



GOBIERNO MUNICIPAL

Dependencia:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE.
Sección:	USO DE SUELO
No. de expediente	CU/F/560/2024
Asunto:	<b>Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia</b>
Fecha :	27 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

Hoja 1-1

**WINKLES CONSTRUCTORES ASOCIADOS, S. DE R.L. DE C.V.**

**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud recibida en esta Dirección a mi cargo el día 27 de Septiembre del 2024, mediante el cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia para el lote FRACCION DE TERRENO UBICADO EN LAS CERCANIAS DE LA DELEGACION DE EL SAUZAL DE RGUEZ., de la manzana S/M de un PREDIO MAYOR EL SAUZAL DE RODRIGUEZ, ubicado en Carretera Tijuana Ensenada a la altura del km 105+055, de esta Ciudad y Municipio de Ensenada, B.C., mismo que se identifica con clave catastral ZP-A02-001, con una superficie total del predio de 63,983.028 m<sup>2</sup>, en el cual se pretende llevar a cabo la **OPERACION DE PREDIO PARA AUTOTRANSPORTE DE CARGA Y/O DE PASAJEROS FEDERAL, ESTATAL O LOCAL, INCLUYENDO INTERNACIONAL, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE TODO TIPO DE CONTENEDORES INCLUYENDO SIN LIMITAR A CONTENEDORES MARITIMOS Y TERRESTRES;** al respecto me permito comunicarle lo siguiente:

- Que la Estructura Urbana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada publicada en el Periódico Oficial de fecha 26 de julio del 2024, establece para la zona del Sector Sauzal (S) subsector S.10 donde se localiza el inmueble referido un Uso de Comercial y Servicios, colindando con un Corredor Urbano Central, compatible para la actividad pretendida.

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 III del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., y el Artículo 121 Fracción II del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California, esta Dirección a mi cargo considera **CONGRUENTE EL USO DE SUELO PARA LA ACTIVIDAD PRETENDIDA; CONDICIONADA**, al cumplimiento de lo siguiente:

- Obtener ante esta Dirección el **Dictamen de Uso de Suelo** en los términos de Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.
- Cumplir con el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., especialmente en lo relativo al estacionamiento de conformidad al **Artículo 121, 122 y 123**.
- 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.
- Obtener la correspondiente **Licencia Ambiental** ante esta misma Dirección.
- Obtener en su caso la correspondiente Licencia de Anuncios ante esta Dirección.

Sin otro particular quedo de Usted para cualquier aclaración adicional al respecto.

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN DICTAMEN DE USO DE SUELO**  
**POR LO QUE DEBERA DE CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO**

**ATENTAMENTE**

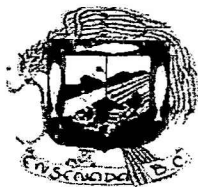
**C. BALTAZAR ALEJANDRO PALACIOS PAZOS**  
**DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**  
**DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B.C.**

**D 27 SET. 2024**  
**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**  
**MUNICIPIO DE ENSENADA**

NOTA (1): El otorgamiento del presente Factibilidad se ampara con el pago del recibo Oficial No.11578-F-91-2-1 de fecha 27 de septiembre del 2024, expedido por la Tesorería Municipal por un monto de \$ 1,954.26 M.N.

NOTA (2): La presente Factibilidad tiene una vigencia de un año a partir de la fecha del documento.

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



Dirección:	ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
Subdirección:	ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
Departamento:	PLANEACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL
Expediente:	IPG-141/2024
Asunto:	INFORME PREVENTIVO GENERAL
Fecha:	27 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

**WINKLES CONSTRUCTORES ASOCIADOS, S. DE R.L. DE C.V.**  
**PRESENTE.**

Con fecha 27 de septiembre de 2024, ingresó a esta Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente (La Dirección), el formato de Informe Preventivo General para su evaluación en Impacto Ambiental, la actividad de **OPERACIÓN DE PREDIO PARA AUTOTRANSPORTE DE CARGA Y/O DE PASAJEROS FEDERAL, ESTATAL O LOCAL, INCLUYENDO INTERNACIONAL, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE TODO TIPO DE CONTENEDORES INCLUYENDO SIN LIMITAR A CONTENEDORES MARITIMOS Y TERRESTRES (Proyecto)**, el cual se lleva a cabo en lote Fraccion de terreno ubicado en las cercanías de la Delegación de el Sauzal de Rodríguez, de la Manzana s/m, de un predio mayor el Sauzal de Rodríguez, ubicado en Carretera Tijuana-Ensenada a la altura del Km 105+055 de esta Ciudad de Ensenada, B.C., en el predio que se identifica con Clave Catastral ZP-A02-001, con una superficie total de predio de 63,983.028 m<sup>2</sup>. La presente se emite en referencia a la solicitud presentada por la empresa WINKLES Constructores Asociados, S. de R.L. de C.V. (**Promoviente**). Radicándose en los archivos con el número de Expediente IPG-141/2024.-----

### **ANTECEDENTES**

1.- Se procedió a analizar la información presentada por el **Promoviente** en su solicitud, los cuales se relacionan y validan a continuación:

- Formato de informe preventivo general.
- Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia número de expediente CU/F/560/2024, de fecha 27 de septiembre del 2024.
- Hoja de inscripción en el RPPCE a favor del promoviente.
- Identificación a nombre del representante legal.
- Informe fotográfico del proyecto.
- Deslinde catastral del predio
- Recibo de pago de predial 2024.
- Planta de conjunto del proyecto.

2.- Se procedió a evaluar la información contenida en el expediente; el cual contiene los elementos necesarios para proceder a emitir la autorización correspondiente. El **Proyecto**, según manifiesta el **Promoviente**, se encuentra dentro de una superficie total del predio y operación de 63,983.028 m<sup>2</sup>. En seguida se procede a analizar la información, misma que contempla lo siguiente:-----

#### **Resumen del proyecto.**

La naturaleza del proyecto es de transporte y logística, aprovechando toda la aptitud de la zona del Sauzal de Rodríguez. Para llevar a cabo las actividades de operación de oficinas para almacenamiento de tractocamiones, que llegan al puerto de Ensenada por las empresas diversas, con el fin de desahogar el patio del puerto de transporte de carga. Al estar cercas de industrias, del puerto y las vías de comunicación principales para la logística de los contenedores es ideal. Este proyecto tiene como objetivo principal, identificar, desarrollar y operar infraestructura multimodal, enfocándose en fortalecer los servicios de las cadenas de transporte en el continente americano, en nichos específicos del Mercado logístico.

#### **Medidas que se tomaran para mitigar las emisiones a la atmósfera.**

Para la Operación: se realizara un programa de riego en el predio, patio de maniobras, entrada y salida, mediante una pipa que sera contratada a un proveedor particular para que el predio este húmedo y evitar el levantamiento de partículas de polvo.

#### **Fuentes generadoras de ruido.**

Por la Operación: por el acceso de los vehículos se emitirá de ruido en el predio.

#### **Medidas que se tomaran para mitigar las emisiones de ruido.**



Por la Operación: La zona donde se lleva a cabo la actividad esta catalogada como industria ligera, por lo que se permite realizar maniobras o actividades que conlleven ruido, por lo que se respetara la norma oficial mexicana cuando se realicen las actividades.

NOMBRE DEL RESIDUO	PROCESO O ETAPA EN LA QUE SE GENERA EL RESIDUO	ALMACENAMIENTO TEMPORAL	SITIO DE DISPOSICIÓN FINAL	TIPO DE EMPAQUE	ESTADO FÍSICO
Plástico	Operación	Dentro de predio	Confinamiento	Tambos	Sólido
Cartón				Tambos	Sólido
Residuos comida				Tambos	Sólido
Agua residual				Baño Portátil	Líquido

Por lo anterior y:

### CONSIDERANDO

I. Que la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California establece lo siguiente:

Artículo 5.- Son autoridades en materia ambiental del estado;

I. El Gobernador del Estado;

II. La Secretaría

III. El Consejo Estatal de Protección al Ambiente;

**IV. Los Ayuntamientos**

Artículo 9.- Corresponde a los municipios, el ejercicio de las siguientes atribuciones:

I.- Formular, conducir y evaluar la política ambiental en su jurisdicción territorial, en el ámbito de su competencia, en congruencia con la legislación aplicable.-----

VIII. Evaluar y otorgar la licencia para aquellos casos que esta ley determina, así como participar en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial, a solicitud expresa de la autoridad estatal, o por convenio.-----

II. Que el Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada en su artículo 6 menciona lo siguiente: Son atribuciones de la Dirección, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, las siguientes:

**VI.-** Preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente en bienes y zonas de su jurisdicción, en materias de su competencia.-----

**XXIII.-** Evaluar ambientalmente las obras o actividades a ejecutarse dentro del territorio municipal, que pueden generar desequilibrio ecológico o modificación al ambiente, salvo en los casos de materia reservadas a la federación o el estado y en su caso, autorizar condicionalmente o negar los proyectos de obras y actividades mercantiles o de servicios, así como aquella que transfieran a su favor la federación y el estado.-----

III. Que el objetivo principal del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California, es el de proveer en la atmósfera administrativa, la observancia de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, y la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, en las materias que éstas declaran competencia municipal, siendo sus disposiciones de orden público e interés social. Es facultad de esta Dirección la de aplicar las disposiciones estipuladas en este Reglamento.-----

- IV. Que el artículo 111 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California, establece: Cualquier persona previamente a la realización de obras de construcción, ampliación y remodelación o actividades mercantiles o de servicios, deberá contar con licencia ambiental expedido por la Dirección, así como cumplir con los requisitos que se establezcan en la misma [...]
- V. Que el artículo 43 Ter del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California, instituye: Los establecimientos mercantiles o de servicios deberán comprobar la disposición final de los residuos sólidos urbanos que generan por la actividad, por medio de comprobantes fiscales expedidos por el relleno sanitario, estaciones de transferencia, centros de acopio o mediante contrato con un empresa recolectora de residuos sólidos urbanos autorizada.
- VI. Que el Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental para el Municipio de Ensenada establece en el artículo 123: Una vez otorgada la licencia ambiental municipal, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a surgir afectaciones al ambiente no previstas en los documentos presentados por el promovente, o las medidas de prevención o mitigación propuestas en dichos documentos resultaran insuficientes, la Dirección podrá evaluar de nuevo la solicitud de licencia ambiental de que se trate. En tales casos, la Dirección requerirá al interesado para que se presente la información adicional o complementaria necesaria para evaluar la obra o actividad respectiva. La Dirección podrá modificar, suspender o revocar la autorización otorgada, si la realización de la obra o actividad en cuestión, afectara o pusiera en riesgo el equilibrio ecológico, al medio ambiente o la salud pública. Mientras la Dirección no dicte la resolución a que se refiere el párrafo anterior, se podrá ordenar la suspensión temporal o permanente, parcial o total, de la obra o actividad correspondiente.
- VII. Que el Artículo 124 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California establece; En caso de que la licencia ambiental municipal esté condicionada a la presentación de otras autorizaciones o resoluciones administrativas, vencidos los plazos que se hubieren concedido y de no presentarse éstas ante la Dirección, quedará sin efectos la autorización otorgada.
- III. Que el artículo 51 Bis del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California establece: Los propietarios o administradores de comercios y servicios, tienen la obligación de mantener aseado el tramo de la calle, banqueta y fachada frente a su establecimiento. Quienes realicen maniobras de carga y descargas y que con motivo de estas se ensucie la vía pública deberán realizar el aseo inmediato del lugar una vez concluida la maniobra.
- IX. Que el artículo 67 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California, establece que "Cualquier actividad que se realice en establecimientos de servicios o mercantiles, cuyas emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, energía lumínica u olores perjudiciales, puedan afectar la salud pública, el medio ambiente o los ecosistemas, deberá contar con la licencia ambiental municipal, en la cual, la Dirección podrá fijar las condiciones particulares de emisión".
- X. Que el Reglamento de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos y Aseo Público para el Municipio de Ensenada, Baja California tiene como objetivo regular la generación, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento, disposición final y la gestión integral de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, siendo estos de orden público e interés general y su observancia es general y obligatoria y corresponde a esta Dirección, la aplicación de sus disposiciones en el ámbito de su competencia.

En virtud de lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 43 fracción I de la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, Artículos 6 fracciones XIII y XXIII, 111, 112 y 117 fracción II del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada y por lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Ensenada y demás disposiciones relativas y aplicables, esta Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente procede a resolver y:

## RESUELVE

-- **PRIMERO.** Que una vez analizada la solicitud se considera que la información presentada por el **PROMOVENTE**, fue suficiente para evaluar el Impacto Ambiental que generará la actividad relativa al **PROYECTO**, con base a lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California.





--SEGUNDO.- Se AUTORIZA de manera **CONDICIONADA** el **PROYECTO**, el cual se lleva a cabo en lote Fracción de terreno ubicado en las cercanías de la Delegación de el Sauzal de Rodríguez, de la Manzana s/m, de un predio mayor el Sauzal de Rodríguez, ubicado en Carretera Tijuana-Ensenada a la altura del Km 105+055 de esta Ciudad de Ensenada, B.C., en el predio que se identifica con Clave Catastral ZP-A02-001, con una superficie total de predio de 63,983.028 m<sup>2</sup>. Debiendo cumplir con las siguientes:-----

## **CONDICIONANTES**

### **OPERACIÓN**

1.-Deberá obtener el visto bueno para la operación ante la Dirección de Protección Civil y Bomberos para su respectiva autorización, e informar a esta Dirección el resultado de la misma en un lapso no mayor a 5 días hábiles posterior autorización de las autoridades antes señaladas, en el entendido de hacer caso omiso a la presente condicionante se aplicara la normatividad vigente.

#### **Medidas técnicas para el manejo de residuos y prevención de la contaminación del suelo.**

- 1.Destinar un espacio temporal para instalar los equipos, maquinaria, herramientas y materiales necesarios para el desarrollo de las actividades proyectadas.
- 2.Colocar una capa de material impermeable en el área donde se dará mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria utilizada para la obra, con la finalidad de evitar infiltraciones al suelo de aceites, diésel y otros contaminantes.
- 3.Construir un almacén para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos de conformidad a lo señalado por la normativa vigente.
- 4.Segregar los residuos sólidos (escombros) y excedentes de tierra durante las actividades de obra civil, a fin de garantizar su correcta disposición en los sitios autorizados por la autoridad municipal competente.
- 5.Clasificar los residuos (pintura, aceites, lubricantes, envases de éstos, trapos impregnados con algún hidrocarburo o solvente, etc.) generados durante la preparación del sitio y construcción, de acuerdo a los resultados de la caracterización de su peligrosidad.

#### **Medidas Técnicas para la prevención de la contaminación a la atmósfera.**

1. Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento el equipo y maquinaria utilizados.
2. Humedecer el terreno durante la ejecución de las obras y los trabajos de tercería con el propósito de evitar la dispersión de polvos.
3. Cubrir el material objeto de los trabajos de movimiento de tierra y escombros durante su transportación a los sitios de disposición final.
4. Garantizar que el ruido generado en el desarrollo del proyecto, no rebase el nivel máximo permisible de ruido establecido en el Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental para el Municipio de Ensenada, B.C.

#### **Medidas técnicas para la prevención de condicionantes insalubres y proliferación de fauna nociva.**

1. Proporcionar servicios de sanitarios temporales a los trabajadores, disponiendo de forma documental las aguas negras residuales a través de una empresa debidamente autorizada.
2. Disponer en sitios accesibles de un número suficiente de recipientes con tapa para la disposición temporal de los residuos domésticos generados por los trabajadores y proporcionar servicios sistemáticos para su recolección, transporte y disposición final.
3. Contratar servicio de recolección de basura particular para los residuos resultantes de la operación de los departamentos y adecuar el sistema de recolección con contenedores (dentro del predio) con capacidad suficiente y número de recolecciones para evitar el acumulamiento de residuos.

#### **Medidas técnicas para la prevención y mitigación de la pérdida y afectación de hábitats naturales.**



1. Supervisar los trabajos de nivelación del terreno durante los movimientos de tierra, así como los de acopio temporal de escombros de construcción o de material resultante de desmonte y despalme, con la finalidad de evitar la obstrucción de escurrimientos y el ulterior transporte de materiales en suspensión que puedan ocasionar azolves de aguas abajo.
2. Realizar por separado las obras de drenaje pluvial de las obras de drenaje sanitario, asimismo las obras de drenaje pluvial, deberán ser afectadas de tal forma que se eviten los posibles problemas por acumulamiento de las mismas, así como que fluyan directamente hacia las vialidades y zonas habitacionales aledañas.
3. El Promovente, resulta el responsable directo del cumplimiento de las condicionantes y disposiciones contenidas en la presente resolución, quedando estrictamente prohibido:

- Explotar bancos de material sin la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente.
- Disponer cualquier tipo de residuo sólido o líquido incluyendo basura doméstica, llantas, plásticos, lubricantes o solventes, mediante la quema o combustión a cielo abierto.
- Verter aceites, grasas, disolventes o cualquier contaminante al suelo, bocas de tormentas, líneas de conducción superficial y subterránea de obras de alcantarillado sanitario o pluvial.

#### **Medidas técnicas para la prevención de accidentes y riesgo a la salud.**

1. - Contar con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general indicando las diferentes actividades que se llevarán a cabo, así como desviaciones que pudiera ocasionar las mismas, con el fin de evitar accidentes en el lugar.
2. - Colocar los señalamientos de acceso restringido en el sitio destinado para almacenar el combustible, el cual deberá estar contenido en tanque metálico con tapa, y sólo permitir el paso a personal autorizado.
3. - Colocar los señalamientos de acceso restringido en el sitio destinado para almacenar los residuos como trapos impregnados, con aceite y/o pintura, así como aceite usado o sucio el cual deberá estar contenido en tanque metálico con tapa y en cantidades pequeñas. Queda prohibido el transporte, tratamiento, recolección, rehusó, reciclaje o disposición final de estos residuos peligrosos. Esto sólo lo podrá realizar empresas autorizadas por Semarnat.

#### **Áreas verdes en banquetas o camellones en vía pública.**

1. Deberá respetar las áreas verdes existentes en calles, avenidas y boulevares. En caso de verse en la necesidad de realizar podas, remover, y/o reubicar cualquier tipo de flora, deberá de solicitar autorización por separado en esta Dirección, por lo que deberá previamente llenar el formato correspondiente.

#### **Agua**

1. Deberá contar con cisterna para agua potable, de la capacidad necesaria para los servicios del inmueble y considerando la demanda contra incendios. Deberá contar con factibilidad por parte de la CESPE para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado.

#### **Generales**

- 1.- Esta licencia ambiental deberá de revalidarse en septiembre del 2025.
- 2.- Queda prohibido acceder al predio por la Calzada Vista al Mar. En caso de hacer caso omiso a esta condicionante, esta licencia será cancelada.
3. Deberá mitigar los polvos que se ocasionan por el tránsito de maquinaria pesada y transporte de contenedores, esto mediante la colocación de granito, o riego con agua continuo 3 veces por día en las vialidades de acceso y patio de maniobras interno (esto como medida temporal para concretar permiso de la SCT para pavimentar la entrada al predio).
4. Deberá colocar concreto hidráulico en las vialidades de acceso desde la carretera y paso de acceso al predio donde se lleva a cabo la actividad, así como las vialidades internas.

- - - **TERCERO.**- El solicitante de la presente autorización será responsable de realizar las obras y acciones necesarias de mitigación, restauración, compensación, y control de todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del **Proyecto** en cuestión, que no hayan sido considerados en la presentación del documento para evaluación de impacto ambiental.-----

- - - **CUARTO.**- La presente constituye únicamente autorización de manera condicionada al **Proyecto**, en los términos establecidos en el presente documento, en el entendido de que para dar inicio a otra actividad que difiera de la Autorizada, previo al comienzo de las mismas, deberá presentar para su evaluación la solicitud de Licencia Ambiental ante la **Dirección**, la cual en su momento resolverá si procede o no el proyecto respectivo.-----

- - - **QUINTO.**- En el uso de sus facultades de inspección y vigilancia, la **Dirección**, verificará en cualquier momento las actividades solicitadas, apercibiéndole que en caso de incumplimiento, se procederá de conformidad a lo dispuesto en el artículo 167 en relación al 166 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California. ----

- - - **SEXTO.**- Se le apercibe que de presentarse rechazo social justificado, emergencia ecológica o de hacer caso omiso de éstas y demás disposiciones de otras Dependencias, así como el hecho de que las actividades propuestas no se inicien en el plazo de un año, contado a partir de la recepción de este documento, el cual podrá ser prorrogable a juicio de la **Dirección**, la presente quedará **REVOCADA**.-----

- - - **SÉPTIMO.**- La presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en los antecedentes y en la solicitud del **Promoviente** para el **Proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones y permisos, entre otros, que se requieran para la realización de las actividades del **Proyecto**.-----

- - - **OCTAVO.**- Toda actividad derivada de la operación del proyecto no deberá causar molestia a los vecinos, ni al tránsito local y deberá determinar las estrategias de horarios para el buen funcionamiento del ingreso de los tractocamiones, evitando a toda costa el embotellamiento de las avenidas, o vías de tránsito local las cuales pueden ser y estar aledañas al predio en donde se desarrolla la actividad, en el entendido de no asumir la responsabilidad de lo antes expresado la Licencia Ambiental será puesta a revisión y en su caso se realizarán las sanciones correspondientes.-----

- - - Así administrativamente lo resolvió y firma el Director de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del Gobierno Municipal de Ensenada B.C., C. B. Alejandro Palacios Pazos, de conformidad con el Artículo 100, Fracción XL, XLI y XLII, del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, B.C., Así como el Artículo 6 fracción XIII y 117 fracción II, del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, B.C.----

ATENTAMENTE

27 SET. 2024

C. B. ALEJANDRO PALACIOS PAZOS  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA,  
ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE

C.c.p. Archivo/Minuta





Dependencia:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
Sección:	USO DE SUELO
No. de Expediente:	CU/U/560/2024
Asunto:	<b>Dictamen de Uso de Suelo</b>
Fecha :	27 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

Hoja 1-2

**WINKLES CONSTRUCTORES ASOCIADOS, S. DE R.L. DE C.V.**

**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud de Dictamen de Uso de Suelo para FRACCION DE TERRENO UBICADO EN LAS CERCANIAS DE LA DELEGACION DE EL SAUZAL DE RGUEZ., de la manzana S/M de un PREDIO MAYOR EL SAUZAL DE RODRIGUEZ, ubicado en Carretera Tijuana Ensenada a la altura del km 105+055, de esta Ciudad y Municipio de Ensenada, B.C., mismo que se identifica con clave catastral ZP-A02-001, con una superficie total del predio y operación de 63,983.028 m<sup>2</sup>, en el cual se pretende llevar a cabo la **OPERACION DE PREDIO PARA AUTOTRANSPORTE DE CARGA Y/O DE PASAJEROS FEDERAL, ESTATAL O LOCAL, INCLUYENDO INTERNACIONAL, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE TODO TIPO DE CONTENEDORES INCLUYENDO SIN LIMITAR A CONTENEDORES MARITIMOS Y TERRESTRES**; al respecto me permito comunicarle lo siguiente:

- Que la Estructura Urbana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la Ciudad de Ensenada publicada en el Periódico Oficial de fecha 26 de julio del 2024, establece para la zona del Sector Sauzal (S) subsector S.10 donde se localiza el inmueble referido un Uso de Comercial y Servicios, colindando con un Corredor Urbano Central, compatible para la actividad pretendida.
- Que mediante oficio no. CU/F/560/2024 de fecha 27 de septiembre del 2024 se otorgó Factibilidad de Uso de Suelo en sentido Positivo para la actividad pretendida en el predio de referencia.
- Que mediante expediente IPG-141/2024 de fecha 27 de septiembre del 2024, se otorga autorización de Licencia Ambiental por parte de esta Dirección.

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. Cumplir con el del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., especialmente en lo relativo al estacionamiento de conformidad al Artículo 121, 122 y 123, 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. Cumplir con las acciones y medidas de mitigación establecidas en la resolución con oficio **IPG-141/2024** emitida por esta Dirección.
4. 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.
5. Deberá instalar un contenedor con tapa para residuos sólidos y su disposición final será el relleno sanitario Municipal previa autorización.
6. 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.
7. Tramitar la correspondiente **Licencia de Anuncios** ante esta Dirección, para cualquier publicidad respecto a la actividad pretendida.
8. 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**.
9. **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 para cualquier aclaración adicional al respecto.

**ATENTAMENTE**

  
AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL  
MUNICIPIO  
ENSENADA, B.C.  
DIRECCIÓN DE  
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 27 SET. 2024  
ESPACIO  
MUNICIPIO DE ENSENADA

NOTA: El otorgamiento del presente Dictamen de Uso de Suelo se ampara con el pago del recibo Oficial No. 11578-F/92-2-1 de fecha 27 de septiembre del 2024, expedido por la Tesorería Municipal por un monto de \$ 8,794.17 M.N.  
c.c.p.: Archivo expediente de Uso de Suelo.