de la licencia de construcción, la Licencia Ambiental que corresponda emitir a la autoridad Federal, Estatal o Municipal en



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

los términos de la Ley General de Protección al Ambiente y Equilibrio Ecológico y la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California.

**Artículo 275. DICTÁMEN DE USO DE SUELO.** Previo a la solicitud para la expedición de la Licencia de Construcción a que se refiere el Artículo 271 de este Reglamento, el Responsable Propietario o Poseedor deberá obtener Dictamen de Uso de Suelo, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

#### **4.5. REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA**

**ARTICULO 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto establecer los procedimientos en:

**I.- La constitución**

**II.- Modificación**

**III.-Organización**

**IV.- Funcionamiento**

**V.- Administración**

**VI.- Extinción** del régimen de propiedad en condominio en el Municipio de Ensenada, Baja California. Asimismo, regular las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la oficialía municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**ARTICULO 2.** El Ayuntamiento por conducto de la dirección de administración urbana ecología y medio ambiente, autorizará la constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles susceptibles de aprovechamiento independiente, sean éstos edificaciones existentes o de nueva creación, de uso habitacional, comercial y/o servicios, turístico, industrial o de uso mixto, destinados al uso público o privado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y el Reglamento Estatal de Edificaciones, este reglamento y demás ordenamientos aplicables.

**ARTICULO 5.** En los términos del Artículo 6 de la Ley, los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán ser:

**I. Por su estructura:**

**a) Condominio vertical:** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades en Condominio de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

**II. Por su uso:**



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

**a) Habitacional y/o turístico:** Son aquellos en los que las unidades de condominio o de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda; Además, por su destino, y en los términos del Título Octavo, Capítulo Único de la Ley, y de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio correspondiente, los condominios podrán ser:

**a) Vivienda de Interés Social;**

**b) Vivienda Popular;**

**c) Vivienda de Nivel Medio, y**

**d) Vivienda de Nivel Residencial.**

**ARTICULO 7.** Corresponde a la dirección de administración urbana ecología y medio ambiente:

**I.** Emitir dictamen de factibilidad para la conversión al régimen de propiedad en condominio;

**II.** Supervisar y vigilar los aspectos técnicos y legales de la constitución del régimen de propiedad en condominio;

**III.** Emitir la declaratoria a que se refiere el artículo 7 de la Ley;

**IV.** Autorizar la constitución de régimen de propiedad en condominio;

**V.** Autorizar la modificación de la declaratoria de la constitución de régimen de propiedad en condominio;

**VI.** Determinar las características de la póliza de fianza a que se refiere la fracción **VIII** del artículo 8 de la Ley;

**VII.** Vigilar el cumplimiento del Reglamento; para tal efecto, podrá adoptar y ordenar la ejecución de medidas de seguridad; calificar las infracciones e imponer las sanciones que correspondan;

**VIII.** Remitir quejas a la Oficialía relacionadas con la convivencia de los condóminos y su relación con el propietario;

**IX.** Dictaminar técnicamente sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio, y

**X.** Las demás que expresamente le señale la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**4.6. NORMAS TÉCNICAS PARA PROYECTO DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**1 DATOS DE PROYECTO.** Para efectuar los proyectos de las obras que integran un sistema de abastecimiento de agua potable, se debe establecer claramente los datos de proyecto como se indica en la siguiente Tabla 1.1.

TABLA 1.1. DATOS BÁSICOS DE PROYECTO

CONCEPTO	ENSENADA	
	URBANO	RURAL
Coefficiente de Variación Diaria (CVD)	1.2	1.2
Coefficiente de Variación Horaria (CVH)	1.5	1.5
Índice de hacinamiento (Hab/Viv)	4.0	4.0
Dotación (lt/hab/día)	250	250
Dotación en gasto medio para zona industrial, comercial y equipamiento urbano o donación (lt/seg/ha)* Del área bruta a desarrollar	0.8	0.64

**4.7. NORMAS TÉCNICAS PARA PROYECTO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**1.1. POBLACIÓN DE PROYECTO.** Se estimará con una ocupación por vivienda indicada en la tabla 1.1 de Datos Básicos de Proyecto, como mínimo, de acuerdo con los resultados del XII Censo de Población y Vivienda del INEGI. En caso de desarrollos industriales, comerciales y de equipamiento urbano o donación, en la tabla 1.1 se indica el gasto medio mínimo a considerar cuando no se tenga definida previamente la demanda de agua potable.

CONCEPTO	ENSENADA	
	URBANO	RURAL
Coefficiente de Previsión	1.5	1.5
Índice de hacinamiento (Hab/Viv)	4.0	4.0
Dotación media (lt/hab/día)	250	200
Aportación (lt/hab/día)	200	160
Dotación en gasto medio para zona industrial, comercial y equipamiento urbano o donación (lt/seg/ha)* Del área bruta a desarrollar	0.8	0.64
Aportación en gasto medio para zona industrial, comercial y equipamiento urbano o donación (lt/seg/ha)* Del área bruta a desarrollar	0.64	0.51

3



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

**4.8. REGLAMENTO PARA LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN  
LUMÍNICA EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**

**Artículo 6.** De acuerdo a la definición establecida en el artículo 3 Fracción I, del presente ordenamiento, deberán ser considerados fundamentalmente como alumbrados exteriores los siguientes:

- I. Alumbrado público vial;
- II. Alumbrado ornamental y de parques;
- III. Alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas;
- IV. Alumbrado de estacionamientos públicos y privados;
- V. Alumbrado de áreas industriales y turísticas;
- VI. Anuncios publicitarios iluminados;
- VII. Alumbrado de seguridad y
- VIII. Alumbrado exterior de viviendas particulares

**Artículo 9.** Para la iluminación y funcionamiento del alumbrado público y ornamental, se observará lo siguiente:

- I. Las luminarias para el alumbrado público deberán estar construidas de modo que toda la luz emitida sea proyectada por debajo del horizonte referido al punto más bajo de las luminarias. Las luminarias deben instalarse sin ninguna inclinación.
- II. En el alumbrado público las lámparas permitidas serán las que establezca el Comité Técnico Asesor.
- III. El alumbrado ornamental de edificios públicos, monumentos y jardines podrá realizarse con cualquier tipo de lámparas siempre que permanezca apagado después de las doce de la noche. Se procurará que la luz vaya siempre dirigida de arriba hacia abajo.

**Artículo 27.** Para la solicitud y otorgamiento de permisos de construcción, se observará lo siguiente:

- I. La solicitud de cualquier permiso de construcción, en cuyos trabajos se incluya iluminación exterior de los enunciados en el artículo 6, con excepción de los señalamientos de seguridad, deberá cumplir con este Reglamento y con los lineamientos emitidos por el Comité.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

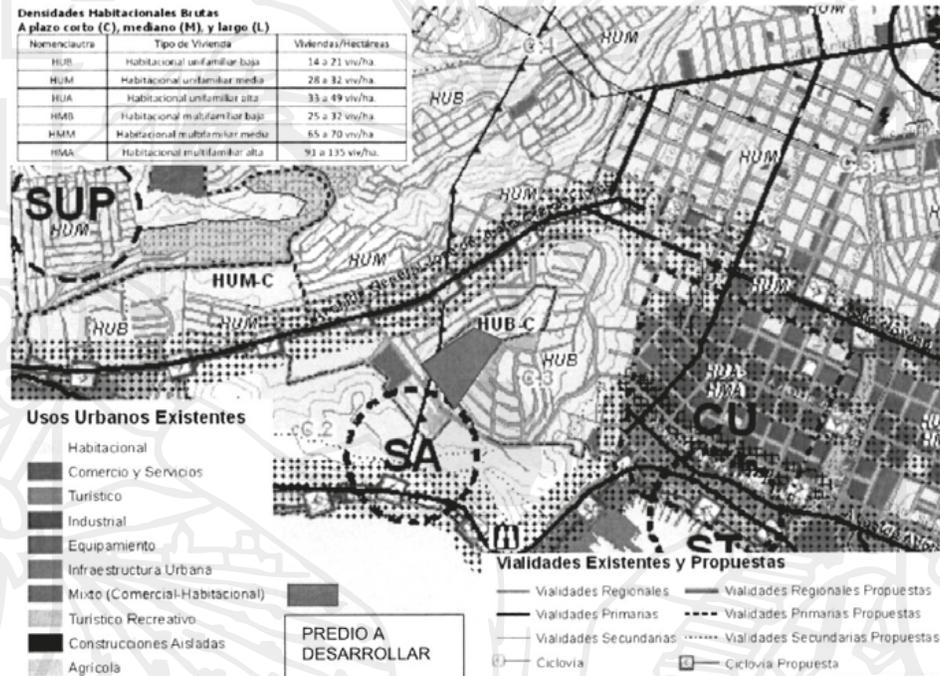
**4.9. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA, B. C.**

Conforme a la carta urbana el sitio donde se realizará el proyecto está ubicado en la zona del Sector Centro (C), Subsector C.2 y de acuerdo a lo establecido el uso de suelo es Habitacional.

Usos de suelo en el PDUCEP:

**Densidades Habitacionales Brutas A plazo corto (C), mediano (M), y largo (L)**

Nomenclatura	Tipo de Vivienda	Viviendas/Hectáreas
HUB	Habitacional unifamiliar baja	14 a 21 viv/ha.
HUM	Habitacional unifamiliar media	28 a 32 viv/ha.
HUA	Habitacional unifamiliar alta	33 a 49 viv/ha.
HMB	Habitacional multifamiliar bajo	25 a 32 viv/ha.
HMM	Habitacional multifamiliar mediu	65 a 70 viv/ha.
HMA	Habitacional multifamiliar alta	91 a 135 viv/ha.



**Usos Urbanos Existentes**

- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Turístico
- Industrial
- Equipamiento
- Infraestructura Urbana
- Mixto (Comercial-Habitacional)
- Turístico Recreativo
- Construcciones Aisladas
- Agrícola

**Validades Existentes y Propuestas**

- Validades Regionales
- Validades Primarias
- Validades Secundarias
- Ciclovia
- Validades Regionales Propuestas
- Validades Primarias Propuestas
- Validades Secundarias Propuestas
- Ciclovia Propuesta

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030

La matriz de compatibilidad es el instrumento técnico indispensable y fundamental de la administración urbana para el ordenamiento urbano. Indica de manera detallada las compatibilidades permitidas, las incompatibilidades y los usos condicionados, está estructurada de acuerdo con los usos de suelo y la sectorización del Centro de Población, para el predio en estudio se establece que el uso de suelo habitacional es permitido y para el habitacional multifamiliar es condicionado.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

	SECTOR	SUBSECTOR		
		C1	C2	C3
		TUR	COM	IND
	USO PREDOMINANTE			
HABITACIONAL	RESIDENCIAL CARPETRE	X	O	X
	UNIFAMILIAR	O	C-E1	O
	MULTIFAMILIAR	C-E2	X	X

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030

**11.5.1. Disposiciones para regular la edificación**

Tienen como objetivo crear en los edificios las condiciones adecuadas de salubridad, ventilación, iluminación, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de imagen urbana determinada, a través de una serie de restricciones respecto a altura máxima de edificación, restricciones frontales, laterales y de fondo de lote, frente mínimo, superficie mínima de lote y porcentaje de ajardinado. Estas restricciones estarán definidas en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada [1], Baja California, el Reglamento de Acciones de Urbanización [2] y el Reglamento de Usos de Suelo [3].

**11.5.2. Disposiciones para regular la intensidad de uso de suelo**

Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente máximo de ocupación del suelo (COS) o proporción de la superficie del predio ocupada por construcciones, y el Coeficiente máximo de uso de suelo (CUS), o proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio.

Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización, de acuerdo con las densidades de ocupación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Cabe señalar que no se toman en cuenta los niveles subterráneos entre el área del lote.

Para la aplicación del COS y CUS, se toma en consideración la capacidad de carga y el potencial de riesgo existente en el sector, para minimizar los riesgos a la población ante la posible presencia de fenómenos naturales.

La intensidad de ocupación del suelo se define por medio del COS, la superficie de desplante, y del CUS la superficie máxima de construcción, con el resultado de ambos se obtiene la ocupación óptima del suelo por medio de:

AO = Área ocupada

AC = Área construida total (A1+ A2+ A3= AC)

AT = Área total del terreno

La superficie máxima construida en los predios, será la que se determine de acuerdo con la zonificación y las intensidades de uso del suelo.

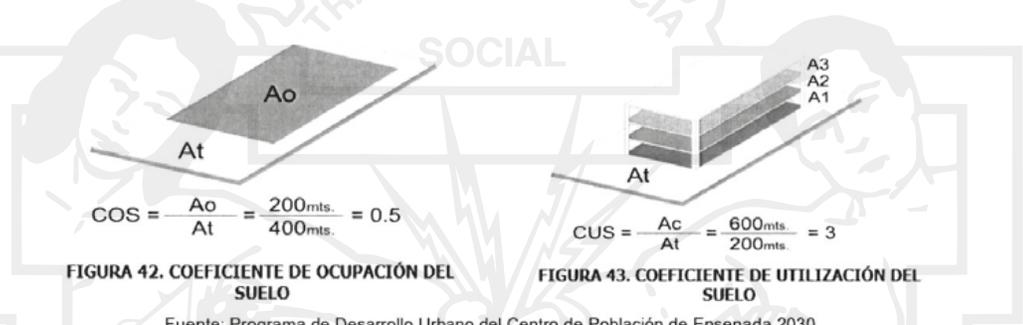
<sup>1</sup> POE No. 51, el 30 de Noviembre de 2007, Tomo CXIV

<sup>2</sup> En proceso de elaboración.

<sup>3</sup> En proceso de elaboración.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030

**11.5.4. Estudio de Impacto Urbano.** El Estudio de Impacto Urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra pública o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad bajo diferentes escenarios presentes y futuros, lo que permite aprovechar los impactos positivos y realizar recomendaciones para prevenir, mitigar, corregir y/o compensar posibles impactos negativos. Funciona como una herramienta que auxilia a la autoridad en la toma de decisiones, ya que aclara la factibilidad jurídica y urbanística para la realización de estas obras. Este Estudio se constituye como un requisito para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, cuando se presenten proyectos que puedan tener un alto impacto en el medio urbano, definidos en este apartado. Esta condición es aplicable tanto a promotores del sector público como privado, y es independiente del Estudio de Impacto Vial o de Impacto Ambiental aplicable. Una vez evaluado el estudio por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación, este expedirá un Dictamen del Estudio de Impacto Urbano, que asegure la compatibilidad de las obras en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento con su entorno urbano, mismo que garantizará evitar y minimizar, en beneficio de la población, los impactos generados.

*Proyectos de posible alto impacto*

- Fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales.

**11.5.9. Disposiciones específicas para uso habitacional**

Las superficies mínimas de lote son de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California [4], no siendo menor de 120 m<sup>2</sup> de superficie ni el frente de lote menor a 6 mts de acuerdo al Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California [5]. Para evitar peligros o riesgos a la población en zonas habitacionales, se observarán las franjas de amortiguamiento cuando colinde con otros usos estipulados en el Reglamento de La Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada.

<sup>4</sup> POE No. 10, el 10 de Abril de 1971, art 32, 33, 34 y 35.  
<sup>5</sup> POE No. 51, el 30 de Noviembre de 2007



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

Por sus relaciones de propiedad y forma de edificación, se definen las siguientes modalidades:

- Habitacional Campestre (HC). Es el predio rústico o rural que admite la ubicación de vivienda.
- Habitacional Unifamiliar (HU): Es el predio en el que se ubica una vivienda que cuenta con instalaciones y servicios propios.
- Habitacional Multifamiliar (HM): Es el predio que admite la ubicación de dos o más viviendas; Se puede dar de manera horizontal compartiendo muros, instalaciones y servicios o de manera vertical en donde las viviendas están totalmente sobrepuestas formando un acomodo en torre.

**Densidad de ocupación para el uso habitacional**

Será clasificada en tres rangos, bajo, medio y alto. Se regulará conforme a su ubicación en el Centro de Población. Para determinar la densidad correspondiente, se deberá identificar la densidad establecida en la Carta urbana y posteriormente, se determinará la valoración del equipamiento, infraestructura, topografía y medio físico y el cálculo de la densidad.

- HC. Habitacional Campestre
- HUB. Habitacional unifamiliar baja.
- HUM.- Habitacional unifamiliar media.
- HUA.- Habitacional unifamiliar alta.
- HMB1. Habitacional multifamiliar baja.
- HMB2. Habitacional multifamiliar baja.
- HMM1. Habitacional media multifamiliar
- HMM2. Habitacional media multifamiliar
- HMAH1. Habitacional multifamiliar alta
- HMAV2. Habitacional multifamiliar alta

**CUADRO 33. HABITACIONAL UNIFAMILIAR**

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR						
	Densidades Bajas			Densidades Medias		Densidades Altas	
	HC	HUB 1	HUB 2	HUM 1	HUM 2	HUA 1	HUA 2
Densidad máxima de habitantes /hectáreas	15	52	78	104	119	122	182
Densidad máxima de vivienda/hectárea	4	14	21	28	32	33	49
Superficie mínima de lote	1600	450	300	225	190	180	120
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.3	0.62	0.62	0.61	0.61	0.72	0.76
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.6	1.24	1.24	1.22	1.22	1.44	1.52

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**CUADRO 34. HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR					
	Densidades Bajas		Densidades Media		Densidades Altas	
	HMB1	HMB2	HMM1	HMM2	HMA1	HMA2
Densidad máxima de habitantes /hectáreas	93	119	241	260	338	501
Densidad máxima de vivienda/hectárea	25	32	65	70	91	135
Superficie mínima de lote	450	350	250	230	225	180
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.50	0.50	0.50	0.60	0.63	0.50
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.5	2	2.5	3	3.78	5

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**11.5.8. Disposiciones generales.** Las densidades asignadas a las reservas territoriales en la carta urbana son indicativas y de acuerdo a las condiciones actuales del territorio al momento de hacerse este Programa, pudiendo modificarse siempre y cuando lo justifique un estudio de ponderación de densidades y de aptitud territorial que realizará el Instituto Municipal de Investigación y Planeación.

**13.3.5. Estudio de Impacto Urbano.** Con la finalidad de ofrecer un procedimiento transparente para los cambios en el uso de suelo y limitar el impacto de actividades que se ubiquen en el Centro de Población, se propone que la toma de decisiones incluya, de manera obligatoria, un Estudio de Impacto Urbano que justifique de manera técnica esta posibilidad.

El estudio establecerá las condiciones necesarias para que, en caso de ser favorable el dictamen respectivo, se lleven a cabo las acciones y modificaciones necesarias al proyecto presentado y se establezcan compromisos con la Autoridad Municipal para mitigar y compensar las externalidades de la actividad.

**13.3.7. Mecanismos de evaluación del programa.**

**Cambio de uso de suelo.** Ante la solicitud de un cambio de uso de suelo, se deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano que justifique el cambio y que detecte y proponga sus probables impactos.

#### **4.10. NORMA MEXICANA NMX-AA-164-SCFI-2013 EDIFICACIÓN SUSTENTABLE – CRITERIOS Y REQUERIMIENTOS AMBIENTALES MÍNIMOS**

##### **4 DEFINICIONES**

**4.7 Áreas intraurbanas:** Son áreas urbanizadas consolidadas, que presentan: continuidad física con un núcleo urbano principal, redes de infraestructura (agua, drenaje, vías de comunicación, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otros), mezcla de usos del suelo de naturaleza no agrícola, modalidades de transporte multidireccional y densidades superiores a las que se identifican en las áreas periféricas inmediatas.

**4.19 Edificio:** Cualquier inmueble que limita un espacio por medio de techos, paredes, pisos y superficies inferiores, que requiere de un permiso o licencia de la autoridad municipal o delegacional para su construcción, ya sea para uso residencial o no residencial.

##### **5.2. REQUISITOS PARTICULARES**

###### **5.2.1. SUELO**

**5.2.1.1.** Las edificaciones deben estar ubicadas en: Áreas intraurbanas en las que ya se cuente con infraestructura urbana, servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, vialidades, transporte público, así como equipamientos, que presenten formas de accesibilidad a través de la combinación de distintos modos de transporte (pie, bicicleta, transporte público y automotor privado).



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

## **5. Descripción metodológica.**

De acuerdo con el PDUCPE vigente; este predio está considerado en la disposición donde por sus condiciones naturales deben de realizarse estudios y proyectos especiales para validar su incorporación a usos del suelo urbanos, sin embargo, al no proponer el propio PDUCPE la metodología para su realización se concilio con el Instituto de Investigación y Planeación Urbana de Ensenada (IMIP) la siguiente metodología.

Para valorar y establecer la densidad se toman como base las Normas de Dosificación de la propuesta de actualización del PDUCPE, en proceso de validación, donde se presentan las disposiciones para valorar los factores de equipamiento, infraestructura, medio físico y topografía. Adicionalmente se establecerá la aptitud territorial del predio mediante la valoración del medio físico natural para definir la factibilidad del predio a ser desarrollado, para validar la congruencia del uso habitacional se confrontará el uso del suelo predominante en la zona y su compatibilidad con el uso propuesto.

### **5.1. Disposiciones para la valoración de Equipamiento**

La valoración se determina según los servicios con que cuenta la zona, se consideran dos tipos de equipamiento: básico y complementario. A continuación, se especifica cada uno.

- Equipamiento Básico:
  - Elementos del subsistema de educación básica.
  - Elementos del subsistema de comercio básico.
  - Elementos del equipamiento de transporte público.
- Equipamiento Complementario:
  - Elementos del subsistema de educación media.
  - Elementos del subsistema de salud.
  - Elementos del subsistema de comercio complementario.
  - Elementos del subsistema de comunicaciones.
  - Elementos del subsistema de recreación y deporte.
  - Elementos del subsistema de administración pública.

Para poder realizar la valoración se considera en primer lugar la dotación de los elementos de equipamiento básico y posteriormente se incorporan los elementos de equipamiento complementario tomando en cuenta que el equipamiento básico será siempre el doble del complementario. Las especificaciones de cada tipo de equipamiento son las siguientes:



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

- El equipamiento básico se encontrará a un radio no mayor de 750 metros, para los elementos de educación básica.
- El equipamiento básico se encontrará a un radio no mayor de 400 metros para el elemento de transporte público.
- El equipamiento complementario se encontrará a un radio no mayor de 1,500 metros, para todos los elementos.
- El equipamiento que estuviera localizado fuera de los radios anteriormente mencionados no se tomará en cuenta para la valoración.

El valor unitario para los elementos de equipamiento básico es =  $0.166$

El valor del equipamiento complementario se determina de la siguiente manera:

$$\text{Total de elementos a analizar } 6E_c + 3E_b(2) = 1/12$$

$$\text{Valor por unidad} = 1/12 = 0.083$$

### 5.2. Disposiciones para valoración de Servicios de Infraestructura

Al igual que el equipamiento urbano, la valoración de los servicios de infraestructura se determina en función a la existencia de los mismos en la zona, considerando dos tipos: infraestructura básica y servicios de infraestructura complementaria. Definidos a continuación:

- Infraestructura básica:
  - Energía eléctrica
  - Agua potable
  - Drenaje sanitario
- Infraestructura complementaria:
  - Alumbrado público
  - Drenaje pluvial
  - Pavimentación y banquetas
  - Teléfono
  - Gas por tubería y cablevisión

Se establecen las mismas consideraciones que en el equipamiento, primero se analiza la básica para posteriormente agregar la complementaria y la básica representa el doble de la infraestructura complementaria.

El valor unitario para los servicios de infraestructura básica es de:  $0.182$

El valor para servicios de infraestructura complementaria se determina de la siguiente manera:  $3I_b(2) + 5I_c = 1/8$ . Valor por unidad =  $1/8 = 0.125$



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

Para valorar el servicio de transporte público bastará con que en un radio no mayor de 400 metros exista el servicio y corresponderá al valor de 1 su presencia.

### 5.3. Disposiciones para valoración del Medio Físico Natural

El procedimiento de valoración del Medio Físico y la Topografía es igual que para el equipamiento y la infraestructura. La valoración del Medio Físico se determina por la existencia de elementos de riesgo dentro de la zona en la que se encuentra localizado el predio a analizar, se dividen en tres tipos y determinan la aptitud del terreno.

- NO APTO
  - Elementos Geológicos:
    - F = Fallas
    - Fr = Fracturas
    - Lc = Licuación
    - Hn = Hundimientos
    - Dz = Deslizamientos
- CONDICIONADO
  - Elementos Hidrometeorológicos
    - De = Deslave
    - In = Inundación
    - Valor unitario 0.25
  - Elementos Antropogénicos
    - Sa = Sanitario
    - Es = Especiales
    - Qm = Químicos
    - Or = Organizativos
    - Valor unitario 0.125

Si suma de los elementos hidrometeorológicos y Antropogénicos es 1 se considera al terreno como APTO.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

#### 5.4. Disposiciones para valoración de la Configuración Topográfica

La valoración de la configuración topográfica está determinada en función de las pendientes del terreno y se toman en cuenta los rangos determinados en el diagnóstico del PDUCE dentro del tema del Medio Físico Natural.

**Tabla 1. Parámetros para valoración por pendiente**

Tipo de pendiente	0 a <2%	2% a 15%	16% a 35%	>35%
Rango	0.25	1	0.50	0.125

Los terrenos con pendientes mayores del 35% requerirán proyectos de ingeniería que demuestren la estabilidad del suelo y los usos a los que se destinarán deberán ser preferentemente aquellos que no requieran modificaciones drásticas en el terreno.

#### 5.5. Disposiciones para valoración de la aptitud territorial

En materia físico ambiental se establecen las consideraciones para definir la Aptitud Territorial para el predio evaluando las principales variables físicas, asignando rangos y categorías a cada variable y considerando como parámetro el uso urbano del suelo, para evaluarlo de acuerdo con valores ordinales de acuerdo a la siguiente descripción:

- 0= NO APTO
- 1=CONDICIONADO
- 2=APTO
- 3=APTO ADECUADO

#### 5.6. Método para cálculo de la densidad

Los elementos de valoración para el cálculo de la densidad serán; el valor obtenido en la valoración del equipamiento identificado o propuesto ( $\Sigma veq$ ), el valor obtenido de la valoración de infraestructura identificada o propuesta ( $\Sigma vinf$ ), el valor obtenido en la valoración de topografía y pendientes identificadas ( $\Sigma vtp$ ) y el valor obtenido en la valoración de los aspectos de riesgo ( $\Sigma vr$ ), del factor obtenido en la sumatoria total  $[(\Sigma veq) \dagger (\Sigma vinf) \dagger (\Sigma vtp) \dagger (\Sigma vr)]$ , se identificara la densidad de acuerdo a la siguientes tablas:

Tabla 1-A.- Densidades ponderadas para Densidad Baja



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

	Densidad Unifamiliar		Densidad Multifamiliar	
Densidad en habitantes por hectárea	52	76	197	283
Densidad en viviendas por hectárea	13	19	48	69
Rango obtenido	0 -1.159	1.160 - 4.0	0 -1.159	1.160 - 4.0

Nota: La densidad domiciliaria es igual a 4.1 habitantes por vivienda

Tabla 1.B.- Densidades ponderadas para Densidad Media

	Densidad Unifamiliar		Densidad Multifamiliar	
Densidad en habitantes por hectárea	77	104	284	404
Densidad en viviendas por hectárea	19	25	69	99
Rango obtenido	0 -1.159	1.160 - 4.0	0 -1.159	1.160 - 4.0

Nota: La densidad domiciliaria es igual a 4.1 habitantes por vivienda

Tabla 1.C.- Densidades Ponderadas para Densidad Alta

	Densidad Unifamiliar		Densidad Multifamiliar	
Densidad en habitantes por hectárea	105	196	405	500
Densidad en viviendas por hectárea	26	48	99	122
Rango obtenido	0 -1.159	1.160 - 4.0	0 -1.159	1.160 - 4.0

Nota: La densidad domiciliaria es igual a 4.1 habitantes por vivienda

**5.7. Disposiciones para valoración de compatibilidad del uso del suelo**

Para el análisis de la compatibilidad del uso del suelo propuesto con el existente se identificará el uso del suelo predominante en la zona y el establecido en el PDUCE y se evaluará tomando como base los siguientes elementos:

- Tipo de actividades complementarias que se generan con el uso del suelo propuesto.
- Requerimientos de infraestructura del uso del suelo propuesto.
- Características de los desechos que se generan por el uso propuesto.
- Necesidades de estacionamiento.
- Tipo y frecuencia del transporte que genera el uso del suelo propuesto.

La valoración será cualitativa considerando que en la valoración de la densidad la mayor parte de estos aspectos están considerados.

**6. Aspectos Socioeconómicos.**



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

### 6.1. Aspectos Sociales

Durante la última década el incremento poblacional promedio en Ensenada es de 33% alcanzando un total de 377,000 habitantes para el año 2005, en el año 2000 el área de estudio albergaba a un total de 2,509 habitantes<sup>67</sup> con una densidad domiciliaria de 3.48 habitantes por vivienda, considerando un crecimiento promedio anual de 4.1%, para la mancha urbana de Ensenada se estima que la zona de estudio creció a razón del 4%<sup>8</sup> considerando en esa fecha un total de 2,509 habitantes por lo que aplicando la tasa de crecimiento para la ciudad se estima que en la zona de estudio viven actualmente alrededor de 3,300 habitantes.

**Tabla No. 2 Proyecciones de población de la zona de estudio**

Años de proyecciones	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ensenada	223.492	315.123	352.692	368.096	374.411	377,000	392,080	407,763
Zona de estudio	2,509	2,609	2,714	2,822	2,935	3,053	3,175	3,302

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI.

De acuerdo con el Censo General de Población y Vivienda del año 2000 el 48% de los residentes en la zona de estudio son nativos del Estado de Baja California y el 71% del total viven en el municipio de Ensenada desde antes de 1995, de los habitantes de la zona de más de 15 años el 70% sabe leer y escribir.

Del total de las viviendas existentes en la zona, el 91% están ocupadas y de estas el 72% son propiedad de sus habitantes, la mayor parte de ellas están pagadas ya que solo se reporta que un 8% está en proceso de pago. El total de las viviendas han sido construidas con materiales que garantizan la seguridad de sus ocupantes como cemento, tabique, block, concreto, piedra, entre otros, y cuentan con todos los servicios públicos en su interior.

<sup>7</sup> Censo general de Población y Vivienda 2000, INEGI.

<sup>8</sup> Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**6.2. Aspectos económicos.**

Aun cuando en la actividad económica en Ensenada se advierte el predominio del sector terciario, relativo al comercio y servicios, principalmente ligados al turismo, también el sector secundario es importante, la actividad portuaria impacta de manera directa en la economía del puerto.

**Tabla No. 3 Distribución por sectores económicos en Ensenada**

	Sectores		
	Primario	Secundario	Terciario
Ensenada	9.00%	25.00%	66.00%

En la zona de estudio las actividades económicas son prácticamente inexistentes, salvo la presencia de una tienda de conveniencia y una agencia distribuidora de automóviles, el resto de la actividad se limita a pequeños comercios destinados a la venta de abarrotes. En cuanto a la población residente en el área en edad de trabajar, el 50%<sup>9</sup> está activa y solo hay un 0.26% de personas desocupadas, gran parte de la población económicamente activa percibe más de cinco salarios mínimos de ingreso por su trabajo.

**7. Valoración del Contexto Urbano.**

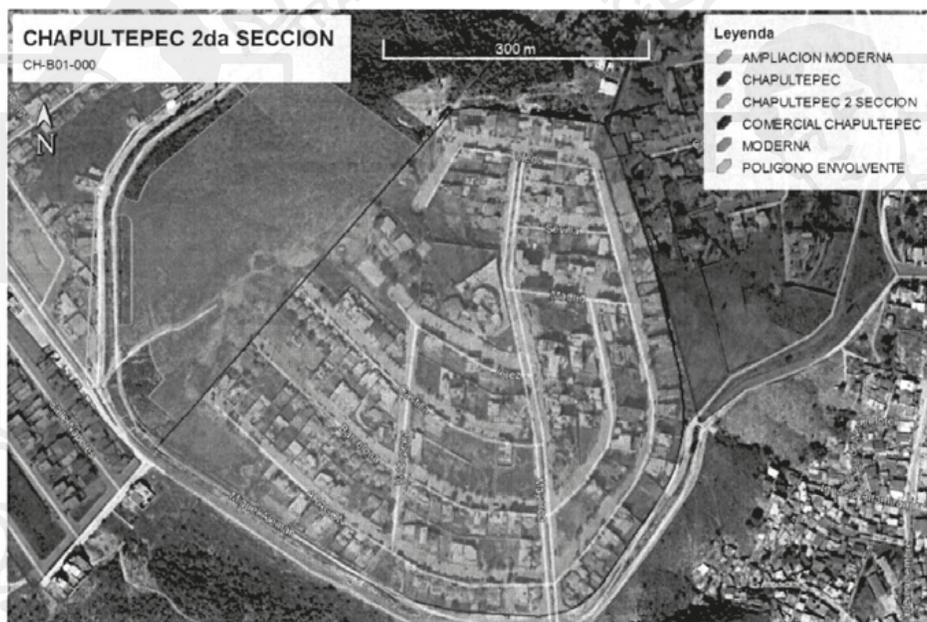
Los usos del suelo en los asentamientos colindantes al predio son predominantemente habitacionales, la densidad correspondiente de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Ensenada (PDUCE) es de entre 52 y 76 habitantes por hectárea con un uso del suelo de vivienda unifamiliar de baja densidad (HUB), considerando que la densidad domiciliar es de 4.1 habitantes por vivienda, esto representa 18 viviendas por hectárea.

En trabajo de campo en la zona se identificó que en el Fraccionamiento Chapultepec si se cumple con esta disposición ya que las dimensiones de los lotes y las características de las viviendas son de tipo residencial de primer orden, la superficie de los predios es de más de 300 m<sup>2</sup> y la densidad es de 12 viviendas por hectárea.

<sup>9</sup> Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

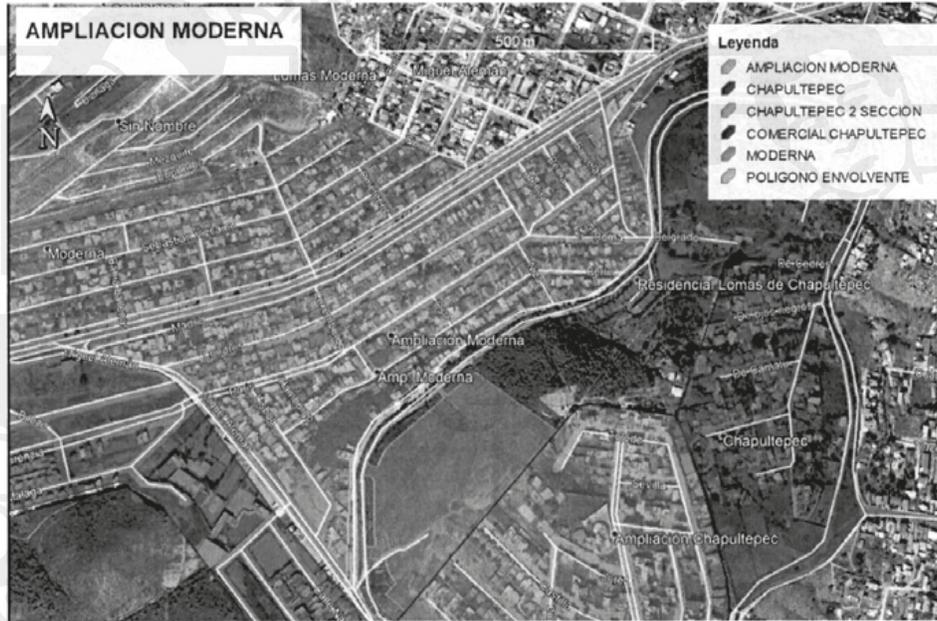


Lotificación Fraccionamiento Chapultepec

No es esta misma condición la encontrada en la Colonia Ampliación Moderna en donde **en una superficie aproximada de 24.8 hectáreas existen 237 viviendas lo que representa una densidad de 25 viviendas por hectárea que es densidad media**. Al verificar en campo y en cartografía se concluye que en el caso de los fraccionamientos aledaños al predio sujeto de este estudio, no todos ellos cumplen con la disposición de superficie mínima por tipo de fraccionamiento establecida en el apartado de “Densidad” del PDUCE, ya que en la Colonia Ampliación Moderna existen predios hasta de 180 m<sup>2</sup> de superficie, lo que inclusive lo acerca a las características de densidad alta ya que de acuerdo a este ordenamiento los predios en densidad media no deben ser menores a 225 m<sup>2</sup>. Adicionalmente a esto se identificó la **presencia de vivienda multifamiliar en las manzanas 201 y 206 con dos edificios en cada una de estas manzanas y en la misma condición está el desarrollo denominado Residencial Lomas de Chapultepec, colindante con el predio sujeto a este estudio, en donde se localiza un edificio de tres niveles con 24 unidades**. Cabe aclarar que la manzana 403 fue donada al Gobierno del Estado en cumplimiento con la Ley de Fraccionamientos del Estado de Baja California y actualmente su uso es predominantemente habitacional.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

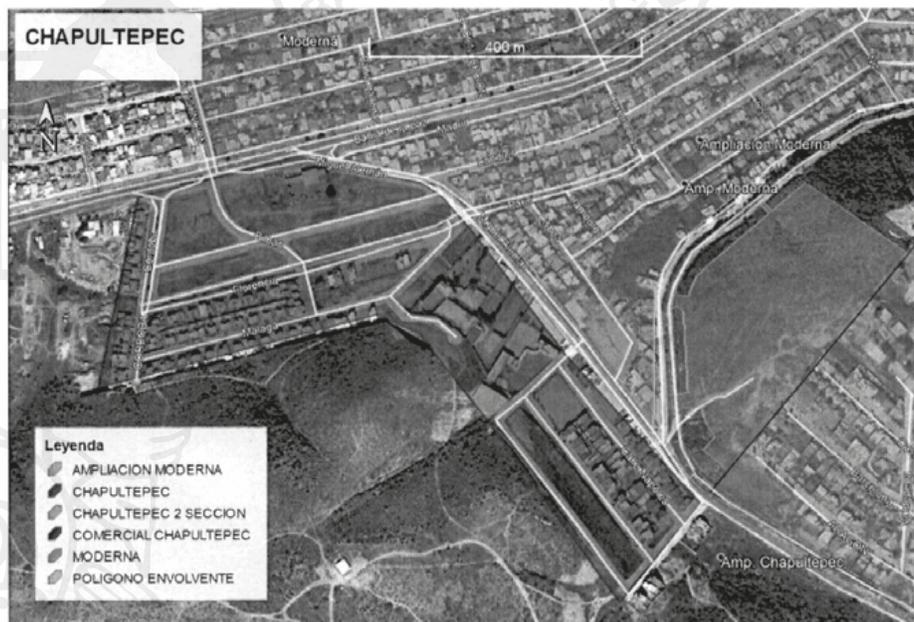


Lotificación Colonia Ampliación Moderna

En el Fraccionamiento Comercial Chapultepec, el más reciente de los tres que rodean al predio, la densidad corresponde a 12 viviendas por hectárea y la superficie de los lotes es de 250 m<sup>2</sup>, menor a los 300 m<sup>2</sup> definidos como mínimo para densidad baja, además es necesario considerar que grandes predios en esta zona están destinados a equipamiento comercial y escolar lo que tiene efecto en su densidad.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”



Fraccionamiento Comercial Chapultepec

Los usos del suelo propuestos por el PDUCE se indican en el plano P-4.

### 7.1. Valoración de Equipamiento.

De acuerdo a la metodología establecida para la valoración del equipamiento y tomando en cuenta los radios de influencia, la zona presenta como rango de valoración 1 ( $\Sigma veq$ ) ya que cuenta con todos los servicios de equipamiento básico a 750 metros y equipamiento complementario en un radio de 1 500 metros; indicando su capacidad para alojar la más alta densidad. Los equipamientos existentes en el área de estudio se identifican el plano (P-5).



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Tabla No. 4 Valoración de Equipamiento**

Elementos de Equipamiento			Valor unitario
Equipamiento Básico	Educación Básica	EB	0.166
	Comercio Básico	CB	0.166
	Transporte Básico	TP	0.166
Equipamiento Complementario	Educación Media	EM	0.083
	Salud	SA	0.083
	Comercio Complementario	CC	0.083
	Comunicaciones	CO	0.083
	Recreación y Deporte	RD	0
	Servicios Urbanos	SU	0.083
	Rango		0.917

No todo el equipamiento básico está construido aún, en materia de educación básica existen predios recibidos en donación por la autoridad en donde aún no han sido edificadas las instalaciones escolares, es el caso del predio indicado como equipamiento en el plano P-5 en la colonia comercial Chapultepec, sin embargo, el resto de las instalaciones educativas en la zona cumplen con lo establecido dentro del radio de influencia del predio. Adicionalmente a esto, en el límite del radio de 1500 metros existen instalaciones correspondientes al patrimonio cultural, las oficinas de Instituto Nacional de Antropología e Historia, que a la vez funcionan como museo y biblioteca y el edificio del antiguo cuartel militar y cárcel que actualmente opera como museo.

No se identificaron instalaciones deportivas en la zona.

**7.2. Estructura vial y de transporte público**

De acuerdo con el PDUCPE, la estructura vial de Ensenada está compuesta por ejes estructurales primarios y secundarios cuyo objetivo es el de organizar el sistema vial y de transporte, de estos ejes se desprenden vías secundarias cuya finalidad es agilizar la circulación del transporte público. A una distancia en línea recta de 260 metros del predio se localiza el Bulevar José de Jesús Clark Flores, la que esta identificada como eje estructural primario y donde existen rutas principales de transporte público (plano P-6), por lo que la valoración correspondiente al tema es de 1, cabe aclarar que aun cuando en la Carta Urbana vigente se indica la existencia de una terminal de transporte público en las inmediaciones del centro urbano, esta no ha sido construida aún.

La estructura vial en la zona colindante al desarrollo está compuesta por una vialidad de ingreso que conecta el Bulevar José de Jesús Clark Flores con la calle Segunda del Centro Urbano de Ensenada denominada avenida Miguel Alemán,



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

en el diseño de esta vía se contemplaron dos carriles de circulación por sentido y camellón central además de las banquetas, es de sección variable pero en promedio tiene 20.00 m., desde su construcción la avenida Miguel Alemán está incompleta, en algunos tramos solo se construyó un cuerpo, pero el derecho de vía existe. El nivel de servicio de esta avenida, de acuerdo con normas de ingeniería de tránsito es “A”, considerando los aspectos de; velocidad estable, libertad de maniobra, comodidad y seguridad. El resto de la vialidad es local y no presenta problemas de tránsito.

Para acceder al predio estudiado se identifica como la ruta apropiada la avenida Miguel Alemán, desde el Bulevar José de Jesús Clark Flores.

### 7.3. Valoración de Servicios de Infraestructura.

Como se puede observar en el plano de infraestructura (P-7), la zona está analizada en un radio de 1500 metros teniendo una valoración total de 0.9545 ( $\Sigma_{\text{vinf}}$ ) en la suma del total de servicios existentes, no existe gas por tubería en la zona por lo que el valor total no es 1, sin embargo, este factor no afecta de manera importante ya que en la ciudad de Ensenada el suministro de gas por tubería no existe. Derivado de este análisis se considera que las condiciones de la zona favorecen la densificación del predio.

**Tabla No. 5 Valoración de Servicios de Infraestructura**

Elementos de Infraestructura		Valor unitario
Infraestructura básica	Energía eléctrica	EE 0.182
	Agua potable	AP 0.182
	Drenaje sanitario	DS 0.182
Infraestructura complementaria	Alumbrado público	AL 0.091
	Drenaje pluvial	DP 0.091
	Pavimentación y banquetas	PB 0.091
	Teléfono	T 0.091
	Gas por tubería y cablevisión	GC 0.0455
	<b>Rango</b>	<b>0.955</b>

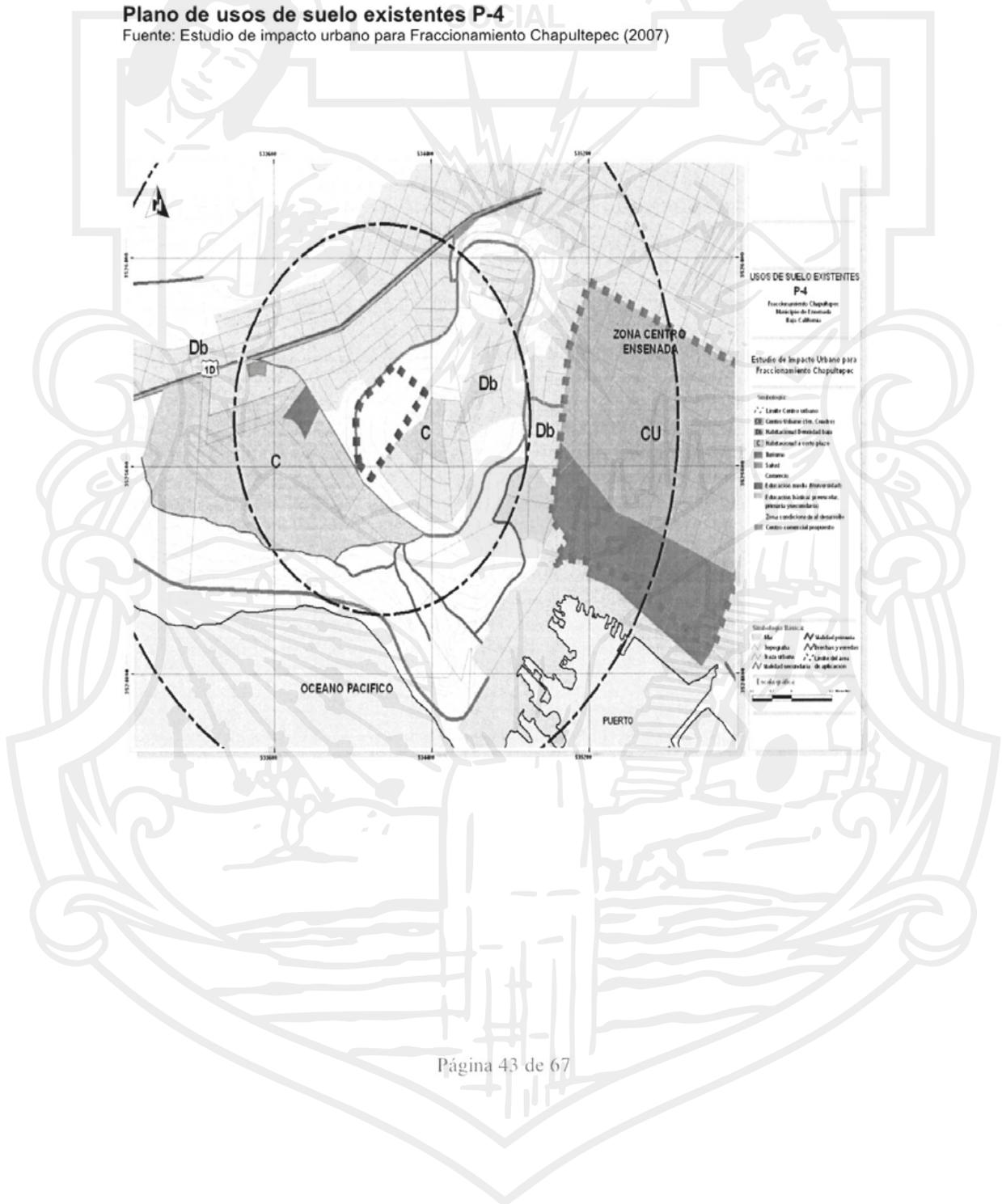
Adicionalmente a esto anexan las cartas de factibilidad de servicios de la Comisión estatal de Servicios Públicos y de Comisión Federal de Electricidad (Anexos 1 y 2), en donde se establece que estos prestadores de servicio están en posibilidades de resolver la demanda de este desarrollo.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

Plano de usos de suelo existentes P-4

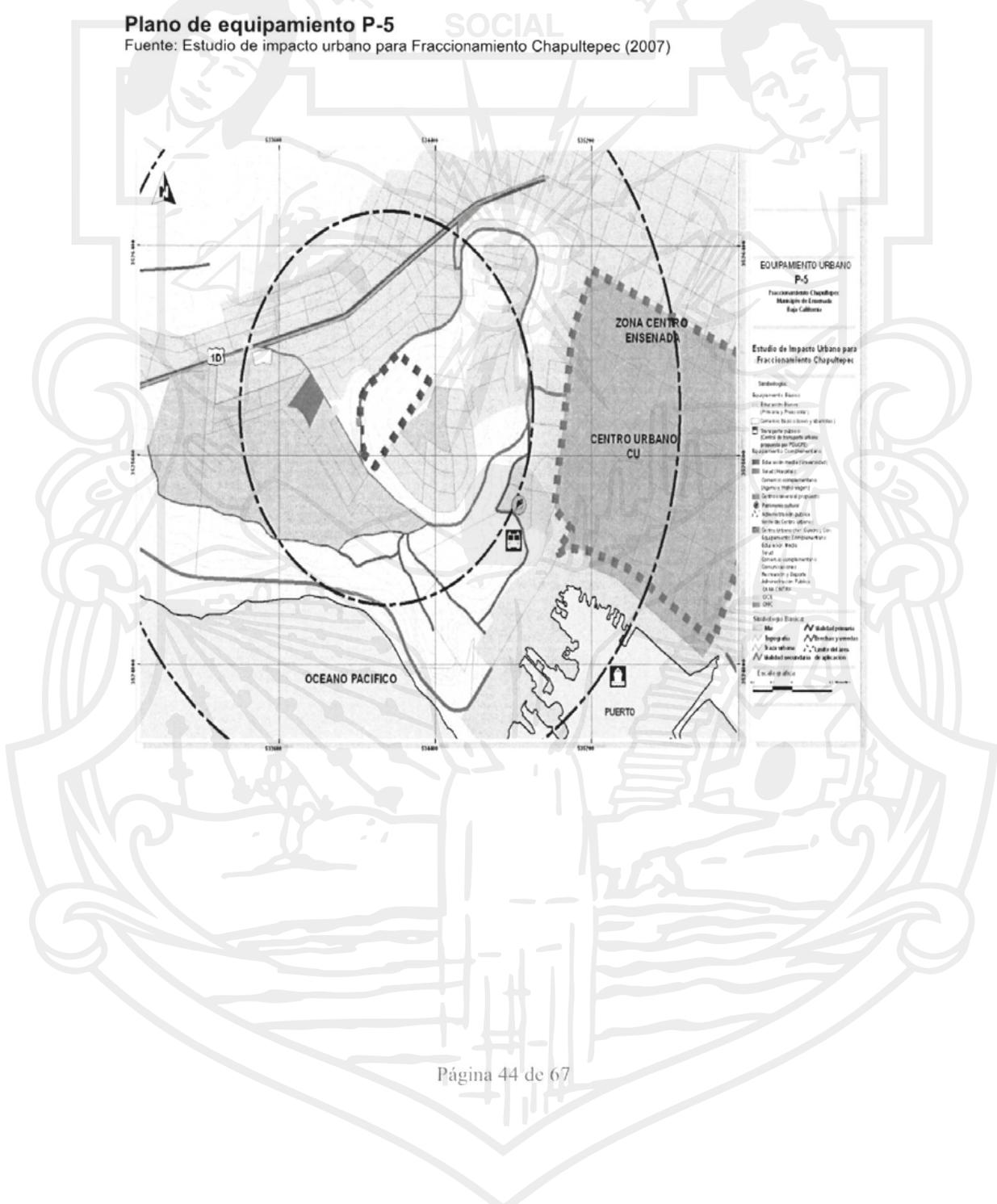
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

Plano de equipamiento P-5

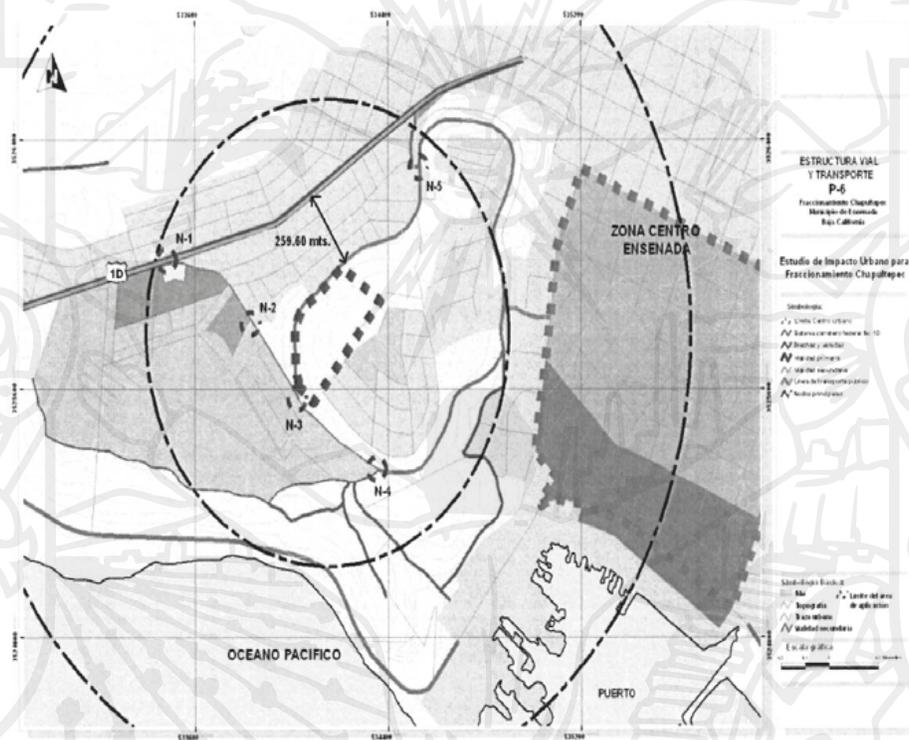
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de vialidades y transporte P-6**

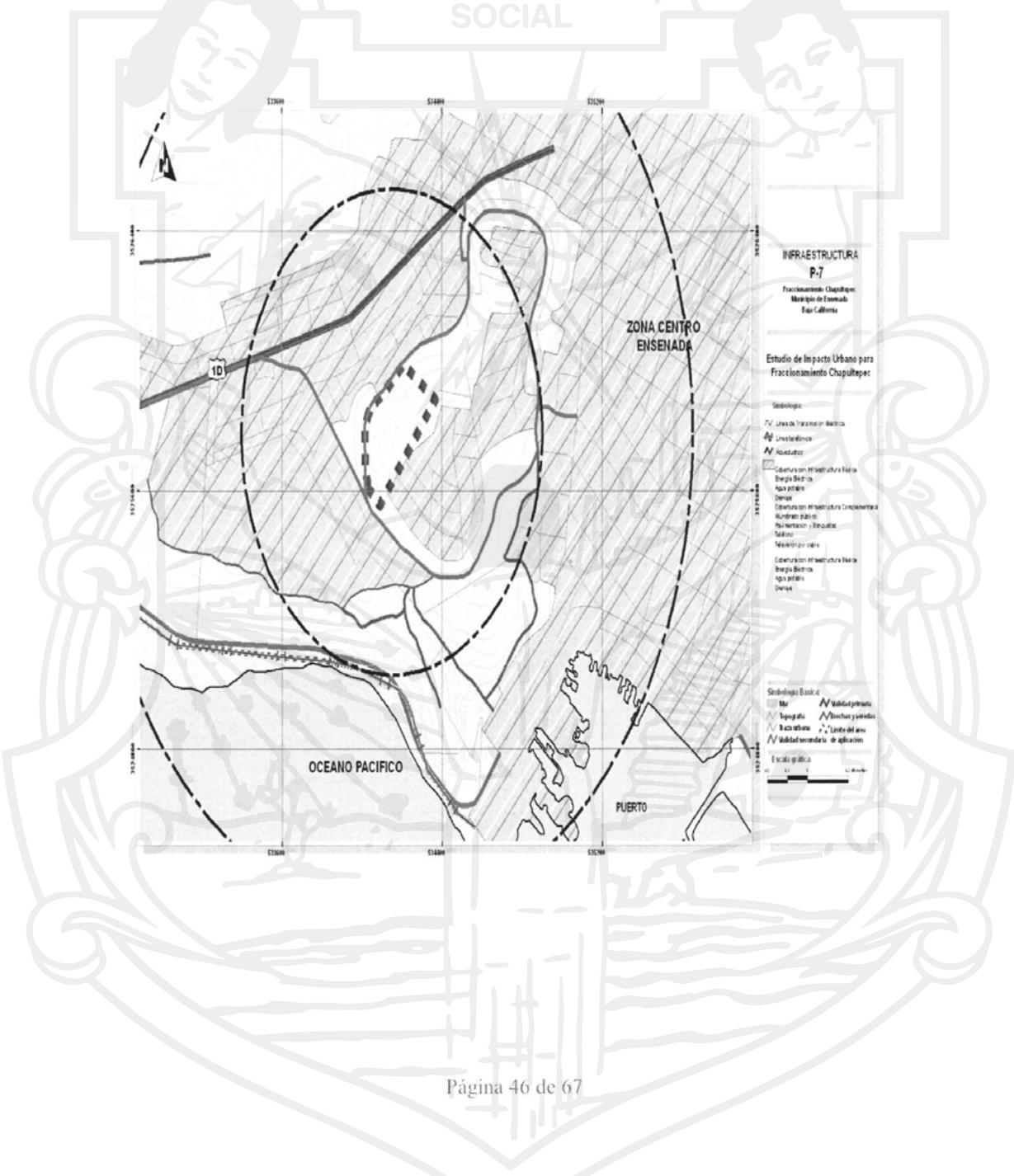
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de infraestructura P-7**

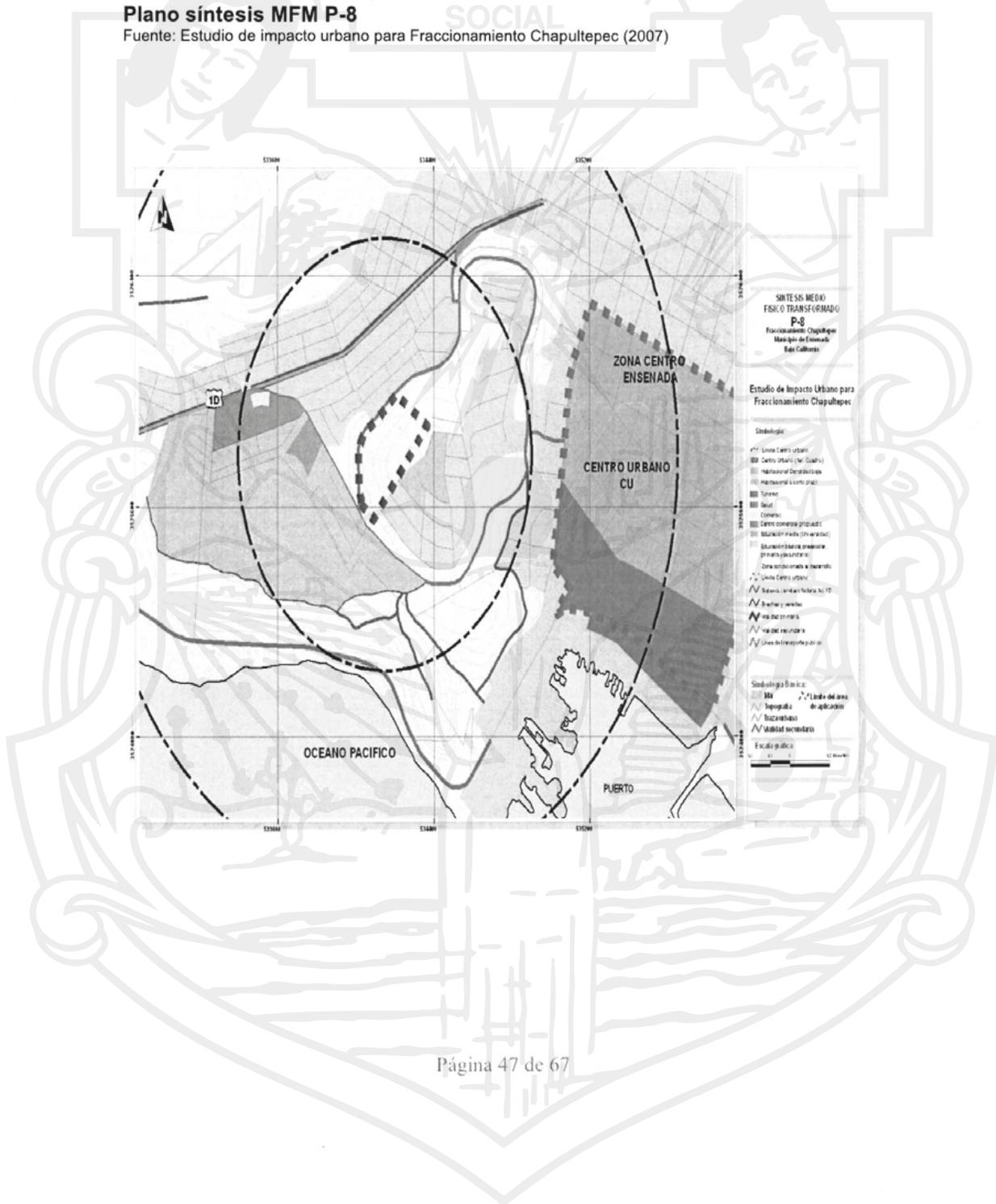
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano síntesis MFM P-8**

Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**8. Valoración del Medio Físico Natural.**

**8.1. Riesgos.**

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Ensenada, en la zona de estudio se localizan aspectos geológicos que condicionan el uso del predio descritos en el plano P-9, en este documento se identifica una falla geológica que se localiza en la colindancia poniente del terreno hacia la avenida Miguel Alemán, sin embargo de acuerdo con evaluación del Ing. Geólogo Enrique Curtade Pedrero (Anexo 3), **“no existe falla geológica alguna, como tampoco se aprecian manifestaciones a superficie de corrimientos de terreno”** en esta zona. Aun cuando la información cartográfica de INEGI indica en el subsuelo la presencia predominante de Toba Acida, el mismo reporte del Ing. Geólogo, establece la presencia predominante en el predio de subsuelo tipo basáltico. En cuanto a los elementos Hidrometeorológicos identificados en el plano P-10, estos no constituyen inconveniente ya que debido a la topografía del predio no hay riesgos de inundación. Aun Cuando no se identifican deslaves, será seguir la normatividad aplicable en materia de construcción de muros de contención, terraplenes y taludes, si los trabajos de terracería y contención se hacen de manera adecuada no se presentarán riesgos de inundaciones o deslaves en el predio. Los elementos Antropogénicos tampoco generan impacto ya que el terreno no se ve afectado por tiraderos de basura, desechos químicos, cárcel, plantas de gas o ningún otro equipamiento de este tipo.

**Tabla No. 6 Valoración de riesgos**

CONDICIÓN DEL PREDIO	Geológico					Hidrometeorológico		Antropogénico				Valor de seguridad (Σvr)
	F	Fr	Lc	Hn	Dz	De	In	Sa	Es	Qm	Or	
Valor unitario	No se presenta ningún elemento de riesgo					0.25	0.25	0.125	0.125	0.125	0.125	1
Valor Total						0.5		0.5				1

Simbología:

**Elementos Geológicos:**

- F= Fallas
- Fr= Fracturas
- Lc= Licuación
- Hn= Hundimiento
- Dz= Deslizamiento

**Elementos Hidrometeorológicos:**

- De= Deslave
- In= Inundación

**Elementos Antropogénicos:**

- Sa= Sanitarios
- Es= Especiales
- Qm= Químicos
- Or= Organizativos



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

El resultado de la tabla de valoración indica que las características observadas en el sitio no presentan inconvenientes para la densificación del predio, condicionando los trabajos de contención y terracería.

**8.2. Valoración de la Configuración Topográfica.**

La topografía al interior del terreno presenta pendientes de acuerdo con la información que se presenta en los planos P-11, P-12 y P-13 y se concentra en la tabla No. 5:

**Tabla No. 7 Pendientes del predio**

Pendiente	Superficie en hectáreas	Porcentaje
0-2 %	1.618	20.40%
2%-5%	1.081	13.63%
5 – 10%	1.081	13.63%
10%- 15%	2.241	28.27%
15%- 35%	1.618	20.40%
35% o más	0.291	3.67
<b>Totales</b>	<b>7.9281*</b>	<b>100%</b>

\*Superficie establecida en deslinde catastral

De acuerdo a los valores establecidos en la metodología, el 55.49% del predio, equivalente a 4.403 has. presenta una pendiente que corresponde a los rangos de entre 2% a 15%, cuyo valor es 1; el 20.40% o 1.618 m<sup>2</sup> tienen una pendiente de 0% a 2% y su valor es 0.25, y solo el 3.67% o 291,1 m<sup>2</sup> corresponden a pendientes de más

de 35% cuyo valor es de 0.125, de lo que se concluye que el factor de valoración de densificación por pendiente es de 0.6105 ( $\Sigma v_{tp}$ ).

**Tabla No. 8 Valoración por pendiente**

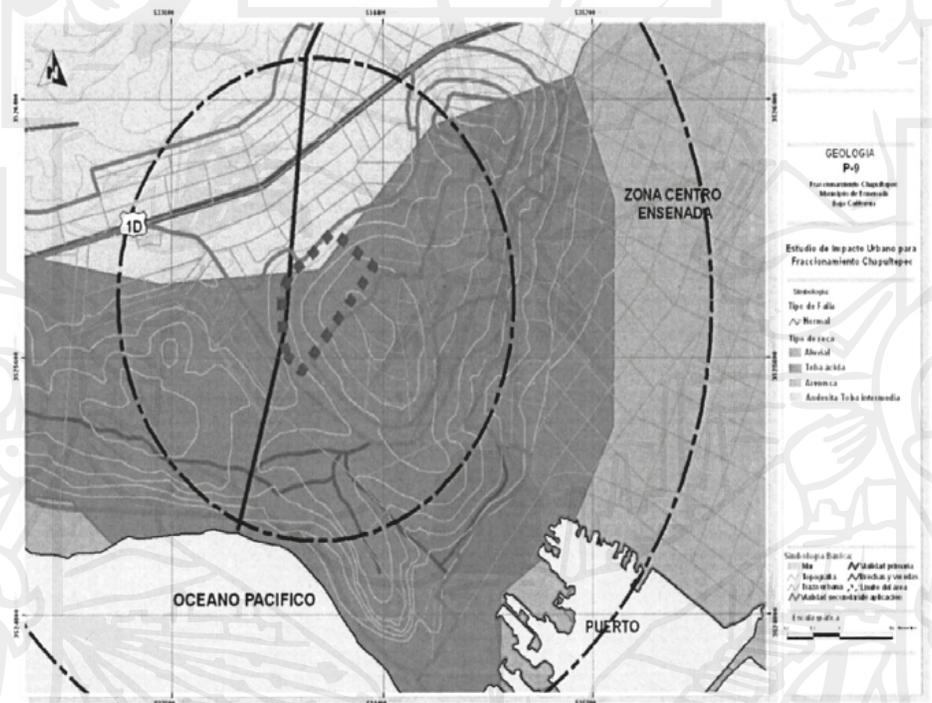
VALORACION	
Rango de pendiente predominante	2% a 15%
Porcentaje de superficie con pendiente predominante	55.49%
Evaluación de densificación por pendiente ( $\Sigma v_{tp}$ )	0.6105



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de Geología P-9**

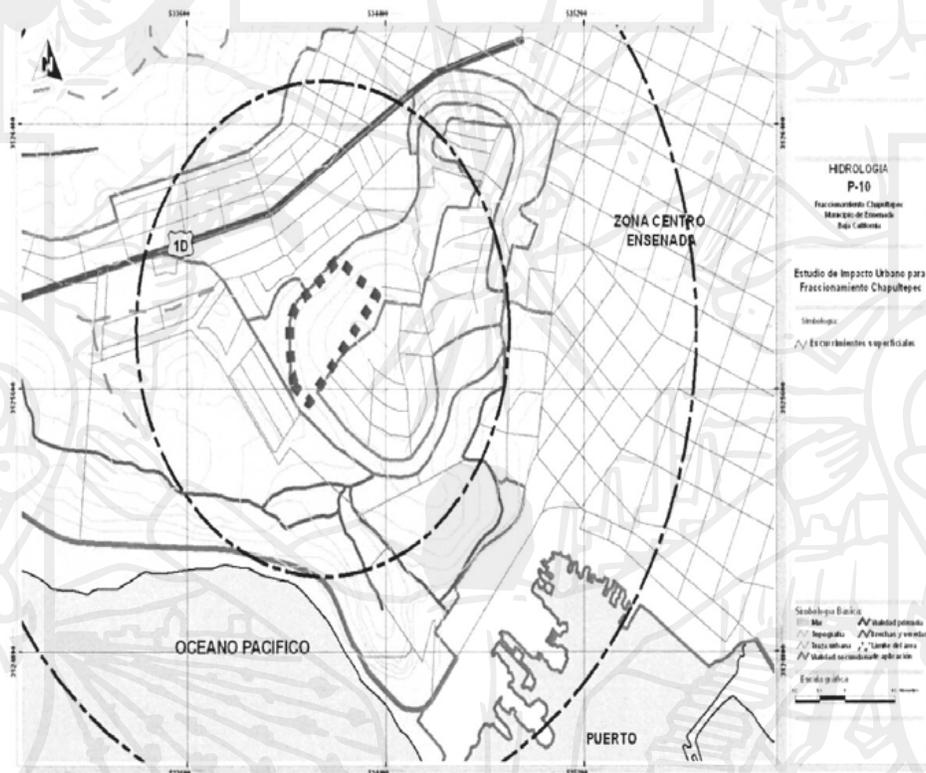
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

**Plano de hidrología P-10**

Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de topografía P-11**

Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de pendientes P-12**

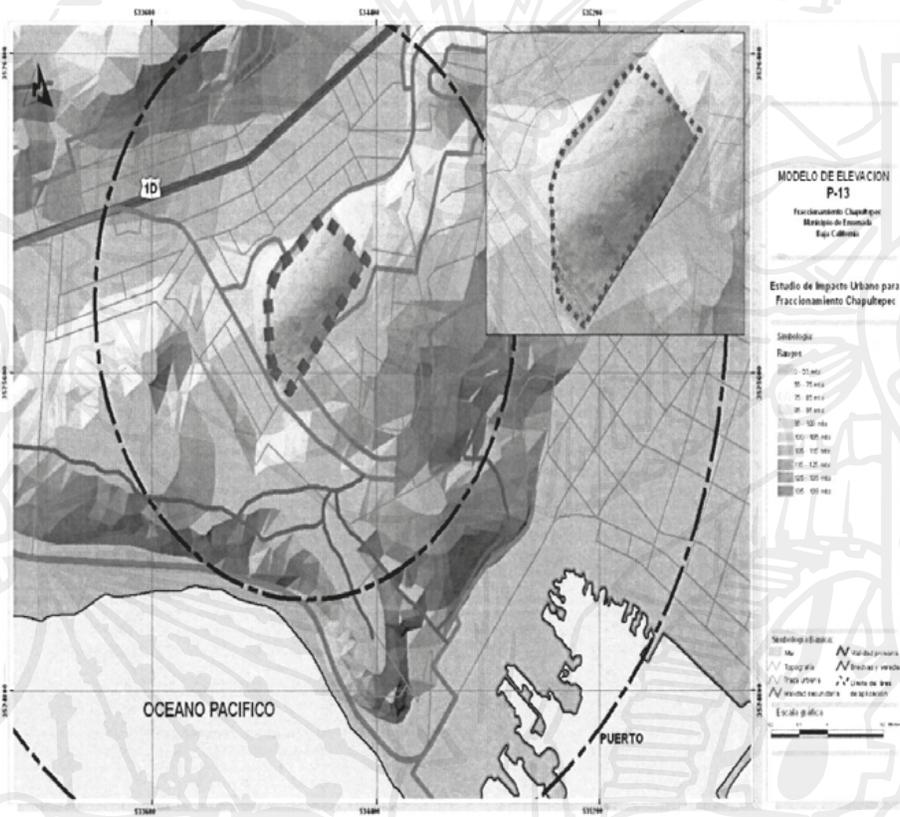
Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

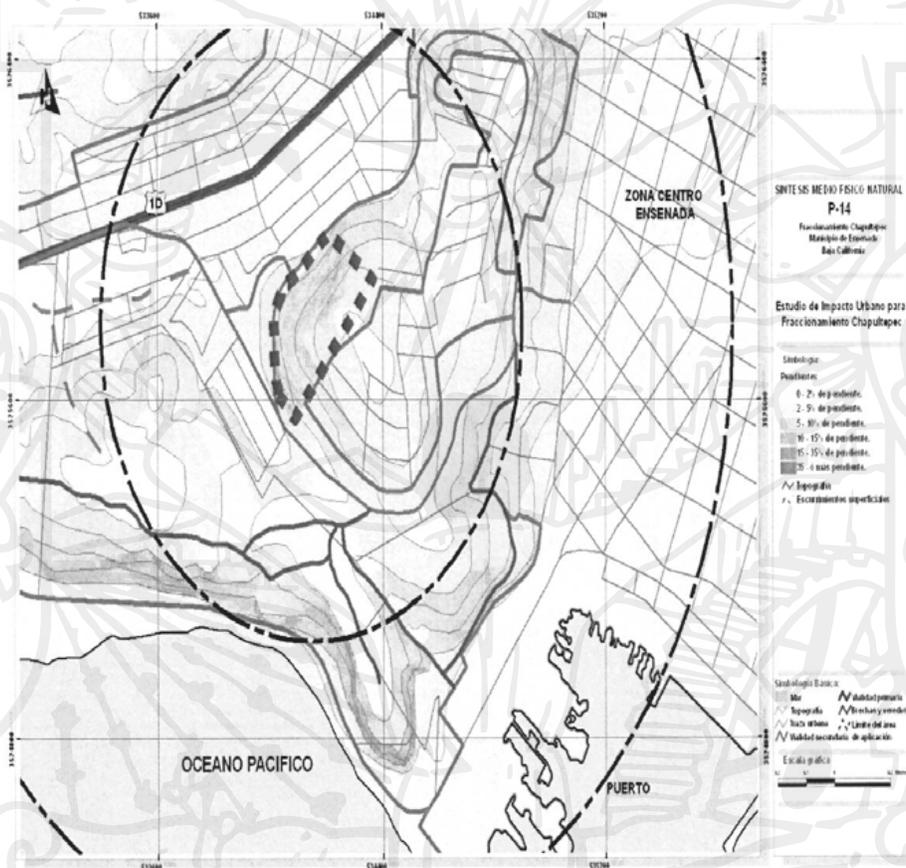
**Modelo de elevación P-13**

Fuente: Estudio de impacto urbano para Fraccionamiento Chapultepec (2007)



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Plano de Plano Síntesis del medio Físico natural P-14**



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

### 9. Aptitud territorial

Como resultado de la valoración del medio físico natural aplicada al predio se identificó que de las 6.7041269 hectáreas del predio estudiado el 6.68%, equivalente a 0.448 hectáreas, corresponden a superficies no aptas para el desarrollo urbano derivado de la condición topográfica presente, el 35.13% del predio que equivale a 2.355 hectáreas requieren de proyectos específicos de ingeniería para ser aprovechadas por lo que son áreas condicionadas y por último el 58.19% de la superficie, un total de 3.899 hectáreas son aptas para ser desarrolladas, la información se presenta de forma gráfica en el plano P-15, y se detalla en la tabla siguiente:

**Tabla No. 9.- Valoración de aptitud territorial**

Aptitud	Área	Hectáreas	Porcentaje
No Apto	4,478.357	0.448	6.68%
Condicionado	23,551.598	2.355	35.13%
Apto adecuado	22,190.660	2.219	33.10%
Apto	16,820.654	1.682	25.09%
<b>Total</b>	<b>67,041.269</b>	<b>6.704</b>	<b>100.00%</b>

Por lo que se concluye que el predio es aprovechable para el desarrollo urbano en un 93.32%, las zonas no aprovechables podrán ser usadas como áreas verdes.

### 10. Compatibilidad de usos del suelo

Debido a que el uso del suelo propuesto es habitacional, el tipo de actividades complementarias que se generan es el mismo de las que ya existen en la zona. En cuanto a los requerimientos de infraestructura la valoración de estos realizada para evaluar la densidad propuesta nos indica que no habrá alteraciones en el servicio que recibe la zona aledaña.

En cuanto al tipo de desechos generados por el uso del suelo propuesto, son los propios de los usos del suelo habitacionales, no se identifica la emanación de humos y gases tóxicos.

Al interior de la zona solo se prevé la circulación de vehículos ligeros, considerando que en la zona existe un total de 700 viviendas, el impacto en la vialidad podría representar un 40% adicional al existente, en vialidades que actualmente tiene la capacidad para manejar ese incremento, adicionalmente a esto hay que considerar que la avenida Miguel Alemán tiene un derecho de vía que aún no está desarrollado en su totalidad, por lo que en su momento la capacidad de esta vía será mayor a la actual.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

En relación con la demanda de estacionamiento esta será resuelta al interior del predio con el propósito de no afectar la capacidad existente en la zona.

**11. Cálculo de Densidad**

Para establecer la densidad es importante establecer la densidad actual del predio, considerando que aun cuando la zona está definida en el PDUCEPE como densidad habitacional unifamiliar de baja densidad, es relevante el hecho de en la zona existe de hecho una densidad habitacional media, y que por otro lado se presentan desarrollos de tipo multifamiliar, por lo que para el cálculo de la densidad se tomara como base la Tabla 1.B.

Tabla No. 10.- Sumatoria para valoración de la densidad

	$\Sigma veq$	$\Sigma vinf$	$\Sigma vtp$	$\Sigma vr$	Resultado
Resultado de la valoración	0.917	0.955	0.6105	1	3.4825

Confrontando el factor resultante con la tabla de valoración se define que la densidad ponderada para vivienda unifamiliar es de 25 viviendas por hectárea (104 habitantes por hectárea), para vivienda multifamiliar la densidad ponderada resultante es de 99 viviendas por hectárea (404 habitantes por hectárea), considerando que la densidad domiciliaria es de 4.1 habitantes por vivienda.

Tabla 11.- Densidades ponderadas para Densidad Media

	Densidad Unifamiliar		Densidad Multifamiliar	
Densidad en habitantes por hectárea	77	104	284	404
Densidad en viviendas por hectárea	19	25	69	99
Rango obtenido	0 -1.159	1.160 – 4.0	0 -1.159	1.160 – 4.0

Nota; La densidad domiciliaria es igual a 4.1 habitantes por vivienda



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

## 12. Identificación de impactos y medidas de mitigación

### INTENSIDAD DE USO DE SUELO

Conforme a la carta urbana el sitio donde se realizará el proyecto está ubicado en la zona del Sector Centro (C), Subsector C.2 y de acuerdo a lo establecido el uso de suelo es Habitacional, según la matriz de compatibilidad para el predio en estudio se establece que el uso de suelo para Habitacional Multifamiliar es condicionado. Sin embargo, realizando un análisis dentro de la zona de estudio y cercanos al predio del proyecto, por lo tanto, es de considerarse compatible el pretendido uso de suelo HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

### COS Y CUS

El proyecto consiste en la construcción de 3 edificios de 6 niveles de 4 departamentos por planta dando un total de 96 unidades de 120 M<sup>2</sup> cada unidad; 2 edificio de 16 niveles de 6 departamentos por planta dando un total de 192 unidades de 120 M<sup>2</sup> cada unidad y 64 lotes unifamiliares de aproximadamente 250 m<sup>2</sup> cada uno, con una superficie de construcción de 200 m<sup>2</sup> por lote (CUS 1.24). con una superficie de terreno de 67,041.269 m<sup>2</sup>, por lo que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y se calculan de la siguiente manera:

$$\text{COS} = 9,280.00/67,041.269 = 0.14$$

$$\text{CUS} = 47,360.00/67,041.269 = 0.71$$

Por lo tanto:

$$\text{COS de proyecto} = 0.14 < 0.64 \text{ establecido en el PDUCEPE}$$

$$\text{CUS de proyecto} = 0.71 < 1.24 \text{ establecido en el PDUCEPE}$$

### AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

De acuerdo a la Tabla 2, el 86.6% de las viviendas particulares habitadas disponen de agua entubada y el 92.9% de drenaje, el predio en estudio no cuenta con el servicio de agua potable ni alcantarillado sanitario, sin embargo, el proyecto cumple con la dotación mínima de 250 litros/hab/día.

**Mm-1:** Condicionar el Cambio de uso de suelo a contratar el servicio de suministro de agua potable con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y habilitar las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.

**Mm-2:** Habilitar una cisterna con capacidad suficiente para las necesidades de los trabajadores y para la eventualidad en caso de incendio.

**Mm-3:** Condicionar el Cambio de uso de suelo a realizar las obras necesarias para la descarga de las aguas residuales, operado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, así como habilitar las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

#### **ENERGÍA ELÉCTRICA**

De acuerdo a la Tabla 2, el 96.4% de las viviendas particulares habitadas disponen de luz eléctrica, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para otorgarle el servicio deben ser con cargo al solicitante y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas.

**Mm-4:** Habilitar las obras necesarias para otorgar el servicio de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones.

**Mm-5:** Condicionar el cambio de uso de suelo a contratar el servicio de abastecimiento de energía eléctrica con la Comisión Federal de Electricidad.

#### **ACCESO PAVIMENTADO**

Se puede acceder al predio por la Avenida Miguel Alemán la cual se encuentra pavimentada hasta el acceso al predio, ninguna de las vialidades locales se encuentra pavimentadas.

**Mm-6:** Dentro de la construcción del proyecto se considerará la pavimentación de las vialidades locales, así como la construcción de banquetas y guarniciones.

#### **TELÉFONO FIJO E INTERNET**

De acuerdo con los datos de la Tabla 2, solo el 45.1% de las viviendas particulares habitadas disponen de línea telefónica fija, mientras que el 31.7% disponen de internet, lo cual implica que no se cuenta con el servicio de red.

**Mm-7:** El proyecto contempla la instalación de red de telefonía e internet.

#### **ALUMBRADO PÚBLICO**

Conforme a la visita de campo se comprobó la existencia de alumbrado público en la zona de estudio, además cercano al proyecto sobre las Avenida Miguel Alemán y Calle Valencia, se cuenta con alumbrado público, por lo cual se considera suficiente para los fines del estudio.

**Mm-8:** Se habilitará el sistema de alumbrado conforme a las disposiciones de iluminación del Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.

#### **SERVICIOS DE RECREACIÓN**

No se cuenta con áreas de recreación cercanas al predio del proyecto.

**Mm-9:** El proyecto contempla áreas recreativas para el esparcimiento de los trabajadores en su hora de descanso.

#### **EN TÉRMINOS DE CONSTRUCCIÓN**

Toda obra durante el proceso de construcción genera siempre impactos urbanos desfavorables, por lo que es imprescindible contar con un Responsable Director de Obra que aplique puntualmente las disposiciones reglamentarias.

**Mm-10:** Aplicar por medio del Responsable Director de Obra las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, asegurando el cumplimiento de la normatividad durante todo el proceso constructivo.



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

### 13. Conclusiones y recomendaciones

Una vez revisada la normatividad y la verificación en campo, se concluye que el sitio es apto para su construcción, en lo referente a su medio natural éste no representa un riesgo ya que el suelo es apto para la edificación y el entorno no presenta aspectos negativos, por otro lado el predio se encuentra ubicado en una zona cuya vocación natural es industrial ya que las zonas aledañas al proyecto cuentan con varios complejos industriales, condicionado a realizar las siguientes medidas de mitigación:

**Mm-1:** Condicionar el Cambio de uso de suelo a contratar el servicio de suministro de agua potable con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y habilitar las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.

**Mm-2:** Habilitar una cisterna con capacidad suficiente para las necesidades de los trabajadores y para la eventualidad en caso de incendio.

**Mm-3:** Condicionar el Cambio de uso de suelo a realizar las obras necesarias para la descarga de las aguas residuales, operado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, así como habilitar las obras de interconexión que se requieran en cumplimiento con las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.

**Mm-4:** Habilitar las obras necesarias para otorgar el servicio de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones.

**Mm-5:** Condicionar el cambio de uso de suelo a contratar el servicio de abastecimiento de energía eléctrica con la Comisión Federal de Electricidad.

**Mm-6:** Dentro de la construcción del proyecto se considerará la pavimentación de las vialidades locales, así como la construcción de banquetas y guarniciones.

**Mm-7:** El proyecto contempla la instalación de red de telefonía e internet.

**Mm-8:** Se habilitará el sistema de alumbrado conforme a las disposiciones de iluminación del Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.

**Mm-9:** El proyecto contempla áreas recreativas para el esparcimiento de los trabajadores en su hora de descanso.

**Mm-10:** Aplicar por medio del Responsable Director de Obra las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, asegurando el cumplimiento de la normatividad durante todo el proceso constructivo.

Con lo anteriormente expuesto se cumple con la finalidad del estudio de aclarar la factibilidad jurídica y urbanística, así como la compatibilidad de la obra pretendida con su entorno urbano, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento.



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**Conclusiones:**

**Aspectos Socioeconómicos.**

La zona de estudio está localizada en la confluencia de fraccionamientos de tipo residencial, los habitantes de esta presentan características socioeconómicas privilegiadas, es decir, alta capacidad adquisitiva, alto nivel educativo, solvencia económica y viviendas seguras.

**En relación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada B. C., se presentan las siguientes conclusiones:**

- El predio materia de este estudio está dentro de los límites del Centro de Población de Ensenada B. C., por lo que las políticas y estrategias definidas en el PDUCE son aplicables.
- La densificación del predio responde a una acción de densificación intraurbana establecida en la **Política de Impulso** del el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población** con el propósito de optimizar la ocupación del suelo urbano.
- No se identifica restricción aplicable al predio en relación con el nivel sobre el mar debido a que este se ubica por debajo de la cota 200 msnm.
- **El coeficiente de ocupación (COS) aplicable al predio es de 0.62**, lo que implica una superficie de desplante máxima de 155.00 m<sup>2</sup> en vivienda unifamiliar.
- **El coeficiente de utilización (CUS) aplicable al predio es de 1.24**, por lo que la superficie máxima construida en el predio no podrá exceder los 310.00 m<sup>2</sup>.
- **No existe incongruencia con el uso del suelo propuesto para el predio** en relación con lo establecido en el PDUCE, existe una indefinición en el aspecto de densidad aplicable al predio.

**En cuanto a la aptitud territorial del predio:**

- Se concluye que **más del 93% del predio tiene características de aptitud para el desarrollo urbano.**

**En materia de compatibilidad de usos del suelo:**

- **No se identificaron elementos que limiten la compatibilidad del uso habitacional unifamiliar con el uso del suelo habitacional multifamiliar.**



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

**En cuanto a la valoración del contexto urbano:**

- **Los usos del suelo en la zona son predominantemente habitacionales**, la mayor parte de ellos son vivienda unifamiliar, pero existe en la zona vivienda multifamiliar por lo que está demostrada su congruencia.
- **La densidad en la zona es mayor a la establecida en el PDUCPE**, específicamente la Colonia Ampliación Moderna tiene una densidad real de 25 viviendas por hectárea o 102 habitantes por hectárea lo que la identifica como zona de densidad media.
- **En materia de equipamiento urbano la zona está servida con equipamiento básico suficiente para atender la demanda derivada del uso del suelo propuesto** para el predio, adicionalmente a esto existen áreas de donación para equipamiento escolar y recreativo que aún no han sido aprovechadas. En cuanto al equipamiento complementario, la cercanía del predio con el Centro Urbano de la ciudad lo ubica en una situación privilegiada en cuanto a la existencia de equipamiento complementario.
- **Por lo que toca al servicio de transporte público, el servicio responde al requerimiento de distancia menor a 400 m.**, por lo que se considera adecuada su cobertura.
- En el aspecto vial la cercanía al Bulevar José de Jesús Clark Flores atiende la conectividad con el resto de la ciudad, **al interior de la zona existen vialidades con niveles de servicio adecuados para absorber el impacto producido por el aprovechamiento del predio**, además en el caso de la avenida Miguel Alemán, que conecta al predio con el Bulevar Clark Flores, una vez concluidos los dos cuerpos aumentara su capacidad vial.
- **En materia de infraestructura, está confirmado que los organismos operadores de la red de agua y drenaje y de la red eléctrica están en posibilidades en responder satisfactoriamente a la demanda de servicio derivada del proyecto propuesto**, sin alterar el servicio en las zonas aledañas.

**En cuanto a la valoración del Medio Físico Natural:**

- **No se identificaron riesgos hidrometeorológicos ni antropogénicos.**
- **En cuanto a la configuración topográfica se concluye que con los proyectos adecuados se puede aprovechar el predio en su totalidad.**
- En la valoración del **Medio Físico Modificado** realizada para este estudio tanto en el equipamiento básico como el complementario se ubican en la zona de estudio de acuerdo a los parámetros establecidos como favorables. En el tema de la infraestructura la suma de los elementos



**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

considerados llego a **0.955** identificándose solamente la falta de servicio de gas por tubería, elemento que no es determinante en la valoración.

- En la valoración del **Medio Físico Natural** realizada en este estudio **no se identificaron elementos geológicos y fallas** que impidieran la densificación del predio, el resto de los elementos evaluados cumplen con las condiciones establecidas en la metodología de evaluación.
- De acuerdo con la metodología aplicada **no se encontraron elementos para condicionar la densificación del predio** y permitir una densidad total de hasta 25 viviendas por hectárea para habitacional unifamiliar y 99 viviendas por hectárea para habitacional multifamiliar.

**Recomendaciones:**

- Para la realización de los proyectos ejecutivos de urbanización y edificación deberá de considerarse la realización de estudios puntuales de mecánica de suelos y ser aplicados en los cálculos estructurales y en las especificaciones técnicas correspondientes.
- Se recomienda aprobar una mezcla de vivienda unifamiliar con multifamiliar con las siguientes proporciones; 64 viviendas unifamiliares en densidad media (de 97 a 127 habitantes por hectárea) y 288 viviendas en densidad multifamiliar baja (hasta 283 habitantes por hectárea), para un total de 352 viviendas.
- Se recomienda concluir los cuerpos faltantes de la avenida Miguel Alemán en el tramo de acceso al Bulevar José de Jesús Clark Flores.
- Se recomienda que la totalidad de los predios derivados de este desarrollo se resuelvan hacia vialidades al interior del proyecto con el propósito de no afectar con la demanda de estacionamiento a las calles existentes.
- Las viviendas unifamiliares podrían ser desarrolladas en las superficies con menor índice de pendiente permitiendo que colinden con el Fraccionamiento Chapultepec, mientras el desarrollo de la zona multifamiliar se construye en zonas de mayor pendiente, lo que permitirá abatir costos y manejar mejor la solución de terracería en el predio.

**RESPONSABLE DEL ESTUDIO**

**ING. FERNANDO TINAJERO VILLAVICENCIO**  
**CEDULA FEDERAL: 1859258**  
**CEDULA ESTATAL: 6792/94**



“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES  
PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”

#### 14. Bibliografía.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.

Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, B. C.

Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable para el Estado de Baja California

Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California

Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.

Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable – Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos.

Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática, información cartográfica y de estadística ([www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)).

Gobierno del Estado de Baja California, Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para obras de Vialidades del Estado de Baja California.

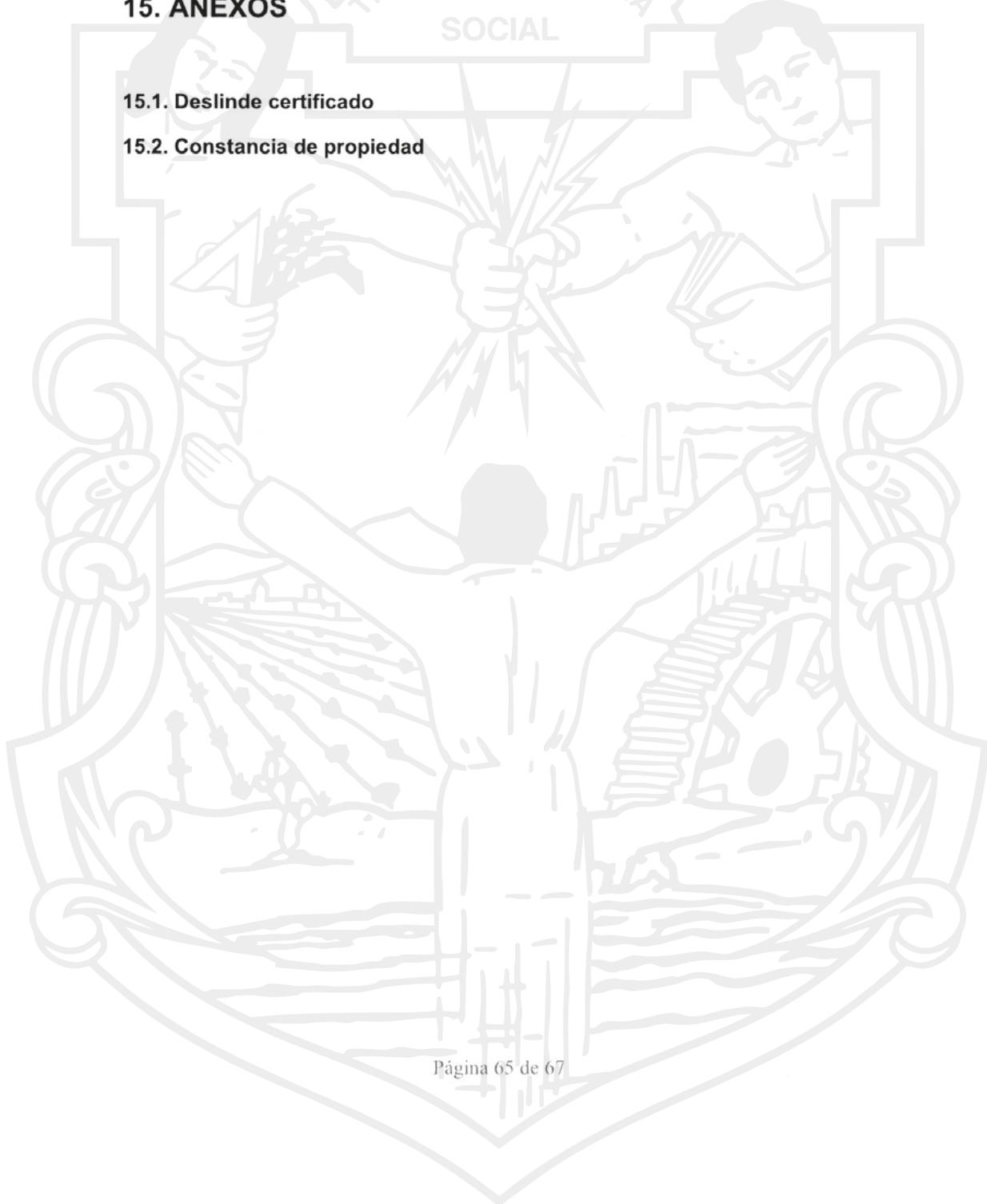


**“ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE PONDERACIÓN DE DENSIDADES PARA DESARROLLO HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC III SECCIÓN, MUNICIPIO DE ENSENADA B. C.”**

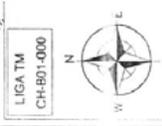
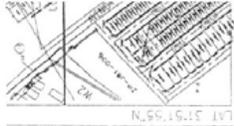
**15. ANEXOS**

**15.1. Deslinde certificado**

**15.2. Constancia de propiedad**







LIGA TM  
CH-801-000

III-0285

PLANO QUE MI  
DES

MUNICIPIO DE  
Del lote No. 67041  
De la Manzana y/o  
Fraccionamiento  
De la Delegación.

Propietario:  
**MARIO SALM**  
Clave Catastral Esta  
Superficie Doc: (m<sup>2</sup>)  
**67.041.**  
Acta Circunscrito

H. A  
DIRI  
LA FOTOGRAFIA  
Y ANEXOS  
L. Of. de Catastro  
L. Dirección de  
INGENIEROS EN  
DIRECTOR GENERAL  
Y MEDIO AMBIENTE  
EL PRESENTE DESA  
POR MI O BAJO MI  
HECHAS EN CA  
Y REGLAMENTOS

EST	PV	COORDENADAS	Y	X
1	1	N 4931'58.16" W	44.484	534.079.58600
2	2	N 4672'02.24" E	25.100	534.065.74356
3	3	N 2811'14.90" W	43.477	534.064.04652
4	4	S 3630'18.91" W	6.214	534.054.62625
5	5	E 117'00.00" E	0.000	534.054.62625
6	6	S 874'07.86" E	17.405	534.054.62625
7	7	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
8	8	N 5839'18.67" W	14.519	534.039.98500
9	9	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
10	10	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
11	11	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
12	12	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
13	13	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
14	14	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
15	15	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
16	16	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
17	17	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
18	18	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
19	19	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
20	20	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
21	21	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
22	22	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
23	23	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
24	24	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
25	25	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
26	26	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
27	27	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
28	28	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
29	29	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
30	30	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
31	31	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
32	32	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
33	33	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
34	34	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
35	35	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
36	36	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
37	37	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
38	38	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
39	39	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
40	40	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
41	41	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378
42	42	N 0271'51.78" W	11.226	534.041.69378

DIRECCION DE ADMINISTRACION  
URBANA, LOGIA Y  
MEDIO AMBIENTE  
ESPACHADO  
3 DIC 2020  
MUNICIPIO DE ENSENADA

EST	PV	COORDENADAS	Y	X
1	1	N 4931'58.16" W	44.484	496.240.71860
2	2	N 4672'02.24" E	25.100	496.226.97065
3	3	N 2811'14.90" W	43.477	496.240.71860
4	4	S 3630'18.91" W	6.214	496.236.07062
5	5	E 117'00.00" E	0.000	496.236.07062
6	6	S 874'07.86" E	17.405	496.236.07062
7	7	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
8	8	N 5839'18.67" W	14.519	496.236.07062
9	9	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
10	10	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
11	11	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
12	12	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
13	13	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
14	14	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
15	15	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
16	16	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
17	17	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
18	18	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
19	19	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
20	20	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
21	21	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
22	22	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
23	23	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
24	24	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
25	25	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
26	26	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
27	27	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
28	28	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
29	29	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
30	30	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
31	31	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
32	32	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
33	33	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
34	34	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
35	35	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
36	36	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
37	37	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
38	38	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
39	39	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
40	40	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
41	41	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062
42	42	N 0271'51.78" W	11.226	496.236.07062

SUPERFICIE = 67.041.207 m<sup>2</sup>





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

<b>PARTIDA:</b> 5340213	<b>RECIBO OFICIAL:</b> 7386
<b>FECHA DE PARTIDA:</b> 02 DE NOVIEMBRE DEL 2020	<b>FECHA:</b> 22 DE OCTUBRE DEL 2020
<b>SECCIÓN:</b> CIVIL	<b>HORA:</b> 07:46:12
<b>ANALISTA:</b> CESAR EDUARDO CORELLA ROCHIN	<b>MONTO:</b> \$679.00 M.N
<b>VOLANTE:</b> 3-20-25325	

ACTO

**FUSION DE PROPIEDAD**

OFICIO

OFICIO NUMERO F/023/2020 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2020 GIRADO POR DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

PROPIEDAD(ES) A FUSIONAR

**FOLIO REAL:1580746**

TIPO PREDIO:NO ESPECIFICADO

LOTE:FRACCION A-1-1 FRACCION A-1-17 FRACCION A-1-18 Y FRACCION A1-19 FRACC. A DEL LOTE SIN NUMERO MANZANA:S/M

FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC

MUNICIPIO:ENSENADA

SUPERFICIE: 66.370.598 M2.

CLAVE CATASTRAL: CH-B01-000

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 176.038 M. CON FRACCION A-2 +17.500 M. CON A-1-6 + LC= 7.854 M. + 3.340 M. + LC= 11.397 M. CON LOTE FRACCION A-1-4 + 15.860 M. CON LOTE FRACCION A-1-5 + 6.031 M. CON LOTE FRACC. D DEL LOTE SIN NUMERO

NOROESTE: 17.559 M. CON LOTE FRACCION A-1-2 + 15.099 M. CON LOTE FRACCION A-1-3 + 15.283 M. CON LOTE FRACCION A-1-11+ 12.378 M. CON LOTE FRACCION A-1-12 + 11.677 M. CON LOTE FRACCION

A-1-13 + 11.539 M. CON LOTE FRACCION A-1-14 + 2.128 M. CON LOTE FRACCION A-1-15 + LC= 9.776 M. CON LOTE FRACCION A-1-15 + LC= 5.581 M. CON LOTE FRACCION A-1-16 + LC= 6.935 M. CON

LOTE FRACCION A-1-16 +LC= 10.500 M. CON LOTE FRACCION A-1-1, FRACCION A-1-17, FRACCION

A-1-18 Y FRACCION A-1-19, FRACC. B DEL LOTE SIN NUMERO +LC= 10.500 M. CON FRACCION A-1-

1, FRACCION A-1-17, FRACCION A-1-18 T FRACCION A-1-19 FRACC. C DEL LOTE SIN NUMERO +

LC= 11.347 M. CON LOTE FRACCION A-1-1 FRACCION A-1-17, FRACCION A-1-18 Y FRACCION A-1-19,

FRACC. D DEL LOTE SIN NUMERO + 13.887 M. + LC= 17.154 M. CON AV. MIGUEL ALEMAN +25.128

M. LOTE FRACCION A-1-29

SURESTE: LC= 6.730 M. + 2.299 M. CON LOTE FRACCION A-1-1, FRACCION A-1-17, FRACCION A-1-

18 Y FRACCION A-1-19, FRACC. D DEL LOTE SIN NUMERO + 17.522 M. CON LOTE FRACCION A-1-28

+402.886 M. CON FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC 2DA. SECCION

SUROESTE: 16.886 M. CON LOTE FRACCION A-1-6 +1.565 M. CON AVENIDA MIGUEL ALEMAN + LC=

16.699 M. + 7.374 M. CON LOTE FRACCION A-1-1, FRACCION A-1-17, FRACCION A-1-18 Y FRACCION

A-1-19 FRACC. E DEL LOTE SIN NUMERO + 14.842 M. CON LOTE FRACCION A-1-20 + 14.842 M. CON

LOTE FRACCION A-1-21 + 14.842 M. CON LOTE FRACCION A-1-22 + 14.842 M. CON LOTE FRACCION

A-1-23 + 14.842 M. CON LOTE FRACCION A-1-24 +14.842 M. CON LOTE FRACCION A-1-25 + 14.842 M.

CON LOTE FRACCION A-1-26 +14.842 M. CON LOTE FRACCION A-1-27 + LC= 6.012 M. CON LOTE

FRACCION A-1-28 + LC= 44.046 M. CON LOTE FRACCION A-1-29 + 44.500 M. CON FRACCION B

SIN CONSTRUCCIONES.

5340213

1 de 4





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

<b>PARTIDA:</b> 5340213	<b>RECIBO OFICIAL:</b> 7386
<b>FECHA DE PARTIDA:</b> 02 DE NOVIEMBRE DEL 2020	<b>FECHA:</b> 22 DE OCTUBRE DEL 2020
<b>SECCIÓN:</b> CIVIL	<b>HORA:</b> 07:46:12
<b>ANALISTA:</b> CESAR EDUARDO CORELLA ROCHIN	<b>MONTO:</b> \$679.00 M.N
<b>VOLANTE:</b> 3-20-25325	

**SUPERFICIE:** 259.733 M2  
**CLAVE CATASTRAL:** CH-B01-127  
**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**  
**NORTE:** 17.500 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-26  
**SUR:** 17.500 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-28  
**ESTE:** 14.842 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO  
**OESTE:** 14.842 M. CON AV. MIGUEL ALEMAN  
**SIN CONSTRUCCIONES.**

**FOLIO REAL:**770250  
**TIPO PREDIO:**NO ESPECIFICADO  
**LOTE:**FRACCION A-1-28 DEL LOTE SIN NUMERO MANZANA:S/M  
**FRACCIONAMIENTO** CHAPULTEPEC  
**MUNICIPIO:**ENSENADA  
**SUPERFICIE:** 206.638 M2  
**CLAVE CATASTRAL:** CH-B01-128  
**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**  
**NORTE:** 17.522 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO Y 17.500 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-27  
**SUR:** 33.426 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-29  
**ESTE:** LC = 6.012 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO  
**OESTE:** LC = 3.496 M. CON AV. MIGUEL ALEMAN Y2.881 M. CON AV. MIGUEL ALEMAN  
**SIN CONSTRUCCIONES.**

**FOLIO REAL:**770228  
**TIPO PREDIO:**NO ESPECIFICADO  
**LOTE:**FRACCION A-1-6 DEL LOTE SIN NUMERO MANZANA:S/M  
**FRACCIONAMIENTO** CHAPULTEPEC  
**MUNICIPIO:**ENSENADA  
**SUPERFICIE:** 204.300 M2  
**CLAVE CATASTRAL:** CH-B01-106  
**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**  
**NORESTE:** 16.886 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO Y 17.006 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-5  
**NOROESTE:** 6.007 M. CON AV. MIGUEL ALEMAN  
**SURESTE:** 6.031 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO  
**SUROESTE:** 16.709 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-7 Y 17.500 M. CON LOTE NO.FRACCION A-1-1 DEL MISMO PREDIO  
**SIN CONSTRUCCIONES.**

**PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUALES**

**MARIO SALMAN PALACIOS**

**FOLIO REAL:**1602008  
**TIPO PREDIO:**NO ESPECIFICADO  
**LOTE:**FRACCIONES A-1-1, A-1-17, A-1-18, A-1-19 FRACC. A, A-1-6, A-1-27, A-1-28 DEL LOTE SIN NUMERO MANZANA:S/M  
**FRACCIONAMIENTO** CHAPULTEPEC  
**MUNICIPIO:**ENSENADA  
**SUPERFICIE:** 67.041.269 M2





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

<b>PARTIDA:</b> 5340213	<b>RECIBO OFICIAL:</b> 7386
<b>FECHA DE PARTIDA:</b> 02 DE NOVIEMBRE DEL 2020	<b>FECHA:</b> 22 DE OCTUBRE DEL 2020
<b>SECCIÓN:</b> CIVIL	<b>HORA:</b> 07:46:12
<b>ANALISTA:</b> CESAR EDUARDO CORELLA ROCHIN	<b>MONTO:</b> \$679.00 M.N
<b>VOLANTE:</b> 3-20-25325	

CLAVE CATASTRAL: CH-E01-000  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 176.038 M. CON FRACCIÓN "A-2" + 17.006 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-5 + L.C. 7.854 M. + 3.340 M. + L.C. 11.397 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. D DEL LOTE SIN NÚMERO.

NOROESTE: 17.559 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-2 + 15.099 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-3 + 15.283 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-4 + 15.860 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-5 + 6.007 M. CON AVE. MIGUEL ALEMÁN + 15.516 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-7 + 16.150 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-8 + 15.923 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-9 + 14.766 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-10 + 13.428 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-11 + 12.378 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-12 + 11.677 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-13 + 11.539 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-14 + 2.128 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-15 + L.C. 9.776 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-15 + L.C. 5.581 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-16 + L.C. 6.935 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-16 + L.C. 10.500 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. B DEL LOTE SIN NÚMERO + L.C. 10.500 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. C DEL LOTE SIN NÚMERO + 11.347 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. D DEL LOTE SIN NÚMERO + 13.887 M. + L.C. 17.154 M. CON AVE. MIGUEL ALEMÁN + 17.500 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-26 + 25.128 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-29.

SURESTE: L.C. 6.730 M. + 2.299 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. E DEL LOTE SIN NÚMERO + 33.427 M. CON FRACCIÓN A-1-29 DEL LOTE SIN NÚMERO + 402.886 M. CON FRACCIONAMIENTO CHAPULTEPEC 2DA. SECCIÓN.

SUROESTE: 16.709 M. CON LOTE A-1-7 + 1.565 M. CON AVE. MIGUEL ALEMÁN + L.C. 16.699 M. + 7.374 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-1, FRACCIÓN A-1-17, FRACCIÓN A-1-18 Y FRACCIÓN A-1-19, FRACC. E DEL LOTE SIN NÚMERO + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-20 + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-21 + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-22 + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-23 + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-24 + 14.842 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-25 + 14.842 M. CON FRACCIÓN LOTE A-1-26 + 14.842 M. + L.C. 3.496 M. + 2.881 M. CON AVE. MIGUEL ALEMÁN + L.C. 44.046 M. CON LOTE FRACCIÓN A-1-29 + 44.500 M. CON FRACCIÓN "B". SIN CONSTRUCCIONES.

**ANTECEDENTES**

PARTIDA 5284714 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 24/09/2015

PARTIDA 5172787 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 17/07/2007

PARTIDA 5327912 SECCIÓN CIVIL ACTO FUSION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 10/06/2019

PARTIDA 5330123 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 19/08/2019



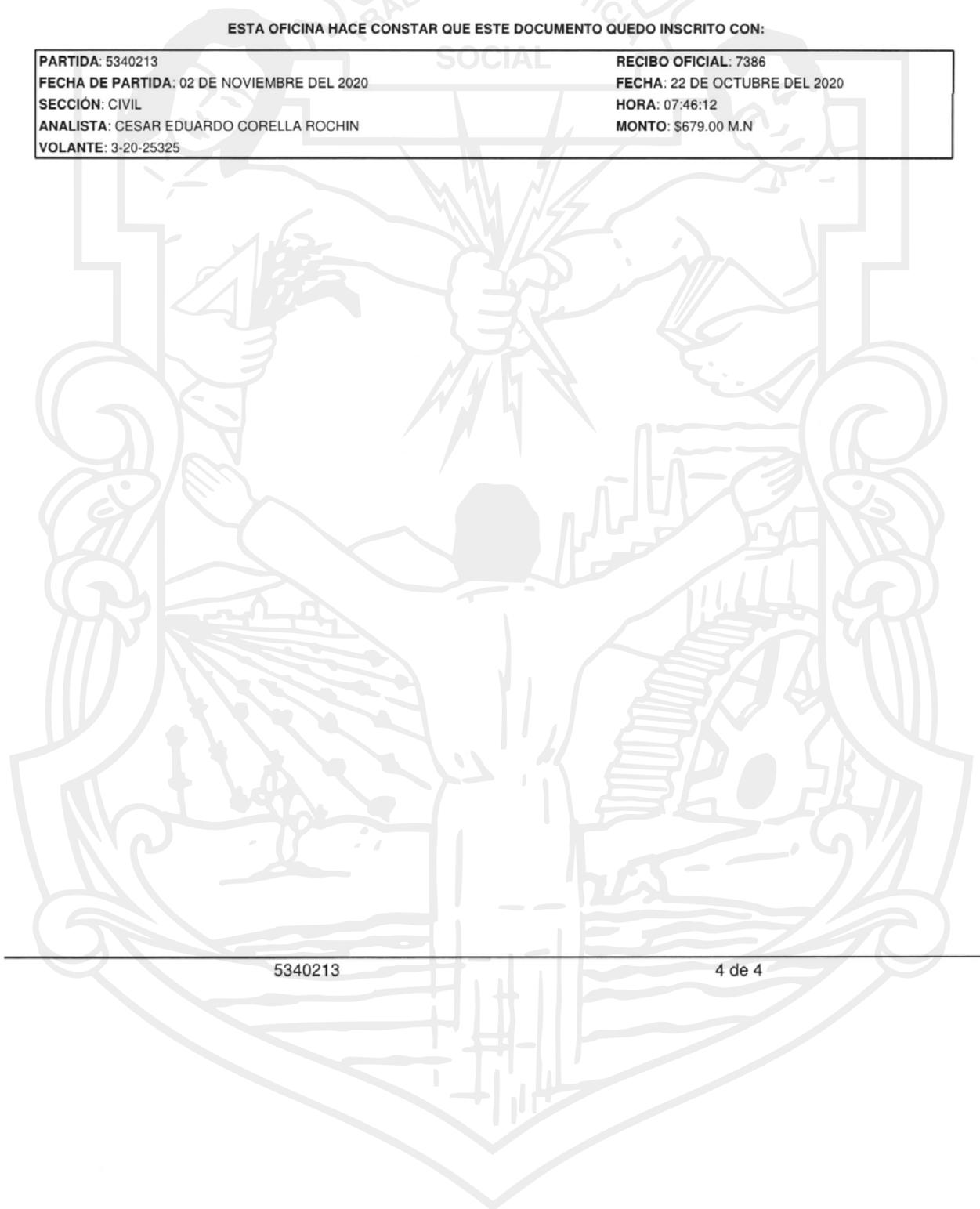


GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA  
HOJA DE INSCRIPCIÓN



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

<b>PARTIDA:</b> 5340213	<b>RECIBO OFICIAL:</b> 7386
<b>FECHA DE PARTIDA:</b> 02 DE NOVIEMBRE DEL 2020	<b>FECHA:</b> 22 DE OCTUBRE DEL 2020
<b>SECCIÓN:</b> CIVIL	<b>HORA:</b> 07:46:12
<b>ANALISTA:</b> CESAR EDUARDO CORELLA ROCHIN	<b>MONTO:</b> \$679.00 M.N
<b>VOLANTE:</b> 3-20-25325	





**PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**CUOTAS**

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

**1.- 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:.....	\$ 3,417.08
---	-------------

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:.....	\$ 4,942.08
---	-------------

**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.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana  
Calle Perimetral (Canada) # 7125,  
3a. Etapa, Zona Urbana Rio Tijuana  
Tel.: (664) 683-4885  
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 Gobierno de Playas de Rosarito  
Av. José Haroz Aguilar # 2004,  
Fracc. Villa Turística  
Tel.: (661) 614-9740 y  
(661) 614-9704 Ext. 2740  
Playas de Rosarito, B.C.

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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
**CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ**  
  
**DIRECTOR**  
**JUAN VALENTE LABRADA OCHOA**  
  
**COORDINADOR**  
**IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

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

Consultas:

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

