



GOBIERNO MUNICIPAL

Dependencia:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
Sección:	USO DE SUELO
No. de Expediente:	CU/U/136/2024
Asunto:	Dictamen de Uso de Suelo
Fecha :	19 DE MARZO DEL 2024

Hoja 1-3

## MADERAS Y FERRETERIA DURAN, S. DE R.L. DE C.V.

### PRESENTE

En atención a su solicitud de Dictamen de Uso de Suelo para el lote 7 fracc. A-2 de la manzana 23, ubicado en carretera Tecate-Ensenada, en el Fraccionamiento las Lomas, Delegación Valle de Guadalupe, de este Municipio de Ensenada, B.C., identificado con clave catastral LG-023-067 con una superficie total del predio de 4,991.149 m<sup>2</sup> y 2,000.00 m<sup>2</sup> de operación, donde se pretende realizar la actividad de **CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL PARA VENTA DE MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION, FERRETERIA, ELECTRICIDAD, MADERA, ARTICULOS PARA EL HOGAR, CEMENTO, DE NOMBRE COMERCIAL "DURAN"**; al respecto me permito considerar lo siguiente:

- Que el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C., publicado en el Periódico Oficial de fecha 14 de septiembre del 2018, ubica al predio en cuestión en su Zonificación Primaria con una Estrategia de Asentamiento Humano Tipo II.
- Que mediante Oficio CU/F/1001-063/2022 se otorgo de manera positiva la factibilidad de uso de suelo por verificación de compatibilidad para la actividad pretendida en el predio de referencia.
- Mediante Oficio DUS/173/2022 de fecha 02 de junio del 2022 se solicito al Instituto Metropolitano de Investigación y Planeación de Ensenada una Opinión Técnica para conocer la viabilidad de dicho proyecto.
- Mediante oficio 136/IMIP/2022 de fecha 15 de julio de 2022 el Instituto Metropolitano de Investigación y Planeación de Ensenada considera que la actividad es susceptible de realizarse, condicionada a que el propietario elabore Estudio de Impacto Urbano por medio de especialista en la materia.
- Que mediante oficio no. CU/F/575/2022 de fecha 15 de febrero del 2024 se otorgó Factibilidad de Uso de Suelo en sentido Positivo para la actividad pretendida en el predio de referencia.
- Que mediante oficio no. CU/F/136/2024 de fecha 15 de marzo de 2024, se otorgó Factibilidad de Uso de Suelo en sentido Positivo para la actividad pretendida en el predio de referencia.
- Que mediante expediente IPE-127/2020 de fecha 1 de noviembre del 2020, se autoriza la Licencia Ambiental emitida por esta Dirección.
- Mediante oficio 041/IMIP/2024 de fecha 23 de febrero de 2024 el IMIP emitió Dictamen Técnico de Estudio de Impacto Urbano en el cual resolvió que: El Estudio de Impacto Urbano cumple con analizar la factibilidad jurídica y urbanística para poder llevar a cabo la actividad de Construcción de Local Comercial para Venta de Material para la Construcción, Ferretería, Electricidad, Madera, Artículos para el Hogar, Cemento, de Nombre Comercial "Durán" en Carretera Tecate - Ensenada, Lote 7 Fracc.

A-2 Manzana 023 del Fraccionamiento Las Lomas, Delegación de San Antonio de las Minas de este Municipio de Ensenada, B.C., identificado mediante la clave catastral LG-023-067, con una superficie total de 4,991.149 metros cuadrados, sujeto a llevar a cabo las siguientes medidas de mitigación establecidas en el estudio de referencia:

Mm-1: Realizar el trámite de la Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia, Dictamen de Uso de Suelo y Licencia de Construcción ante la autoridad municipal, aplicando las disposiciones del programa sectorial y las del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, especialmente las relativas a requerir Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra y Corresponsable(s) en su caso.

Mm-2:

Respecto a los elementos para delimitar la propiedad, conforme al apartado 6.3.14 del programa, estos no deben ser opacos en más de un 50% y deberán tener un carácter rural.

Mm-3:

Habilitar al menos el cincuenta por ciento del predio con cultivos tradicionales, que además de los relativos a las vides, podrán ser árboles frutales y flora de la región.

Mm-4:

El diseño de edificios visibles desde la carretera deberá ser de tal manera que minimice su visibilidad y se evite el uso de superficies reflejantes que puedan ocasionar deslumbramientos.

Carretera Transpeninsular Eda – La Paz No. 6500-A Chapultepec, Pol. 1 Eda, B.C.

[www.ensenada.gob.mx](http://www.ensenada.gob.mx)

[usodesuelo@ensenada.gob.mx](mailto:usodesuelo@ensenada.gob.mx)

Recibi Dictamen de  
Uso de Suelo 22/Marzo 2024  
Rosa Clara Orozco León



Mm-5:

Para homogenizar la imagen urbana, conforme al apartado 6.3.15 del programa, se propone la utilización de diferentes gamas de colores de pintura en las fachadas. Las gamas son en verde pantone H6058 C a la 14 C; amarillo ocre la phantone H662 C a la 7 C; rojo phantone H2001C a la 6 C; y azul phantone H4051 C a la 7C.

Mm-6:

Se prohíbe la utilización de anuncios comerciales que sobresalgan de la altura del local comercial o que se extiendan hacia la vía pública.

Mm-7: Para la incorporación vial a la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada frente al predio, será necesario gestionar, previo a la expedición de la Licencia de Construcción, la autorización de acceso a Carretera Federal ante la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), Centro Baja California.

Mm-8:

Incluir en el proyecto estacionamiento vehicular interno conforme a las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, que contemplan la necesidad de espacio para personas con discapacidad y lugar para visitas. Se prohíbe el estacionamiento de empleados, proveedores o actividades relacionadas con la empresa en la carretera federal. Todas las actividades deberán realizarse dentro del predio.

Mm-9:

Las áreas de estacionamiento y vialidades internas deberán habilitarse con infraestructura verde y materiales permeables que permitan la infiltración de agua al subsuelo.

Mm-10: Cumplir la normatividad de la Comisión Nacional del Agua para el abastecimiento del recurso a las actividades del desarrollo en cantidad y calidad suficiente. Para el suministro de agua potable se requiere cumplir con la norma NOM-127-SSA1-1994, Salud Ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites Permisibles de Calidad y Tratamientos a que Debe Someterse el Agua para su Potabilización.

Mm-11: Para el almacenamiento de agua se requiere habilitar cisterna, la cual deberá habilitarse de manera subterránea o, en caso de ser superficial, deberán adoptarse medidas para incorporación favorable al paisaje. Se prohíbe el habilitado de tanque(s) prefabricados aparentes.

Mm-12: Para las aguas residuales, se requiere habilitar biodigestor y complementar con planta de tratamiento paquete a habilitar de manera subterránea que cumpla con la norma NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y reutilizar las aguas tratadas para riego de áreas verdes o agrícolas.

Mm-13: Cumplir las disposiciones que establece la CFE para el abastecimiento del servicio mediante oficio No. DA08A-DPYC-074/2023 del 16 de enero de 2023. Las líneas de media y baja tensión dentro del predio deberán ser habilitadas de manera subterránea, utilizando la Especificación CFE DCCSSUBT de la Comisión Federal de

Electricidad.

Mm-14: Cumplir las disposiciones que establezca TELNOR en su momento para el suministro del servicio. Las líneas de voz y datos dentro del predio deberán ser habilitadas de manera subterránea, conforme a la normatividad del organismo operador.

Mm-15: Contratar servicio privado para la recolección y disposición de residuos sólidos (basura) y aplicar las políticas de Gestión Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).

El contenedor temporal y las maniobras del vehículo para el retiro de los residuos deberán ubicarse y realizarse dentro del predio.

Mm-16: Habilitar alumbrado de acuerdo con las especificaciones del Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.

Mm-17: Habilitar botiquín y capacitar al personal en materia de primeros auxilios.

Mm-18: Aplicar por medio del Responsable Director de Obra las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, relativas a la utilización de tapiales, uso apropiado de la vía pública y las de seguridad e higiene en las obras.

Mm-19: Cumplir las disposiciones que establezca la Dirección de Seguridad Pública Municipal a través de la Subdirección de Bomberos.

Mm-20: Cumplir las disposiciones que establezca la Coordinación Municipal de Protección Civil del Ayuntamiento de Ensenada en la correspondiente Opinión Técnica de No Riesgo.

Mm-21: Cumplir las disposiciones que establezca la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ensenada en la correspondiente Licencia Ambiental.



Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, con fundamento en los Artículos 24, 25, 52, 55, 195 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, los Artículos 1, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, 58, 61, 62, 64 y 65 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y en ejercicio de las facultades conferidas mediante el Artículo 5 Fracción IV del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California y el Artículo 121 fracción III del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California, esta Dirección otorga la presente **AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO PARA LA ACTIVIDAD SOLICITADA**, sujeta al cumplimiento de lo siguiente:

1. Obtener el Correspondiente Dictamen de la Dirección de Bomberos y de la Unidad Municipal de Protección Civil, cumpliendo con los requerimientos y medidas de seguridad, que sean incluidos en su proyecto, como lo son rutas de evacuación, extinguidores, lámparas y salidas de emergencia, y lo demás considerado para la actividad solicitada.
2. Presentar proyecto ejecutivo ante el Departamento de Licencias de Construcción, para su revisión y obtención de la correspondiente Licencia de Obra; cumpliendo con el del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.; así como con el estacionamiento de conformidad al **Artículos 118**, aplicando las Normas Técnicas Complementarias de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, de Proyecto Arquitectónico en Materia de Condicionantes de Diseño Arquitectónico.
3. Deberá tramitar y obtener por parte de la **Secretaría de Protección al Ambiente del Estado de Baja California**, la autorización del Manifiesto de Impacto Ambiental que establece el artículo 42 fracción II de la Ley Estatal de Protección al Ambiente para regularizar la construcción y operación del proyecto.
4. Cumplir con los coeficientes de ocupación y utilización del suelo de **C.O.S.=0.21 y C.U.S.=0.21 respectivamente**, conforme lo analizado en el Estudio de Impacto Urbano aprobado por el IMIP.
5. Cumplir con lo expuesto en el **Apartado No. 6 de Lineamientos Normativos, del programa Sectorial de Desarrollo urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C.**
6. Cumplir con las condicionantes establecidas en la resolución con expediente **IPE-127/2022** emitida por esta Dirección.
7. Toda la actividad debe considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa.
8. Deberá instalar un contenedor con tapa para residuos sólidos y su disposición final será el relleno sanitario Municipal previa autorización.
9. El presente Dictamen de Uso de Suelo se otorga únicamente para la actividad solicitada, en caso de hacer una modificación a la construcción y/o actividad a realizar deberá de solicitar su correspondiente autorización.
10. Tramitar la correspondiente **Licencia de Anuncios** ante esta Dirección, para cualquier publicidad respecto a la actividad pretendida.
11. El presente Dictamen de Uso de Suelo podrá ser sometido a revisión y en caso de presentarse denuncias justificadas por parte de los vecinos por molestias derivadas de la actividad pretendida, así como por el incumplimiento de alguno de los puntos anteriores, será **REVOCADO**.
12. **La presente autorización condicionada de Uso de Suelo se otorga sin perjuicio de las demás autorizaciones que correspondan a otras autoridades y es procedente únicamente para los términos solicitados.**

Sin otro particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

H. AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL  
MUNICIPIO  
ENSENADA  
DIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
URBANA, ECOLOGÍA  
Y MEDIO AMBIENTE

C. BALTAZAR ALEJANDRO PALACIOS PAZOS  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B. C.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE  
D 21 MAR. 2024  
ESPACHADO  
MUNICIPIO DE ENSENADA

NOTA: El otorgamiento del presente Dictamen de Uso de Suelo se ampara con el pago del recibo Oficial No. 10835-F/42-111-1 de fecha 4 de marzo del 2024, expedido por la Tesorería Municipal por un monto de \$5,569.64 M.N.

c.c.p.: Archivo expediente de Uso de Suelo.

LGGU/log

Carretera Transpeninsular Eda – La Paz No. 6500-A Chapultepec, Pol. 1 Eda, B.C.  
[www.ensenada.gob.mx](http://www.ensenada.gob.mx) [usodesuelo@ensenada.gob.mx](mailto:usodesuelo@ensenada.gob.mx)