

ANEXO VII

X

RS



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN
NUMERO DE OFICIO: DAU-IX-427-2023
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

PLAYAS DE ROSARITO B.C. 25 DE ABRIL DEL 2023

**INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A.P.I. DE C.V.
PRESENTE**

Por este conducto reciba un cordial saludo y en respuesta a su escrito recibido en esta Dirección el día 13 de abril del 2023 y en donde solicita DICTAMEN para llevar a cabo MODIFICACION AL ACUERDO DE CREACION DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II en este Municipio, hago de su conocimiento que, una vez analizada la información anexa, entre las cuales se encuentran:

- Estudio de Impacto Urbano justificando el cambio de uso de suelo de habitacional a Uso Mixto (habitacional e industrial)
- Planos de lotificación, usos de suelo y lotes a modificar con la propuesta

Una vez analizada, esta Dirección dictamina VIABLE la propuesta, siempre y cuando de continuidad al trámite y se concrete la compraventa y/o permuta de las áreas de donación municipal que ya fueron entregadas al Ayuntamiento de Playas de Rosarito B.C. y de cumplimiento a lo que estipula la Ley de Desarrollo Urbano en la Modificación de proyecto y que a la letra dice:

(ADICIONADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022)

ARTICULO 160 BIS.- Las acciones de urbanización a que se refiere el artículo anterior, deberán incluir en su zonificación áreas destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes:

- Áreas verdes urbanas: nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto;
- Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto; y,
- Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto Las mencionadas áreas de destino indicadas en las fracciones I y III deberán ser transmitidas de forma gratuita a favor del Municipio que corresponda y en el caso del área prevista en la fracción II su transmisión será a favor del Ejecutivo Estatal.

Quedan exceptuados de la previsión de un área de equipamiento escolar aquellos fraccionamientos cuyo uso predominante no sea habitacional, debiendo incluirse dos por ciento adicional para las áreas de equipamiento urbano.

Sin más por el momento quedo de Usted, para cualquier duda o aclaración.



ATENTAMENTE
"SIGAMOS CONSTRUYENDO UNA CIUDAD HUMANA Y GENEROSA"

ARQ. LYDIA CRISTINA MORA ORTIZ
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO
ESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA



C.c.p.-Mtro. Ing. Enrique Díaz Pérez – Secretario de Desarrollo y Servicios Urbanos IX Ayuntamiento Playas de Rosarito
C.c.p.- C. David Cruz Ponca - Oficial Mayor del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito B.C.
C.C.P. Archivo
LCMO/igr

José Haroz Agullar, No. 2000, Fracc. Villa Turística
Casa Municipal

ANEXO VIII

x

AS



INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V.
SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO:
PRESENTE.-



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/023 US/023/ 2023
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 26 de Enero de 2023

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/023/2023, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-201-003, con una superficie del predio de 5,057.88 m², RE-201-004, con una superficie del predio de 2,658.64 m², RE-201-005, con una superficie del predio de 2,507.73 m², y una superficie en conjunto de 10,220.25 m², ubicado en Calle Costa Alegre, s/n, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 87 del Estado de B. C., el 26 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

1. En el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR), Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo MIXTO CONDICIONADO Y EQUIPAMIENTO URBANO.
 2. En el Plano 006 del anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sectorización, este predio se localiza dentro del DISTRITO 3. BARRIO 4.
 3. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General, Tipo de Actividad por Uso Específico: Industria Media o de Mediano Riesgo: **CONDICIONADO. C4 y C7.**
- C4: Factibilidad de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
C7: Estudio de Prevención de Riesgos
4. De acuerdo a la inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; el solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, incluyendo las Claves Catastrales RE-201-003, RE-201-004 y RE-201-005, para Implementación del Uso de Suelo Industrial de bajo riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con numero de oficio NEU/039/07/2022, Favorable condicionado; así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presenta Estudio de Impacto Vial y Dictamen de Análisis de Riesgo, con número de expediente NEU/061/10/2022, mediante el cual indica que el polígono se localiza en una zona con vulnerabilidad ante riesgos por deslizamientos por sismos y lluvias, además de la condición del modelo de aptitud física del PDUCP PR 2021-2040 y a su modelo de pendientes, por lo que estará sujeto a atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.

Así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, El solicitante presenta adenda a la resolución de Estudio de Impacto Urbano, con numero de oficio NEU/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como industria de bajo riesgo a industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002, E Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002 El Fraccionamiento Real de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 1,2 fracción III, 6 Fracciones XXIV y XXV, 11 fracción I y XX, 24, 28,29,48,50,83,84,85,161, fracción IV y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 1, 3, 4, 6, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 6 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; conforme lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito B.C.; la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los Reglamentos derivados de los mismos; así como la inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/023 US/023/ 2023
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 26 de Enero de 2023

INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-201-003, con una superficie del predio de 5,057.88 m², RE-201-004, con una superficie del predio de 2,658.64 m², RE-201-005, con una superficie del predio de 2,507.73 m², y una superficie en conjunto de 10,220.25 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- a) Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b) Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN).
- c) Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN).
- d) Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- e) Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

- a) Se otorga la presente, en la inteligencia, que podrá ser modificado o adecuado su contenido, en su oportunidad por así considerarlo los Programas, Leyes y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano, así como la autoridad competente que lo requiera y a su fecha de vencimiento marcado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Playas de Rosarito B.C.
- b) Deberá respetar lo indicado en la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/039/07/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- c) Deberá respetar lo indicado en la adenda de la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/072/12/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- d) Deberá respetar y cumplir lo indicado en la Constancia de no ser Zona de Riesgo, emitida por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.
- e) Deberá atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.
- f) Deberá presentar la modificación del acuerdo de Fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011, el proceso modificación se deberá llevar apegado a la normatividad aplicable, en todo momento se deberá respetar las áreas de donación Municipal y/o Estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento, que, de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado, su artículo 46, establece que para fraccionamientos Industriales es el 15%.
- g) Deberá contar con Estudio de Prevención de Riesgos.
- h) Deberá pasar al Departamento de Acciones de Urbanización a tramitar su Licencia de Movimientos de Tierra, Pluvial, y las correspondientes que aplique al proyecto, cumpliendo con cada uno de los requisitos que el departamento le solicite.
- i) Presentar Proyecto de Escurrimientos Pluviales.
- j) Presentar Estudio de Impacto Vial, Proyecto de Señalización e Integración Vial.
- k) Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.
- l) Factibilidad de la C.E.S.P.T.
- m) Deberá tramitar su Licencia correspondiente ante el Departamento de Licencias de Construcción, así mismo una vez concluidas las obras, deberán tramitar la Terminación de Obra, cumpliendo con los requisitos que el mismo Departamento le indique.
- n) Deberá contar con Factibilidad de servicio, emitida por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- o) Deberá contar con Factibilidad de Proyecto y Sistema contra incendio, por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- p) Presentar oficio de Cumplimiento de Medidas de Seguridad para su operación, emitida por la Dirección de Bomberos Municipal.
- q) Deberá contar con Manifiesto de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Protección al Medio ambiente para el Estado de Baja California, para su Operación.
- r) Deberá acudir al Departamento de Gestión Ambiental a tramitar su Licencia ambiental correspondiente a la construcción.



Jose Haraz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

2 / 3

Casa Municipal



PLAYAS DE ROSARITO

12 AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/023 US/023/ 2023
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 26 de Enero de 2023

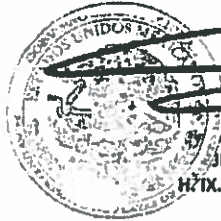
- s) Deberá respetar la franja de amortiguamiento por protección a los predios habitacionales colindantes, así como respetar la separación mínima en la colindancia del escurrimiento pluvial de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano.
- t) Deberá presentar oficio de cumplimiento de Programa Interno, emitido por la Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California.
- u) Por ningún motivo deberá utilizar la vía pública como estacionamiento y/o área de trabajo.
- v) Deberá cumplir lo estipulado en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con lo establecido en el Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito B.C., así como con el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California.
- w) Deberá cumplir con las Leyes y Reglamentos del Departamento de Imagen Urbana Municipal.
- x) Deberá presentar documento que acredite la contratación vigente del servicio de manejo, recolección periódica y disposición final de basura.
- y) El proyecto deberá estar avalado por los Peritos Responsables del Diseño Estructural, responsable de Obra, Perito Eléctrico y Perito de Gas según sea el caso.
- z) Presentar Estudio de Geotecnia, Proyecto de Protección de taludes (si lo requiere) y Mecánica de Suelos.
- aa) Las condiciones anteriores serán revisadas al pasar por el Departamento de Usos de Suelo, Acciones de urbanización, Licencias de Construcción y el Departamento de Imagen Urbana al momento de tramitar sus Licencias correspondientes a la urbanización, construcción, giro comercial y anuncios.
- bb) Esta Dictamen de Uso de Suelo procede únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que, de presentarse rechazo social justificado o cualquier otra emergencia, así como el que incumpla las condicionantes establecidas en esta resolución, el presente será revocado.

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO DE USO DE SUELO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, NI PERMISO DE OPERACIÓN Y EN EL CASO DE FALSEDAD DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

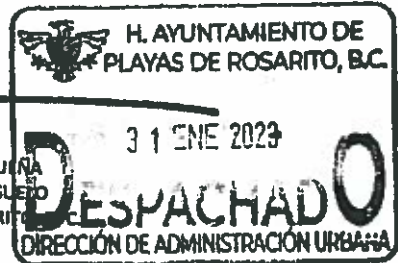
Para cualquier modificación que surja con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

Sin otro particular quedo de usted.



AYUNTAMIENTO

ARQ. JOSÉ ALBERTO A. HITEGUI ALADUINA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO
H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO





PLAYAS DE ROSARITO

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P. DE CV
SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO:
PRESENTE.-



DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/416 US/416/2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 19 de Enero de 2023

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/416/2022, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO, al interior de la clave catastral RE-204-001, con una superficie del predio de 14,271.19 m², ubicado en Calle Costa Alegre, s/n, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 67 del Estado de B. C., el 26 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos.

1. En el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR), Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo MIXTO CONDICIONADO.
2. En el Plano 006 del anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sectorización, este predio se localiza dentro del DISTRITO 3. BARRIO 4.
3. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General, Tipo de Actividad por Uso Específico: Industria Media o de Mediano Riesgo: **CONDICIONADO**, C4, C7.

C4: Factibilidad de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
C7: Estudio de Prevención de Riesgos

4. De acuerdo a la inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; el solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, incluyendo la Clave Catastral RE-204-001, para Implementación del Uso de Suelo Industrial de bajo riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con número de oficio NEU/039/07/2022, Favorable condicionado; así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presenta Estudio de Impacto Vial y Dictamen de Análisis de Riesgo, con número de expediente NEU/061/10/2022, mediante el cual indica que el polígono se localiza en una zona con vulnerabilidad ante riesgos por desajustes por sismos e lluvias, además de la condición del modelo de aptitud física del PDUCP PR 2021-2040 y a su modelo de pendientes, por lo que estará sujeto a atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.

Así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presenta adenda a la resolución de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio NEU/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como industria de bajo riesgo a industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002. E Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002 El Fraccionamiento Real de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 1,2 fracción III, 6 Fracciones XXIV y XXV, 11 fracción I y XX, 24, 28,29,45,50,53,54,55,161, fracción IV y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 1, 2, 4, 5, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Artículo 8 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito B.C., la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los Reglamentos derivados de los mismos, así como la inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para INDUSTRIA LIGERA O DE BAJO RIESGO, al interior de la clave catastral RE-204-001, con una superficie del predio de 14,271.19 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2040 SCIAN 2018:



PLAYAS DE
ROSARITO
LA BUENAVISTA

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/416 US/416/ 2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 19 de Enero de 2023

- a) Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b) Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN).
- c) Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN).
- d) Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- e) Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

- a) Se otorga la presente, en la Inteligencia, que podrá ser modificado o adecuado su contenido, en su oportunidad por así considerarlo los Programas, Leyes y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano, así como la autoridad competente que lo requiera y a su fecha de vencimiento marcado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Playas de Rosarito B.C.
- b) Deberá respetar lo indicado en la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/033/07/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- c) Deberá respetar lo indicado en la adenda de la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/072/12/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- d) Deberá respetar y cumplir lo indicado en la Constancia de no ser Zona de Riesgo, emitida por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.
- e) Deberá atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.
- f) Deberá presentar la modificación del acuerdo del Fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011, el proceso modificación se deberá llevar apegado a la normatividad aplicable, en todo momento se deberá respetar las áreas de donación Municipal y/o Estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento, que, de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado, su artículo 46, establece que para fraccionamientos Industriales es el 15%.
- g) Deberá contar con Estudio de Prevención de Riesgos.
- h) Deberá pasar al Departamento de Acciones de Urbanización a tramitar su Licencia de Movimientos de Tierra, Pluvial, y las correspondientes que aplique al proyecto, cumpliendo con cada uno de los requisitos que el departamento le solicite.
- i) Presentar Proyecto de Esguimientos Pluviales.
- j) Presentar Estudio de Impacto Vial, Proyecto de Señalización e Integración Vial.
- k) Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.
- l) Factibilidad de la C.E.S.P.T.
- m) Deberá tramitar su Licencia correspondiente ante el Departamento de Licencias de Construcción, así mismo una vez concluidas las obras, deberán tramitar la Terminación de Obra, cumpliendo con los requisitos que el mismo Departamento le indique.
- n) Deberá contar con Factibilidad de servicio, emitida por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- o) Deberá contar con Factibilidad de Proyecto y Sistema contra incendio, por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- p) Presentar oficio de Cumplimiento de Medidas de Seguridad para su operación, emitida por la Dirección de Bomberos Municipal.
- q) Deberá contar con Manifiesto de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Protección al Medio ambiente para el Estado de Baja California, para su Operación.
- r) Deberá acudir al Departamento de Gestión Ambiental a tramitar su Licencia ambiental correspondiente a la construcción.
- s) Deberá respetar la franja de amortiguamiento por protección a los predios habitacionales colindantes, así como respetar la separación mínima en la colindancia del escurrimiento pluvial de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano.
- t) Deberá presentar oficio de cumplimiento de Programa Interno, emitido por la Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California.
- u) Por ningún motivo deberá utilizar la vía pública como estacionamiento y/o área de trabajo.
- v) Deberá cumplir lo estipulado en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con lo establecido en el Reglamento de



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 NUMERO DE OFICIO: EXP/416 US/416/ 2022
 ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
 FECHA: A 19 de Enero de 2023

- Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito B.C., así como con el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California.
- w) Deberá cumplir con las Leyes y Reglamentos del Departamento de Imagen Urbana Municipal.
 - x) Deberá presentar documento que acredite la contratación vigente del servicio de manejo, recolección periódica y disposición final de basura.
 - y) El proyecto deberá estar avalado por los Peritos Responsables del Diseño Estructural, responsable de Obra, Perito Eléctrico y Perito de Gas según sea el caso.
 - z) Presentar Estudio de Geotecnia, Proyecto de Protección de taludes (si lo requiere) y Mecánica de Suelos.
 - aa) Las condiciones anteriores serán revisadas al pasar por el Departamento de Usos de Suelo, Acciones de urbanización, Licencias de Construcción y el Departamento de Imagen Urbana al momento de tramitar sus Licencias correspondientes a la urbanización, construcción, giro comercial y anuncios.
 - bb) Este Dictamen de Uso de Suelo procede únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que, de presentarse rechazo social justificado o cualquier otra emergencia, así como el que incumpla las condicionantes establecidas en esta resolución, el presente será revocado.

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO DE USO DE SUELO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, NI PERMISO DE OPERACIÓN Y EN EL CASO DE FALSEDADE DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

Para cualquier modificación que surja con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de apearse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

sin otro particular quedo de usted
 H. AYUNTAMIENTO DE
 PLAYAS DE ROSARITO B.
 01 FEB 2023
DESPACHADO
 DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO
 DR. JOSÉ ABERTO ACHUTSUI ALADUEÑA
 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO
 AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

[Handwritten signature]

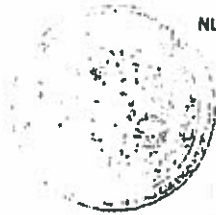
[Handwritten signature]



PLAYAS DE ROSARITO
EL AYUNTAMIENTO

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V.
SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO:
PRESENTE.-

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/430 US/430/2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 19 de Enero de 2023



Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/430/2022, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO, al interior de la clave catastral RE-211-001, con una superficie del predio de 18,052.94 m², ubicado en Calle Costa Alegre, s/n, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 87 del Estado de B. C., el 26 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

1. En el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR), Carta Urbana, al predio se clasifica con uso de suelo RESERVA MIXTA CONDICIONADA.
 2. En el Plano 006 del anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sectorización, este predio se localiza dentro del DISTRITO 3, BARRIO 4.
 3. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Política Urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General. Tipo de Actividad por Uso Específico: Industria Media o de Mediano Riesgo: CONDICIONADO. C4, C7, C13.
- C4: Factibilidad de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
C7: Estudio de Prevención de Riesgos

4. De acuerdo a la inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; el solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, incluyendo la Clave Catastral RE-204-001, para Implementación del Uso de Suelo Industrial de bajo riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con número de oficio NEU/039/07/2022, Favorable condicionado; así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presenta Estudio de Impacto Vial y Dictamen de Análisis de Riesgo, con número de expediente NEU/061/10/2022, mediante el cual indica que el polígono se localiza en una zona con vulnerabilidad ante riesgos por deslizamientos por sismos y lluvias, además de la condición del modelo de aptitud física del PDUCP PR 2021-2040 y a su modelo de pendientes, por lo que estará sujeto a atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.

Así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, El solicitante presenta además a la resolución de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio NEU/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como Industria de bajo riesgo a Industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002, E Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002 El Fraccionamiento Real de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 1, 2 fracción II, 6 fracciones XIII y XIV, 21 fracción I y XI, 74, 28, 29, 43, 50, 93, 84, 85, 161, fracción IV y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 1, 3, 4, 6, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 6 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; conforme lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito B.C., la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los reglamentos derivados de los mismos, así como la inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para INDUSTRIA LIGERA O DE BAJO RIESGO, al interior de la clave catastral RE-211-001, con una superficie del predio de 18,052.94 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2040 SCIAN 2018:

Handwritten notes:
RECIBO
JOSÉ HAROZ AGUILAR
11/ENE/23



**PLAYAS DE
ROSARITO**
MUNICIPIO

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/430 US/430/2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 19 de Enero de 2023

- a) Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b) Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN).
- c) Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN).
- d) Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- e) Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

- a) Se otorga la presente, en la inteligencia, que podrá ser modificado o adecuado su contenido, en su oportunidad por así considerarlo los Programas, Leyes y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano, así como la autoridad competente que lo requiera y a su fecha de vencimiento marcado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Playas de Rosarito B.C.
- b) Deberá respetar lo indicado en la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/033/07/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B. C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- c) Deberá respetar lo indicado en la adenda de la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/072/12/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- d) Deberá respetar y cumplir lo indicado en la Constancia de no ser Zona de Riesgo, emitida por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.
- e) Deberá atender las obras de mitigación de riesgos, identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.
- f) Deberá presentar la modificación del acuerdo del Fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011, el proceso modificación se deberá llevar apegado a la normatividad aplicable, en todo momento se deberá respetar las áreas de donación Municipal y/o Estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento, que de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado, su artículo 46, establece que para fraccionamientos Industriales es el 15%.
- g) Deberá contar con Estudio de Prevención de Riesgos.
- h) Deberá pasar al Departamento de Acciones de Urbanización a tramitar su Licencia de Movimientos de Tierra, Pluvial, y las correspondientes que aplique al proyecto, cumpliendo con cada uno de los requisitos que el departamento le solicite.
- i) Presentar Proyecto de Escurrimientos Pluviales.
- j) Presentar Estudio de Impacto Vial, Proyecto de Señalización e Integración Vial.
- k) Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.
- l) Factibilidad de la C.E.S.P.T.
- m) Deberá tramitar su Licencia correspondiente ante el Departamento de Licencias de Construcción, así mismo una vez concluidas las obras, deberán tramitar la Terminación de Obra, cumpliendo con los requisitos que el mismo Departamento le indique.
- n) Deberá contar con Factibilidad de servicio, emitida por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- o) Deberá contar con Factibilidad de Proyecto y Sistema contra incendio, por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- p) Presentar oficio de Cumplimiento de Medidas de Seguridad para su operación, emitida por la Dirección de Bomberos Municipal.
- q) Deberá contar con Manifiesto de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Protección al Medio ambiente para el Estado de Baja California, para su Operación.
- r) Deberá acudir al Departamento de Gestión Ambiental a tramitar su Licencia ambiental correspondiente a la construcción.
- s) Deberá respetar la franja de amortiguamiento por protección a los predios habitacionales colindantes, así como respetar la separación mínima en la colindancia del escurrimiento pluvial de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano.
- t) Deberá presentar oficio de cumplimiento de Programa Interno, emitido por la Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California.
- u) Por ningún motivo deberá utilizar la vía pública como estacionamiento y/o área de trabajo.
- v) Deberá cumplir lo estipulado en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con lo establecido en el Reglamento de

Jose Hroz Aguilar No. 2000, Fracc. Villa Turística



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 NUMERO DE OFICIO: EXP/430 US/430/ 2022
 ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
 FECHA: A 19 de Enero de 2023

- Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito B.C., así como con el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California.
- w) Deberá cumplir con las Leyes y Reglamentos del Departamento de Imagen Urbana Municipal.
 - x) Deberá presentar documento que acredite la contratación vigente del servicio de manejo, recolección periódica y disposición final de basura.
 - y) El proyecto deberá estar avalado por los Peritos Responsables del Diseño Estructural, responsable de Obra, Perito Eléctrico y Perito de Gas según sea el caso.
 - z) Presentar Estudio de Geotecnia, Proyecto de Protección de taludes (si lo requiere) y Mecánica de Suelos.
 - aa) Las condiciones anteriores serán revisadas al pasar por el Departamento de Usos de Suelo, Acciones de urbanización, Licencias de Construcción y el Departamento de Imagen Urbana al momento de tramitar sus Licencias correspondientes a la urbanización, construcción, giro comercial y anuncios.
 - bb) Esta Dictamen de Uso de Suelo procede únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que, de presentarse rechazo social justificado o cualquier otra emergencia, así como el que incumpla las condiciones establecidas en esta resolución, el presente será revocado.

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO DE USO DE SUELO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, NI PERMISO DE OPERACIÓN Y EN EL CASO DE FALSEAD DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

Para cualquier modificación que surja con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

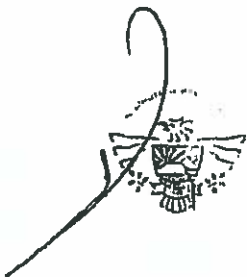
Sin otro particular queda de usted.



H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, S.C.

PRO. JOSÉ ALBERTO AGUILAR AGUIAR
 DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO
 H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, S.C.

1 FEB 2023
DES-PACHADO
 DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA





DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 NUMERO DE OFICIO: EXP/431 US/431/ 2022
 ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
 FECHA: A 11 de Enero de 2023

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.J. DE C.V.
 SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO:
 PRESENTE.-

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/431/2022, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-212-001, con una superficie del predio de 3,132.58 m², ubicado en Calle Costa Alegre, s/n, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDU-PR) publicado en el Periódico Oficial número 87 del Estado de B. C., el 26 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

1. En el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDU-PR), Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo RESERVA MIXTA, con una política urbana de: CONSOLIDACIÓN ESTRATÉGICA.
2. En el Plano 006 del anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sectorización, este predio se localiza dentro del DISTRITO 3. BARRIO 4.
3. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General, Tipo de Actividad por Uso Específico: Industria Pesada o Alto Riesgo: CONDICIONADA C4, C6, C7, C8 Y C9.
 C4: Factibilidad de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
 C6: Consenso Vecinal.
 C7: Estudio de Prevención de Riesgos
 C8: Estudio de Impacto Urbano.
 C9: Estudio de Impacto vial y anteproyecto de integración vial.

4. De acuerdo a la inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; El solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, incluyendo las Claves Catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-213-002 y RE-214-001, para la implementación del Uso de Suelo Industrial de bajo riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con número de oficio NEU/039/07/2022, Favorable condicionado; así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, El solicitante presenta además a la resolución de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio NEU/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como industria de bajo riesgo a industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002. E Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002; El Fraccionamiento Real de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 1.2 fracción III, 6 Fracciones XXIV y XXV, 11 fracción I y XX, 24, 28, 29, 48, 50, 83, 84, 85, 161, fracción IV y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 1, 3, 4, 6, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 6 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; conforme lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito B.C., la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los Reglamentos derivados de los mismos; así como la inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-212-001, con una superficie del predio de 3,132.58 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDU-PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- a) Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (grupo 324 del SCIAN).
- b) Industria Química (Grupo 325 del SCIAN).
- c) Industria de Plástico y del hule (Grupo 326 SCIAN).

CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

Se otorga la presente, en la inteligencia, que podrá ser modificado o adecuado su contenido, en su oportunidad por así considerarlo los Programas, Leyes y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano, así como la autoridad competente que lo requiera y a su fecha de vencimiento marcado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Playas de Rosarito B.C.

José Horacio Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística



PLAYAS DE ROSARITO
AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/431 US/431/ 2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 11 de Enero de 2023

- b) Deberá respetar lo indicado en la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/039/07/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes. C3
- c) Deberá respetar lo indicado en la adenda de la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio NEU/072/12/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- d) Deberá respetar y cumplir lo indicado en la Constancia de no ser Zona de Riesgo, emitida por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.
- e) Deberá atender las obras de mitigación de riesgos identificados en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados. C7
- f) Deberá mantener sin edificación el área de uso restringido iniciado en los antecedentes 5 y 12 de la Resolución de Estudio de Impacto Urbano numero NEU/039/07/2022.
- g) Deberá presentar la modificación del acuerdo del Fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 95 Tomo CVII de fecha 25 de noviembre de 2011, el proceso modificación se deberá llevar apegado a la normatividad aplicable, en todo momento se deberá respetar las áreas de donación Municipal y/o Estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento, que, de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado, su artículo 46, establece que para fraccionamientos industriales es el 15%, cumpliendo con cada uno de los requisitos que el departamento le solicite.
- h) Deberá pasar al Departamento de Acciones de Urbanización a tramitar su Licencia de Movimientos de Tierra, Pluvial, y las correspondientes que aplique al proyecto, Presentar Proyecto de Ecurrimientos Pluviales.
- i) Presentar Estudio de Impacto Vial, Proyecto de Señalización e Integración Vial, emitida por el Departamento de Vialidad y Transporte de la Dirección de Administración Urbana. C9
- k) Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad. C4
- l) Factibilidad de la C.E.S.P.T. C4
- m) Deberá tramitar su Licencia correspondiente ante el Departamento de Licencias de Construcción, así mismo una vez concluidas las obras, deberán tramitar la Terminación de Obra, cumpliendo con los requisitos que el mismo Departamento le indique.
- n) Deberá contar con Factibilidad de servicio, emitida por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito
- o) Deberá contar con Factibilidad de Proyecto y Sistema contra incendio, por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- p) Presentar oficio de Cumplimiento de Medidas de Seguridad para su operación, emitida por la Dirección de Bomberos Municipal.
- q) Deberá contar con Manifiesto de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio ambiente y Desarrollo Sustentable, para el Estado de Baja California, para su Operación.
- r) Deberá acudir al Departamento de Gestión Ambiental a tramitar su Licencia ambiental correspondiente a la construcción
- s) Deberá respetar la franja de amortiguamiento por protección a los predios habitacionales colindantes, así como respetar la separación mínima en la colindancia del escurrimiento pluvial de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano.
- t) Deberá presentar oficio de cumplimiento de Programa Interno, emitida por la Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California.
- u) Por ningún motivo deberá utilizar la vía pública como estacionamiento y/o área de trabajo.
- v) Deberá cumplir lo estipulado en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con lo establecido en el Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito B.C., así como con el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California.
- w) Deberá presentar documento que acredite la contratación vigente del servicio de manejo, recolección periódica y disposición final de basura.
- x) El proyecto deberá estar avalado por los Peritos Responsables del Diseño Estructural responsable de Obra, Perito Eléctrico y Perito de Gas según sea el caso.
- y) Presentar Estudio de Geotecnia, Proyecto de Protección de taludes (si lo requiere) y Mecánica de Suelos.
- z) Las condiciones anteriores serán revisadas al pasar por los departamentos de Acciones de Urbanización, Licencias de Construcción y el Departamento de Imagen Urbana al momento de tramitar sus Licencias correspondientes a la urbanización, construcción, giro comercial y anuncios.
- aa) Este Dictamen de Uso de Suelo procede únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que, de presentarse rechazo social justificado o cualquier otra emergencia, así como el que incumpla las condicionantes establecidas en esta resolución, el presente será revocado.

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO DE USO DE SUELO **NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, NI PERMISO DE OPERACIÓN** Y EN EL CASO DE FALSEAD DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO CUEDA ANULADO.

Para cualquier modificación que surja con fines de inajerar el inmueble, el proyecto deberá de apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

Sin otro particular quedo de usted.

AYUNTAMIENTO

ARQ. JOSÉ ALBERTO ACEVEDO ALAQUEÑA,
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO
H. IX. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

H. AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

12 ENE 2023

DESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

1028 Marcos Aguilera, No 2000 Fracc. Villa Turística

Casa Municipal



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 NUMERO DE OFICIO: EXP/432 US/432/ 2022
 ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
 FECHA: A 11 de Enero de 2023



INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V.
 SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO.
 PRESENTE.

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/432/22, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, el interior de las claves catastrales RE-214-001, con una superficie del predio de 9,588.42 m², ubicado en Calle Ciprés, Fracc. Pol de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez que se han dado cumplimiento al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 97 del Estado de B. C., el 25 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

- En el Plano 156 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDUCP-PR), Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo RESERVA AZULTA Y RESERVA MIXTA CONDUCIONADA, con una política urbana de: CONSOLIDACIÓN ESTRATÉGICA.
- En el Plano 07 del Anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sección 1, esta parcela se localiza dentro del DISTRITO 3, DARIÓN 4.
- De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Uso de Suelo y Área de Manejo Estratégico, Distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General, Tipo de Actividad por Uso Específico: Industria Pesada en este Riesgo, CONVENCIONADA C4, C6, C7, C8 Y C9.
 C4: Fabricación de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otros.
 C6: Comercio Minorista.
 C7: Estudio de Prevención de Riesgos.
 C8: Estudio de Impacto Urbano.
 C9: Estudio de Impacto Vial y anteproyecto de Integración Vial.
- De acuerdo a la inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; El solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano incluyendo las Claves Catastrales RE-201-001, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-002, RE-213-001 y RE-214-001, para la implementación del Uso de Suelo Industrial de Bajo Riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con número de expediente: 1022/19/2022, Favorable; con anterioridad a dicho estudio de compatibilidad con el documento antes mencionado, el solicitante presentó ante la Dirección de Planeación Urbana del Estado de Baja California este mismo expediente: 1022/19/2022 para la modificación e implementación del uso previsto inicialmente como Industria de bajo riesgo a Industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002. E Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002, RE-214-003, RE-214-004, RE-214-005 y RE-214-006. El Fraccionamiento Plal de Rosarito B, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CIV, de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con el artículo y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 146 que aprobó la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 214 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 12 fracción III, 9 Fracciones XXIV y XXV, 11 fracción I y XX, 26, 29, 29, 43, 50, 53, 54, 55, 161, fracción IV y 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 1, 3, 4, 6, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 57, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 6 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; artículo de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito B. C.; la ley de edificaciones para el estado de Baja California; la ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; los Reglamentos de Usos de los predios así como la inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, el interior de las claves catastrales RE-214-001, con una superficie del predio de 9,588.42 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al Anexo 4 del PDUCP-PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (grupo 324 del SCIAN).
- Industria Química (grupo 325 del SCIAN).
- Industria de Plástico y del hule (grupo 326 del SCIAN).

CONDICIONADO ESTUARDO

Se otorga y permite un uso industrial que genera contaminación ambiental, de acuerdo a lo establecido por el considerando los Programas, Leyes y Reglamentos de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, que se requieren y con fecha de publicación marcada en la ley de ingresos para el

Expediente: No. 2000, Fracción VIII, Jurídica

Cada Municipal



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 NUMERO DE OFICIO: EXP/433 US/433/ 2022
 ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
 FECHA: A 11 de Enero de 2023

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V.
 SOLICITANTE / PROPIETARIO DEL PREDIO:
 PRESENTE.

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/433/2022 recibida por esta Dirección, en la cual se solicita DICTAMEN DE USO DE SUELO para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-212-003, con una superficie del predio de 23,687.61 m², ubicado en Calle Costa Alegre, s/n, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador de Playas de Rosarito Baja California.

Una vez que se revisaron los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDU-CP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 87 del Estado de B. C., el 26 de Octubre de 2021, las variables urbanas que inciden en la zona así como la Inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

- En el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 (PDU-CP-PR), Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo RESERVA MIXTA, con una política urbana de CONSOLIDACIÓN ESTRATÉGICA.
- En el Plano 206 del anexo Cartográfico del Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040, Sección 4, el predio se localiza dentro del DISTRITO 3. BAERPIO a.
- De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito B. C., 2021-2040 Matriz de Compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: Industria en General. Tipo de actividad por Uso Específico: Industria Pesada o Alto Riesgo. CONDICIONADA C4, C6, C7, C8 Y C9.
 C4: Factibilidad de Servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
 C6: Consenso Vecinal.
 C7: Estudio de Prevención de Riesgos.
 C8: Estudio de Impacto Urbano.
 C9: Estudio de Impacto vial y anteproyecto de integración vial.
- De acuerdo a la Inspección realizada se observó que los predios se encuentran en calidad de baldío; El solicitante presenta Evaluación de Estudio de Impacto Urbano, incluyendo las Claves Catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-202-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-213-002 y RE-214-001, para la implementación del Uso de Suelo Industrial de bajo riesgo, con un Proyecto de Desarrollo Industrial, con número de Oficio NEL/0059/07/2022, Favorable concluyendo al mismo de conformidad con el documento antes mencionado. El solicitante presenta además la resolución de Estudio de Impacto Urbano con número de Oficio NEL/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como Industria de bajo riesgo a Industria de mediano riesgo para las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002, e Industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002; El Fraccionamiento Real de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, No 55, Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre de 2011.

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 1.2 fracción III, 6 Fracciones XIV y XIV, 11 fracción I y X4, 24, 28, 19, 40, 50, 83, 84, 85, 161, fracción IV y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 1, 3, 4, 6, 11, 27, 28, 40, 46, 47, 51, 52, 59, 62, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 77, 94, 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Artículo 6 fracción III, 11, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; conforme lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos de Playas de Rosarito S.C., la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los Reglamentos derivados de los mismos; así como la Inspección realizada, este Departamento emite DICTAMEN DE USO DE SUELO FAVORABLE para INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO, al interior de las claves catastrales RE-212-003, con una superficie del predio de 23,687.61 m², dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDU-CP-PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (Grupo 324 del SCIAN).
- Industria Química (Grupo 325 del SCIAN).
- Industria de Plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).

CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

- Se exige la presencia en la Intendencia, que permita la implementación adecuada de contenido en la oportunidad por así considerarlo los Programas, Leyes y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano, así como la conformidad de la regular y a su fecha de vencimiento marcado en la Ley de Impagos para el Municipio de Playas de Rosarito S.C.

Calle Herón Aguilón No. 2000, Fracc. Villa Turística



PLAYAS DE ROSARITO
LA ADMINISTRACIÓN

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/433 US/433/ 2022
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 11 de Enero de 2023

- b) Deberá respetar lo indicado en la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio MEU/039/07/2022, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes. C6
- c) Deberá respetar lo indicado en la adenda de la Evaluación de Estudio de Impacto Urbano con numero de oficio MEU/077/12/2021, emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C., así como cumplir con cada una de sus condicionantes.
- d) Deberá respetar y cumplir lo indicado en la Constancia de Zona de Riesgo, emitida por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.
- e) Deberá atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el Estudio de Prevención de Riesgos y a las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para corroborar y mitigar los riesgos sísmicos identificados. C7
- f) Deberá mantener la edificación en el área de alto riesgo contemplada en los antecedentes 5 y 12 de la Resolución de Estudio de Impacto Urbano numero MEU/039/07/2022.
- g) Deberá presentar la modificación del acuerdo del Fraccionamiento Real de Rosarito 1, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, la Acta de donación Municipal y/o Estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento, que, de acuerdo al Reglamento de Fraccionamientos del Estado, su artículo 46, establece que para fraccionamientos industriales es el 15%.
- h) Deberá poseer el Departamento de Acciones de Urbanización a presentar su Usando de Movimientos de Tierra, Ruido, y los correspondientes que aplique al proyecto, cumpliendo a cada uno de los requisitos que el departamento le solicite.
- i) Presentar Proyecto de Fraccionamiento Municipal.
- j) Presentar Estado de Impacto Vial, Proyecto de Señalización e Interpretación Vial, emitido por el Departamento de Vialidad y Transporte de la Dirección de Administración Urbana. C8
- k) Facultad de Conexión Federal de Electricidad de
- l) Facultad de S.A.S.P.T. CA
- m) Deberá tramitar la licencia correspondiente ante el Departamento de Licencias de Construcción, así mismo una vez concluidas las obras, deberán tramitar la Terminación de Obra cumpliendo con los requisitos que el mismo Departamento le indique.
- n) Deberá contar con la facultad de servicio emitida por la Dirección de Bomberos de Playas de Rosarito.
- o) Deberá contar con la facultad de Proyecto y Sistema contra incendio por la Dirección de Protección de Playas de Rosarito.
- p) Presentar informe de cumplimiento de Medidas de Seguridad para su operación, emitida por la Dirección de Bomberos Municipal.
- q) Deberá contar con el Informe de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, pero el Estado de Baja California, para su Operación.
- r) Deberá contar con el Informe de Impacto Ambiental emitido por el Comité ambiental correspondiente a la construcción.
- s) Deberá contar con la licencia de operación emitida por protección a los pedales habitacionales colindantes, así como respetar la separación mínima en la colindancia del establecimiento planeado de acuerdo a los Estatutos de Playas de Rosarito.
- t) Deberá presentar informe de cumplimiento de Programa Interno, emitido por la Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California.
- u) Por el presente debe utilizar la vía única como establecimiento y/o área de trabajo.
- v) Deberá respetar lo establecido en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con la establecida en el Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitación emitida por el Instituto de Playas de Rosarito B.C., así como en el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California.
- w) Deberá cumplir con las Leyes y Reglamentos del Reglamento de Urbanismo Municipal.
- x) Deberá presentar documentos que acrediten la construcción de un sistema de manejo de residuos sólidos periódico y disposición final de basura.
- y) El presente informe de dictamen es de carácter informativo de la Dirección de Administración Urbana, respecto al uso de Suelo, dentro del marco de la Ley de Urbanismo Municipal, Proyecto de Ordenación de Uso de Suelo, Ley de Edificaciones y Reglamento de Urbanismo Municipal.
- z) Las autoridades asociadas serán responsables de dar por los Departamentos de Acciones de Urbanización, Licencia de Construcción y el Departamento de Ingenieros Urbanos el momento de tramitar sus licencias correspondientes a la construcción, construcción, construcción, construcción, construcción, construcción y arrendamiento.
- aa) Este Dictamen de Uso de Suelo puede ser impugnado por cualquier interesado, en el procedimiento de impugnación, en el presente informe de dictamen.

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE DICTAMEN DE USO DE SUELO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, NI PERMISO DE OPERACIÓN Y EN EL CASO DE FALSEDAD DE INFORMACIÓN RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPUESTA O CUALQUIER INFORMACIÓN, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

Para cualquier modificación que surta con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de ajustarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las normas restrictivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

Sin otro particular queda



ANDRES ROBERTO CALDERON ALAQUER
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
12 ENE 2023
DESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

Asist. María Eugenia... 01/00... Villa Turística

Casa Municipal



ANEXO IX

X

SS



IMPLAN

Instituto Municipal
de Planeación

IMPLAN
NEU/072/12/2022

Asunto: Adenda al Estudio de Impacto Urbano
Playas de Rosarito, B.C. 20 de Diciembre de 2022

**INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A.P.I. DE C.V.
PROMOVENTE**

**ARQ. HAYDEE MARTINEZ ESPINOZA
PERITO URBANO PDU-RTO-014**

PRESENTE. -

Por medio del presente se le extiende respetuosamente nuestros saludos, así como por medio de las atribuciones que se nos confieren en el Reglamento Interior del Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C., con fundamento en los artículos 4, 38 y 42 del mismo, así como a los apartados 6 y 7.1 del Anexo B. Manual del Departamento de Análisis y Normatividad Urbana, respecto a su solicitud presentada a este Instituto a efecto de que se realizara una adenda al Estudio de Impacto Urbano para la modificación e implementación del uso propuesto inicialmente como industria de bajo riesgo a industria de mediano riesgo en los predios con las claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, fracción RE-211-001 Y RE-211-002 con una superficie en conjunto de 43,626.45 m2. E industria de alto riesgo en los predios identificados con claves catastrales RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, fracción RE-214-002 y la fracción del predio sin clave catastral de superficie 1,479.74 m2, generando una superficie en conjunto de 39,570.03 m2. dentro del Fraccionamiento "Real de Rosarito II", Municipio de Playas de Rosarito, Baja California; con relación al cual presento a Usted los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1 De conformidad con la base de datos de este instituto, los predios identificados con claves catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-213-002 Y RE-214-001 se localizan al interior del área urbana, dentro del Centro de población de Playas de Rosarito con las siguientes colindancias; al Norte con Cumbre del Mar, al Sur con Villas Costa Rica, al Oeste con Privada Castilla y al Este con calle Perla.
- 2 Como antecedente de gestión se resume en lo siguiente:
 - La presentación del Anexo 01 ante el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, se llevó a cabo el mes de abril del 2022, resuelta mediante el oficio NEU/022/04/2022 con fecha de despacho del día 4 de abril de 2022.
 - Posteriormente se pidió anexar adenda para el estudio mediante el oficio NEU/036/07/2022 con fecha del 12 de julio del 2022.
 - El 26 de julio del 2022 se presentó Estudio de Impacto Urbano en modalidad de implementación de uso industrial de bajo riesgo.
 - Finalmente el 23 de agosto se anexaron opiniones técnicas de uso de suelo de los predios con clave catastral RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005 Y RE-204-001 con numero de oficio EXP/321 US/321/US/321/2022, del predio RE-210-003 con numero de oficio EXP/375 US/375/2022, del predio RE-211-001 con numero de oficio EXP/321 US/321/2022, de los predios RE-212-001 Y RE-212-003 con numero de oficio EXP/377 US/377/2022, del predio RE-213-002 con numero de oficio EXP/378 US/378/2022 y del predio RE-214-001 con numero de oficio EXP/379 US/379/2022.
 - El 31 de agosto del 2022 este instituto emite resolución favorable condicionada para la implementación de uso de industria ligera o bajo riesgo mediante oficio NEU/039/07/2022 en los predios identificados co claves

Página 1 de 20
José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

Casa Municipal

catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-213-002 Y RE-214-001, dentro del Fraccionamiento "Real de Rosarito II", Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.

- En fecha 9 de diciembre de 2022, se presenta Adenda al estudio de impacto urbano para reconsiderar la implementación del uso industria ligera de bajo riesgo que obtuvo resolución favorable condicionada por medio de oficio NEU/039/07/2022 para obtener una modificación a dicha resolución con implementación del uso de industria mediana en los predios con las claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-01, fracción RE-211-001 y RE-211-002, para la industria de alto riesgo en los predios RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, fracción RE-214-002 y la fracción del predio sin clave catastral de superficie 1,479.74 m2 correspondiente a vía pública dentro del Fraccionamiento "Real de Rosarito II", Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.
- Respecto a los predios en cuestión es necesario señalar que el instrumento de planeación que define los lineamientos y disposiciones aplicables es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2015-2035 (PMDU 2015-2035) Y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito. (PDUCP PR 2021-2040)¹, instrumento que de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California se constituye como el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, tendientes a promover un desarrollo armónico del territorio.
 - De acuerdo con la base de datos de este Instituto, los predios, se ubican según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2015-2035 en el Barrio 029 denominado "Reserva Norte" con política asignada de Consolidación estratégica, en el perímetro de contención urbana U2, Esto de acuerdo con los Planos 40, 43 y 44.
 - El PDUCP PR 2021-2040 ubica a los predios dentro del Distrito 3, barrio 3.4 "Real de Rosarito Norte" con una política asignada de Consolidación estratégica, parte del Transecto T3 Suburbano, así como una densidad Media D4 compatible con hasta 65 viv/ha, De conformidad con el Plano VA 11 Carta Urbana del Centro de Población de Playas de Rosarito, con una política de Consolidación Estratégica y le asigna el uso predominante de Reserva Mixta (77.19%).

Figura 1 usos de suelo presentes en el polígono

| Uso de suelo | Superficie (ha) | Porcentaje (%) |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Equipamiento Urbano | 0.444 | 5.33% |
| Habitacional | 0.096 | 1.15% |
| Mixto Predominantemente Habitacional | 0.054 | 0.65% |
| Preservación | 0.776 | 9.32% |
| Reserva de Equipamiento Urbano | 0.000 | 0.00% |
| Reserva mixta | 6.429 | 77.19% |
| Vía Pública | 0.530 | 6.36% |
| TOTAL | 8.329 | 100% |

Fuente: Estudio de Impacto urbano

- De acuerdo con Anexo 2. Matriz de compatibilidad por política urbana y barrio del programa se establece que, para la política de Consolidación estratégica, en una zona donde predomina el uso Reserva Mixta, la compatibilidad se resume en lo siguiente:

- Para industria de mediano riesgo: **condicionada a C4:** Factibilidad de servicios, según corresponda, agua, drenaje, recolección de basura u otro; **C7:** Estudio de prevención de riesgos; **C13:** para determinar la compatibilidad, requerirá un criterio de análisis de 30.00 m a la redonda.
- Para industria pesada o alto riesgo: **Condicionada a C4:** Factibilidad de servicios según corresponda; **C6:** Consenso Vecinal con el 50% +1 de los vecinos a 100 metros a la redonda, así como la totalidad

¹ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 87 de fecha 26 de octubre de 2021



de los vecinos directamente colindantes; C7: Estudio de prevención de riesgos; C8: Estudio de Impacto Urbano; y C9: Estudio de impacto vial anteproyecto de integración vial.

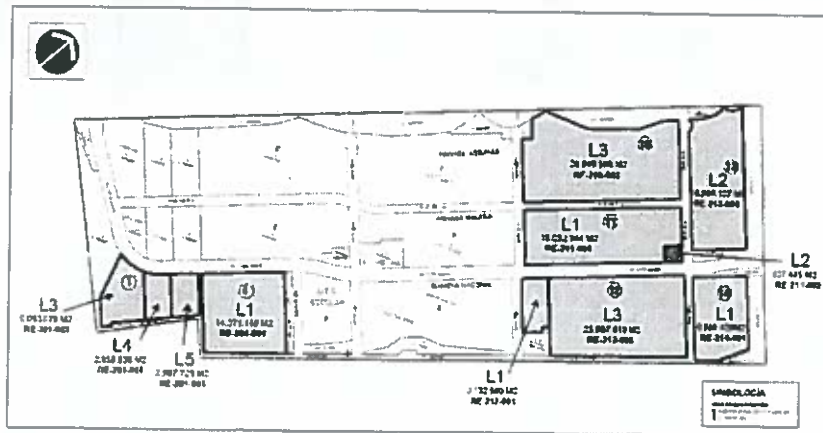
7 De la adenda al Estudio de Impacto urbano donde solicita la modificación a la implementación del uso de industria ligera o de bajo riesgo por la implementación del uso de industria media y alto riesgo se obtiene lo siguiente:

a. Que en el estudio de impacto urbano se solicitó la implementación de industria de bajo riesgo para los predios RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-213-002 Y RE-214-001 con una superficie en conjunto de 121,069.69 m² (ver figura 1), sin embargo para la modificación realizada al proyecto, el nuevo polígono de intervención se construye de la siguiente manera:

- **Industria de mediano riesgo:** se ubica en los predios identificados con las claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-01, fracción RE-211-001 Y RE-211-002 con una superficie en conjunto de 43,626.45 m². (Figura 2)
- **Industria de alto riesgo:** se ubica en los predios identificados con claves catastrales RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, fracción RE-214-002 y la fracción del predio sin clave catastral de superficie 1,479.74 m², generando una superficie en conjunto de 39,570.03 m². (Figura 2)
- **En este sentido la superficie sujeta a la implementación de mediano y alto riesgo desciende a 83,196.48 m² y no a 121,069.69 m² como se planteó inicialmente.**
- **El resto de la superficie 37,873.21 m² se conserva habitacional multifamiliar ello implica un uso de suelo mixto con un porcentaje de 31.28% habitacional y 68.71% de uso industrial sobre la superficie vendible, que corresponde a los predios con clave catastral RE-210-003 Y RE-213-002.**

De acuerdo con la información recibida, los predios analizados forman parte del Fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado por el acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 55 Tomo CXVIII de fecha 25 de noviembre de 2011, en el que se destina para los lotes el uso habitacional multifamiliar y que de acuerdo a que dicha descripción de la nueva propuesta se realizó con base en la lotificación aprobada y que no se cuenta al momento de su elaboración con la nueva propuesta de lotificación, y además cabe aclarar que el proyecto implica un cambio de uso de suelo de habitacional a industrial de mediano y alto riesgo respecto al acuerdo de fraccionamientos, por lo que resulta necesaria la modificación del acuerdo ante la autoridad correspondiente.

Figura 1 Predios solicitados previamente de uso industrial bajo riesgo



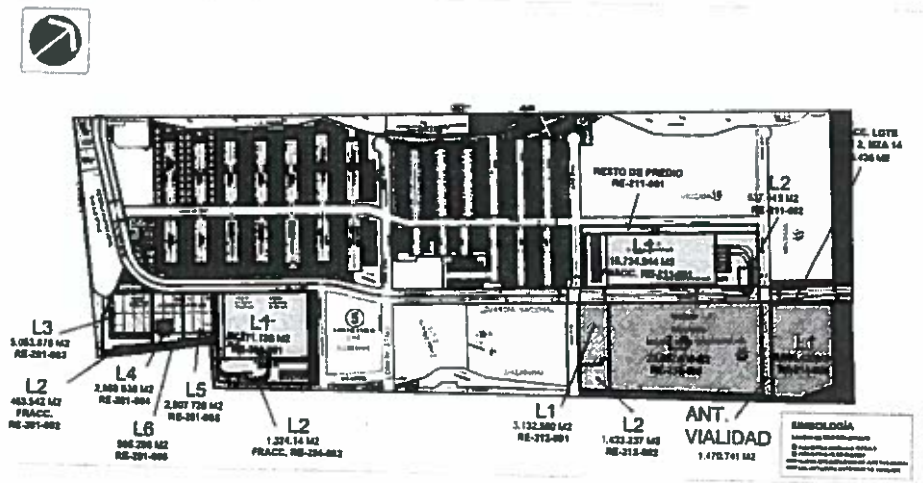
Fuente: Estudio de impacto urbano

Figura 2 Predios solicitados previamente de uso industrial bajo riesgo.

| CLAVE CATASTRAL | USO AUTORIZADO | USO SOLICITADO | LOTE | MANZANA | SUPERFICIE TOTAL M2 | % DE SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|------|---------|---------------------|--|
| RE-201-003 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 3 | 1 | 5,053.88 | 2.35% |
| RE-201-004 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 3 | 1 | 2,658.64 | 1.24% |
| RE-201-005 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 5 | 1 | 2,507.73 | 1.17% |
| RE-204-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 1 | 4 | 14,271.85 | 6.66% |
| RE-210-003 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 3 | 10 | 26,049.91 | 12.15% |
| RE-211-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 1 | 11 | 18,052.944 | 8.42% |
| RE-212-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 1 | 12 | 3,132.58 | 1.46% |
| RE-212-003 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 3 | 12 | 23,687.62 | 11.05% |
| RE-213-002 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 2 | 13 | 16,066.13 | 7.49% |
| RE-214-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | 1 | 14 | 9,588 | 4.47% |
| TOTAL | | | | | 121,069.69 | 56.46% |

Fuente: Estudio de impacto urbano

Figura 3 Actualización de los predios sujetos a implementación de uso industrial mediano y alto riesgo



Fuente: Adenda al Estudio de impacto urbano

Figura 4 Actualización de los predios sujetos a implementación de uso industrial mediano y alto riesgo.

| CLAVE CATASTRAL | USO ACUERDO DE FRACCIONAMIENTO | USO SOLICITADO (ANTERIOR) | USO SOLICITADO (NUEVO) | LOTES | MANZANA | SUPERFICIE TOTAL M2 |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------|---------|---------------------|
| FRACC. RE-201-002 | AREA NO APTA PARA DESARROLLO | N/A | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 2 | 1 | 455.542 |
| RE-201-003 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 3 | 1 | 5,153.06 |
| RE-201-004 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 3 | 1 | 2,658.64 |
| RE-201-005 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 5 | 1 | 2,507.77 |
| RE-201-006 | PASO DE SERVICIO | N/A | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 6 | 1 | 985.29 |
| RE-204-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 1 | 4 | 14,271.95 |
| FRACC. RE-204-002 | PASO DE SERVICIO | N/A | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 2 | 4 | 1,321.14 |
| FRACC. RE-211-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 1 | 11 | 15,734.94 |
| RE-211-002 | COMERCIAL | N/A | INDUSTRIA MEDIANO RIESGO | 2 | 11 | 637.45 |
| RE-212-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA ALTO RIESGO | 1 | 12 | 1,132.58 |
| RE-212-007 | AREA VERDE | N/A | INDUSTRIA ALTO RIESGO | 2 | 12 | 1,432.23 |
| RE-213-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA ALTO RIESGO | 3 | 12 | 23,007.62 |
| RE-214-001 | HABITACIONAL MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL DE BAJO RIESGO | INDUSTRIA ALTO RIESGO | 1 | 14 | 9,588.42 |
| FRACC. RE-214-002 | NO APTO PARA DESARROLLO | N/A | INDUSTRIA ALTO RIESGO | 2 | 14 | 248.44 |
| SIN CLAVE | VIA PUBLICA | N/A | INDUSTRIA ALTO RIESGO | N/A | N/A | 1,479.74 |
| TOTAL | | | | | | 83,196.48 |

Fuente: Adenda al Estudio de impacto urbano

- b. Que el acceso a los predios se realizara a través de la av. Costa alegre, identificada con jerarquía primaria P3, designada por el PDUCP PR 2021-2040 con sección para conformar un corredor de transporte de carga, la cual cuenta con una sección de 20 metros y dos sentidos de circulación.
- c. Que el proyecto propuesto en los predios con el uso de industria de mediano riesgo contempla la edificación, de 3 naves industriales, las cuales, se identifican con la nomenclatura Nave A, Nave B Y Nave D, con superficie de construcción de 6,288.80 m2, 9,500 m2 respectivamente.
 - La nave A se localiza en el polígono conformado por los predios identificados, con las claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006 con una superficie en conjunto de 11,661.074 m2, en el cual se contempla 6,288.8 m2 de la nave industrial, áreas verdes, cajones de estacionamiento, patio de maniobras y andén de carga y descarga.
 - Nave B, se ubica en el predio de clave catastral RE-204-001 y fracción de RE-204-002, con superficie de 15,592.99 m2, compuesto por 9,500 m2 de nave industrial, cajones de estacionamiento, patio de maniobras y andenes de carga y descarga, esta a su vez cuenta con un área verde de amortiguamiento respecto a los otros usos.
 - Nave D, se localiza en el polígono conformado por los predios con claves RE-211-002 y fracción del predio RE-211-001, generando una superficie de conjunto de 16,372.39 m2, en la cual se localiza la nave industrial, cajones de estacionamiento, patio de maniobras, andenes de carga y descarga y áreas de circulación peatonal y vehicular.

Se propone para los predios la implementación del uso de industria de mediano riesgo con la edificación de 3 naves industriales, sin embargo no especifica la actividad propuesta y de acuerdo al el PDUCP PR 2021-2040 que establece en el punto 7.3.1.1 Normas de compatibilidad de usos y destinos que el uso de Industria media o mediano riesgo se encuentra conformada por las siguientes actividades, de acuerdo al SCIAN 2018:

INM: Industria Media o de Mediano Riesgo: Cualquier superficie de:

- Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN)
- Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN)

- Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN)
- Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. (Grupo 335 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

d. Respecto al polígono designado para el uso de industria de alto riesgo, no se cuenta con un sembrado definido, este se desarrollara en el polígono con superficie de 39,570.03 m², localizado en el extremo suroeste del fraccionamiento, conformado por los predios de claves catastrales RE-212-001, RE-212-002, RE-212-00, RE-214-001, fracc. RE-214-002 Y fracc. s/c de 1,479.74 m².

Se propone para los predios la implementación del uso de industria pesada o alto riesgo, sin embargo, no especifica la actividad propuesta y de acuerdo con el el PDUCP PR 2021-2040 que establece en el punto 7.3.1.1 Normas de compatibilidad de usos y destinos que el uso de Industria pesada o alto riesgo se encuentra conformada por las siguientes actividades, de acuerdo al SCIAN 2018:

INP: Industria Pesada o de Alto Riesgo: Cualquier superficie de:

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. (Grupo 324 del SCIAN9).
- Industria química (Grupo 325 del SCIAN)
- Industria del plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).

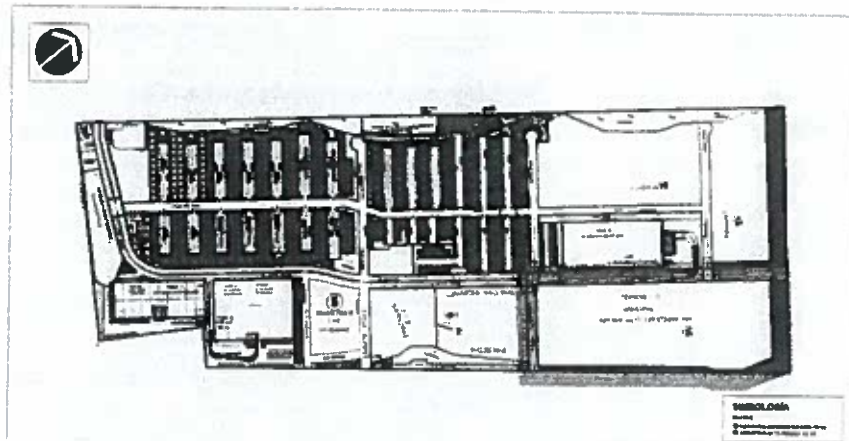
e. Además, serán aplicables las siguientes restricciones y condicionantes: Deberán contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas para autorizar su operación y deberán prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señaladas por la Dirección de Protección Civil y de Bomberos.

f. Igualmente, en el PDUCP PR 2021-2040 indica en el Numeral 7.3.1.2 Normas de fomento y restricción de usos y destinos, En el apartado Habitacional o Residencia en General, que para la protección del uso habitacional deberán guardarse las siguientes distancias:

- Al menos 30 m de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- Al menos a 10 m de zonas industriales o zonas de almacenamiento a gran escala de sustancias o materiales de mediano riesgo.

En este sentido, el análisis se realizó considerando lo estipulado por el Programa de Desarrollo, en el que se contempla una franja de amortiguamiento de 10 y 30 m para los usos Industriales de Mediano y Alto Riesgo, respectivamente, medidos a partir del área de actividad, es decir, la nave industrial. De esta forma, se observa que el sembrado de las naves de Mediano Riesgo cumple con las franjas de amortiguamiento, exceptuando el buffer de la industria de alto riesgo, el cual al no contar con un sembrado definido se realizó la medición a partir del límite del predio, pero que una vez definida la ubicación de la nave podrá darse cumplimiento a la franja de 30.00 m.

Figura 5 Análisis de franjas de amortiguamiento.



Fuente: Adenda al Estudio de impacto urbano

- g. Por otra parte, de acuerdo con los parámetros de intensidad de la edificación del PDUCP PR 2021-2040, se establece para la densidad D4 lo siguiente:
- La densidad de vivienda máxima permitida será de 65 viv/ha
 - La densidad de habitantes máxima permitida será de 195 hab/ha
 - El coeficiente de ocupación del suelo COS es de 0.65
 - El coeficiente de utilización del suelo CUS es de 2.60
 - La altura máxima permitida será 1.75 veces la vialidad
 - Restricción frontal de 2.5m
 - Restricción posterior de 3m
 - Superficie ajardinada de 20%.
- h. Respecto a riesgos naturales, se toma información del Estudio de impacto urbano previamente evaluado con base a atlas de riesgos naturales del municipio de Playas de Rosarito y se resume lo siguiente:

Figura 6 Análisis de riesgos naturales

| Factor de riesgo | Intensidad |
|--|---------------------------------|
| Peligro por caídos por sismos según el periodo de retorno de 50 años. | Indica intensidad Media y Alta. |
| Peligro por deslizamientos por sismos en un periodo de retorno de 50 años. | Indica intensidad Alto y Bajo. |
| Peligro de flujos por sismos según el periodo de retorno de 50 años | Baja |
| Exposición física por inestabilidad de laderas y sismos | No indica riesgo |
| Exposición física por inundación y tsunamis | No indica Riesgo |
| Vulnerabilidad sequias | Bajo |

Fuente: Estudio de impacto urbano

- i. Que el proyecto tendrá un impacto positivo de 57.14% contra un 42.86% de impacto negativo, sin embargo, esto es bajo el supuesto que no se tomen las medidas correspondientes para evitar daño al escurrimiento intermitente que se encuentra en el predio y no se sigan las medidas necesarias para realizar la actividad industrial sin riesgos en el sitio.

Figura 7 Resumen de posibles impactos y medidas de mitigación

| Factor afectado | Variable | Descripción del impacto |
|-----------------|---------------------------|--|
| AMBIENTAL | Calidad de aire | Existe el riesgo por mala implementación de medidas de prevención en la operación del proyecto por concentración de gases, solventes y demás insumos necesarios para el desarrollo de sus actividades |
| | Ruido y vibraciones | Existe el riesgo por mala implementación de medidas de prevención en la operación del proyecto por concentración de gases, solventes y demás insumos necesarios para el desarrollo de sus actividades |
| | Suelos | Se deberán tomar las medidas necesarias en cuanto a la mecánica de suelos y estudio estructural |
| URBANO | Cambio en el tráfico | Con el funcionamiento del proyecto no se producirán riesgos con respecto a la operatividad actual ni futuro de las vialidades, siempre y cuando esta cuenta con las características y especificaciones necesarias para el tipo de vehículo que circulará en el proyecto. |
| | Imagen Urbana | La imagen de la zona se ha visto beneficiada con la construcción de la nave industrial. |
| | Uso del terreno | Se trata de un predio previamente impactado por una acción de urbanización, sin embargo, el cambio de uso de suelo para los usos industriales resultan condicionados. |
| SOCIOECONOMICO | Empleo local | Producto de la naturaleza de su actividad. |
| | Bienestar de la población | Acceso a empleo digno y apoyo a la economía de las personas. |

Fuente: Adenda al Estudio de impacto urbano

Figura 8 Resumen de posibles impactos y medidas de mitigación

| Categoría | Variable | Medidas | Corresponsabilidad |
|----------------|--|--|--------------------|
| Ambiental | Calidad del aire, ruido y vibraciones | M1. Las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de las de la maquinaria pesada y automóviles no deberá llevarse a cabo en el sitio de trabajo ni en áreas aledañas; dichas actividades deberán realizarse en talleres especializados y la carga de combustibles en los centros de distribución autorizados. | Promovente |
| | | M2. Se utilizará maquinaria en buenas condiciones mecánicas, solicitando cuarenta con verificación vehicular. | Promovente |
| | | M3. Deberá atender las condiciones de la Dirección de Protección al Ambiente referentes a las Emisiones a la atmósfera. | Promovente |
| | | M4. Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. | Promovente |
| | | M5. Deberá contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones. | Promovente |
| | | M6. Su operación estará sujeta a las disposiciones del manejo de los Residuos Sólidos Urbanos y Residuos Peligrosos. | Promovente |
| | Flora y Fauna | M7. Deberá incorporar proyecto de áreas verdes como medida de compensación. | Promovente |
| Socioeconómico | Bienestar de la población | M9. Deberá obtener el censo veenal. | Promovente. |
| Urbano | Uso de suelo | M8. Deberá dar cumplimiento a la condicionante de presentar Estudio de Prevención de Riesgos. | Promovente |
| | | M10. Deberá cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas por la normatividad local. | Promovente |
| | | M11. Deberá cumplir con el programa interno de protección civil. | Promovente |
| | Vialidad | M11. Realizar ajustes en las intersecciones señaladas en el EIV para lograr las condiciones geométricas que se requieren para la circulación del vehículo de carga correspondiente. | Promovente |
| | | M12. Verificar si la Av. Costa Alegre cumple con con las especificaciones necesarias para soportar la carga del transporte pesado que circulará por la vialidad. | Promovente |
| | M13. En caso de que la estructura del pavimento no cumpla con las especificaciones necesarias, deberá reconstruirse con el diseño y características adecuadas. | Promovente | |

Fuente: Adenda al Estudio de impacto urbano

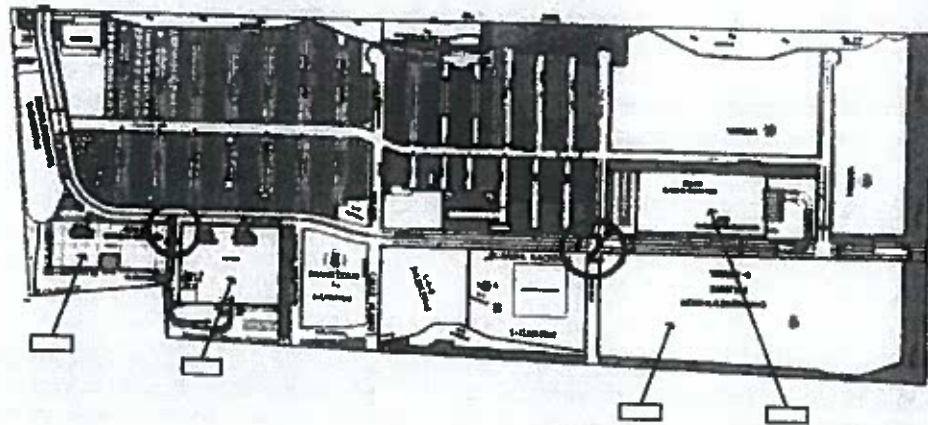
8 Con respecto al análisis de vialidades y movilidad del área de estudio, es necesario considerar lo siguiente:

- a. Atendiendo la condicionante "a", de la Adenda a la resolución al Anexo 1 de número de oficio NEU/036/07/2022 para la elaboración del Estudio de Impacto Urbano para el proyecto de Desarrollo Industrial de bajo riesgo Real de Rosarito II, a ubicarse en los predios con las claves catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-212-002 y RE-214-001; fue presentado a este Instituto el Estudio de Impacto Vial incluido el proyecto de integración vial elaborado por Ingeniería y Soluciones Aplicadas MOVE, S.A. de C.V. y presentado a revisión el 19 de diciembre de 2022, al cual, fue asignado en número de expediente EIV-002-2022, del cual se resume lo siguiente:
- Se pretende desarrollar naves industriales con una superficie en conjunto de 117,935.444 m², dentro del Fraccionamiento Real de Rosarito II.
 - Se propone el acceso y salida de las nuevas naves industriales a través de la Avenida Costa Alegre, que de conformidad con el PDUC PR 2021-2040, es una vialidad propuesta con jerarquía primaria. Presenta buenas condiciones de la carpeta de rodamiento asfáltica.
 - Según el estudio de caminabilidad del proyecto no se ubican los elementos básicos de ubicación peatonal, cruce peatonal y condición de tránsito peatonal, debido a que el predio bajo análisis se encuentra en un sitio que de momento no cuenta con banquetas ni con la infraestructura para la orientación y cruce peatonal.
 - Los viajes que se generarán con la apertura del desarrollo durante el día serán de 1,509 viajes; en el horario de máxima demanda por la mañana se espera sea de 219 viajes, de los cuales 182 son de entrada y 37 de salida, para el periodo de máxima demanda por la tarde el volumen esperado es de 212 vehículos, de los cuales 47 son de entrada y 165 de salida.
 - Los resultados obtenidos indican que la apertura del desarrollo impactará en mayor medida a la intersección de la Carretera Libre Tijuana-Ensenada y el Blvd. Hisense (Sharp), en las intersecciones restantes analizadas no se modificará de manera considerable el nivel de servicio.
 - El desarrollo se ubica en una zona que presenta una ruta de transporte público cercana al desarrollo industrial y presenta las condiciones necesarias para implementar nuevas rutas de transporte público, así como de transporte de personal; las necesidades de movilidad de los residentes de la zona se cubren con la utilización en gran parte del automóvil particular, utilización del transporte público y el desplazamiento caminando de los peatones hacia las zonas de ascenso y descenso para abordar el transporte público que se oferta en las vialidades adyacentes.
- b. Sin embargo, en fecha 12 de diciembre de 2022, se presentó a este Instituto la Adenda al Estudio de Impacto Vial para el proyecto de Desarrollo Industrial de Bajo Riesgo Real de Rosarito II, a ubicarse en las claves catastrales RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-204-001, RE-210-003, RE-211-001, RE-212-001, RE-212-003, RE-212-002 Y RE-214-001, señalando la modificación al proyecto, y derivado de ello, lo siguiente:
- La nueva propuesta consiste en cambiar el uso de suelo de industrial ligero a industrial mediano e industrial pesado, lo que implica la utilización de vehículos de proyecto complementarios a los que se pudieran utilizar para un uso industrial ligero. Para este caso, se sugiere la utilización del vehículo de proyecto DE-1525, el cual es un tractocamión con semirremolque con bastante utilización para la operación de la industria de manufactura y transformación.
 - Los diseños que presentan en sus intersecciones no cumplen con las dimensiones para la operación de transporte de carga con las características expuestas anteriormente. Se desconoce si la estructura de pavimento que presenta la Avenida Costa Alegre cumple con las características que debe tener una vialidad construida para la circulación del transporte de carga.



- Los impactos que se generarán por el cambio de uso industrial ligero a uso industrial mediano y a uso industrial pesado serán enfocados de manera muy puntual a las afectaciones en las esquinas donde se realizarán las maniobras de vueltas a la derecha e izquierda para integrarse a la vialidad.
- c. Derivado de los impactos ocasionados en la estructura y operación vial por la inserción del proyecto, se proponen las siguientes medidas de mitigación:
- Construcción de banqueta frente al predio con las respectivas rampas para facilitar desplazamiento de personas con discapacidad.
 - Mantener las banquetas libres de obstáculos y en buenas condiciones para el desplazamiento seguro de los peatones.
 - Ampliar los radios de giro en las intersecciones para mejor desplazamiento de los vehículos de carga.
 - Verificar la estructura de pavimento para asegurar que cumple con el diseño adecuado para la circulación de los vehículos de carga.
 - Impulsar una mayor utilización de transporte público para los empleados de las nuevas naves industriales.
 - Mantener en buenas condiciones el alumbrado público de la zona que brinde mayor seguridad a los usuarios.
 - Será necesario realizar los ajustes correspondientes a las afectaciones en las intersecciones para poder lograr las condiciones geométricas que se requieren para la circulación del vehículo de carga correspondiente.
 - Que la Autoridad Municipal fije las rutas, horarios y medidas de seguridad que se deberán aplicar para la circulación de vehículos de carga, clasificados como pesados; siendo definidas conforme a las características geométricas, las pendientes longitudinales y las estructuras de los pavimentos de las vialidades; así como la intensidad del tránsito y al impacto vial.
 - Se deberá considerar que los vehículos de carga clasificados como pesados transitarán por el carril derecho, indicándolo mediante señales y dispositivos para el control del tránsito correspondientes a lo largo de la ruta, salvo en las vías donde exista el carril derecho tenga otro uso u obstáculo que lo impida.
 - La estructura y calidad del pavimento deberán cumplir con las especificaciones técnicas para los vehículos pesados correspondientes.
 - Se deberá implementar la geometría y diseño adecuados para facilitar el flujo de tránsito de carga: pendiente longitudinal, sección de carriles, radios de control en intersecciones para maniobras, implementación de dispositivos especiales o de emergencias como rampas, barreras de contención, etc.

Figura 9 Intersecciones afectadas por los radios de giro:



Fuente: Adenda al Estudio de impacto vial

Figura 10 Condiciones actuales de las vialidades sobre las que se dará la integración vial al proyecto:



Fotografía 1. Esquinas no adecuadas para los radios de giro del vehículo de proyecto.



Fotografía 2. Condiciones actuales de la vialidad de acceso al polígono de aplicación de proyecto.



Fotografía 3. Condiciones actuales de la vialidad de acceso al polígono de aplicación de proyecto.



Fotografía 4. Circulación sobre Blvd. Sharp

Fuente: Inspección MOV/201222/01, IMPLAN.

- d. No obstante, se percibe que la modificación al proyecto implicó un ajuste a la superficie de aplicación de este, resultando en un polígono compuesto por las claves catastrales RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, fracción RE-211-001 Y RE-211-002 con una superficie en conjunto de 43,626.45 m² para mediano riesgo. La industria de alto riesgo se ubicará en los predios identificados con claves catastrales RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, fracción RE-214-002 y la fracción del predio sin clave catastral de superficie 1,479.74 m². Esto deriva también en la superficie aplicable de uso industrial y por lo tanto en la estimación de viajes generados por la acción propuesta.

PARA EVALUAR LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO ES NECESARIO EXAMINAR EL MARCO JURÍDICO Y EN EL CONTEXTO DE PLANEACIÓN DE DESARROLLO URBANO ADEMÁS DE CONSIDERAR LOS EFECTOS DE LAS VARIABLES DE RIESGOS FÍSICO-ORGANIZATIVAS QUE PUEDAN IMPACTAR LOS USOS ALEDAÑOS Y QUE AFECTEN LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN, POR LOS QUE SE PLANTEAN LOS SIGUIENTES:

CONSIDERANDOS:

- 1 El artículo 115 Constitucional² indica en su fracción V que los Ayuntamientos están facultados en los términos de la Ley Federales y Estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, otorgar permisos y licencias de construcción.
- 2 Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³ establece en el artículo 11 fracción II que corresponde a los municipios, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, de igual manera en este artículo, fracción XIX se le da la facultad a los municipios de imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso de ordenación ecológica y medio ambiente.
 - a Como parte de los principios bajo los cuales deberán conducirse la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, contenidos en el artículo 4 de la Ley, se encuentran los principios de coherencia y racionalidad, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y accesibilidad universal y movilidad.
 - b Del artículo 53 se tiene que, para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para, entre otras, el reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.
 - c Igualmente, en artículo 59 señala que Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio, y establece que como uno de los criterios a considerar en la Zonificación Secundaria que se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, es el permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, en las zonas que no se determinen de Conservación.
 - d Establece además el artículo 59 en la fracción IX, numeral II, inciso b; que los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios, que el gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de Infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

² Última Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de septiembre de 2017

³ Última Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de mayo de 2019

- e Su artículo 64, menciona que la legislación local establecerá estrategias de Gestión Integral de Riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de Asentamientos Humanos, así como acciones reactivas tales como provisiones financieras y operativas para la recuperación, En general deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su Resiliencia.
 - f Del artículo 71 se obtiene que las políticas y programas de movilidad deberán garantizar la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada, así como también favorecer la densidad de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento, entre otros.
 - g En el artículo 73 se enuncia que La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, entre otros.
 - h El Artículo 78, contempla que se deberán de suscribir acuerdos de coordinación con las entidades de la administración pública, los sectores sociales y los privados, en donde, entre otras cosas se especificarán las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizados dentro de los Centros de Población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- 3 Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente⁴ que reglamenta a lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la proyección al ambiente, en el territorio nacional.
- 3.a El artículo 15 señala que, quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja al ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.
 - 3.b Artículo 156. La Secretaría de Salud realizará los análisis, estudios, investigaciones y vigilancia necesarias con el objeto de localizar el origen o procedencia, naturaleza, grado, magnitud y frecuencia de las emisiones de radiaciones electromagnéticas, para determinar cuándo se producen daños a la salud.
- 4 La Ley General de Protección Civil define la Gestión Integral de Riesgos como el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, realización de acciones dirigidas a la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos integrados, que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Involucra las etapas de: identificación de los riesgos y/o su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción; Igualmente, la Ley establece que:
- 4.a En su artículo 4, enuncia que las políticas públicas en materia de protección civil, tendrá dentro de sus prioridades, entre otras, la incorporación de la gestión Integral del riesgo, como aspecto fundamental en la planeación y programación del desarrollo y ordenamiento del país para revertir el proceso de generación de riesgos.
 - 4.b El artículo 10 establece las fases anticipadas a la ocurrencia de un agente perturbador, que deberá considerar la Gestión Integral de Riesgos, siendo estas: el conocimiento del origen y naturaleza de los riesgos, además de los procesos de construcción social de los mismos, identificación de peligros, vulnerabilidades y riesgos, así como sus escenarios, análisis y evaluación de los posibles efectos, acciones y mecanismos para la prevención y mitigación de riesgos, entre otras.

⁴ Última Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 13 de mayo de 2016

- 4.c El Artículo 84 enuncia que se consideran como delito grave la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada sin elaborar un análisis de riesgos, y en su caso definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los atlas municipales, estatales y el Nacional y no cuenten con la autorización de la autoridad correspondiente, así como también la aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.
- 5 Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos⁵ que tiene por objeto reglamentar la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y rige en todo el territorio nacional y las zonas donde la Nación ejerce su jurisdicción y su aplicación corresponde al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- 6 La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California⁶ establece que para otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción y usos de suelo en los términos de esta Ley, los Ayuntamientos considerarán la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor.
- 6.a En su artículo 3 se tiene que, 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, entre otras cosas, **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 vivienda de trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso.**
- 6.b En el artículo 5 menciona que, el derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a lo dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.
- 6.c Artículo 140. en caso de que se expidan permisos, licencias y autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos o Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables, o de llevarse a cabo las acciones de edificación, urbanización, cambios de uso de suelo y demás relativas, que contravengan esta Ley, los reglamentos municipales, planes o programas de desarrollo urbano aplicables y que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, **sin importar su ubicación, los residentes del área directamente afectados y, quienes tengan un interés jurídico o legítimo, tendrán derecho a exigir la revocación y nulidad de dichos permisos, licencias y autorizaciones referidas, asimismo que se apliquen las medidas de seguridad pertinentes para dar el debido cumplimiento a los citados ordenamientos.**
- 6.d En el artículo 149 menciona que, **las personas físicas o morales, propietarias de terrenos, quienes se desempeñen como urbanizadores, sus promotores y sus respectivos peritos, están obligadas a cumplir las disposiciones de esta Ley cuando pretendan realizar o realicen actividades relacionadas con la acción de urbanización, ya sean públicas o privadas, para la expansión o renovación urbana que se ejecuten en terrenos bajo cualquier régimen de propiedad.** Asimismo, las autoridades competentes, registradores y fedatarios públicos están obligados a respetar y hacer cumplir los ordenamientos de la presente Ley.
- 7 Las Normas técnicas complementarias de proyecto arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado en Materia de: Condicionantes de diseño arquitectónico:

⁵ Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de octubre de 2014

⁶ Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 26 Tomo CI, Sección I de fecha 24 de junio 1994



- 7.a Punto 1.2.2. para la protección del uso de suelo habitacional, los otros usos deberán guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación con otros usos considerando lo siguiente: de 10.00m de zonas industriales ligeras, industrias de mediana escala, abasto y almacenaje de mediana escala o vialidades primarias y secundarias de acceso controlado
- 7.b En el punto 1.2.5 establece que, los usos industriales deberán contar con una franja de amortiguamiento de 10.00m en su perímetro, pudiendo ser de 5.00m para industria de pequeña y baja escala, sin perjuicio de las distancias requeridas en otros usos.
- 7.c Del punto 3.3.2 se tiene que los espacios y dispositivos necesarios para almacenar temporalmente desechos contaminantes diferentes a los definidos en el numeral 3.3.1 de esta Norma, tales como residuos sólidos peligrosos, químicos tóxicos y radioactivos generados por hospitales e industrias deben fundamentarse por el Responsable Director de Obra, Arquitectónico y el corresponsable tomando en cuenta la "Ley Federal de Salud", "Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California" y las "Normas Oficiales Mexicanas" aplicables.
- 8 El Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California,⁷ que establece las disposiciones para autorizar, controlar y vigilar las acciones de edificación en el ámbito municipal, establece, entre otros puntos a tomar en consideración, los siguientes:
- a Artículo 8. Para protección del uso de suelo habitacional, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación a otros usos no compatibles, considerando lo siguiente: de 10mts para zonas industriales ligeras, industrias de mediana escala, abasto y almacenaje de mediana escala o vialidades primarias y secundarias de acceso controlado.
 - b Artículo 52. Para las actividades dentro de la tipología industrial de bajo riesgo, se deberá contar con licencia de uso de suelo, de ecología, bomberos, integración vial, cálculo estructural, y peritos responsables D.R.O., estructurista y eléctrico.
 - c Artículo 59. Cualquier obra que se realice sin la licencia respectiva deberá obtener la licencia de Regularización.
- 9 El reglamento de fraccionamientos del estado de Baja California⁸ establece que:
- a. - ARTICULO 47.- De los Fraccionamientos Industriales para la Industria pesada

Se consideran Fraccionamientos Industriales para la Industria Pesada, los que de acuerdo con la zonificación del Plano Regular de la ciudad de que se trate, se construyan en terrenos destinados para alojar este tipo de instalaciones y que se definen como sigue:

Se consideran aquellas instalaciones en donde el humo, los olores, desechos y los ruidos no se pueden controlar rigidamente, aunque la tendencia deberá ser a que se controlen en la mejor forma posible.

Este tipo de fraccionamiento deberá construirse con todas las obras de urbanización y de seguridad que la técnica moderna exige este tipo de instalaciones y tanto su zonificación como las dimensiones de los elementos de que se componen, será a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Como donaciones al Gobierno del Estado se exigirá una superficie mínima correspondiente al 15 % de la superficie vendible, la cual podrá ser enajenada a título oneroso por el Gobierno del Estado, previo permiso del Congreso del Estado. Tendrá preferencia para comprar dichos terrenos de donación el propio fraccionador y el predio de venta será el que resulte de un avalúo Bancario.

Si en la zonificación no se destina una superficie para fraccionamiento residencial, no se exigirá zona para escuela ni construcción de aulas. En caso de que hubiere zona residencial, a ésta se le dará el tratamiento de acuerdo con lo que señale en los Artículo 32, 33, 34, 35, y 36 del presente Reglamento, según la clasificación en que queden considerados.

b. ARTICULO 119.- De las renotificaciones.

Compete a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado la planeación y aprobación de las modificaciones a los lotes de manzanas de Fraccionamiento autorizados, siempre y cuando: a).- No se altere

⁷ Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 98 de fecha 03 de diciembre de 2021

⁸ publicado en la Sección I del Periódico Oficial del Estado de Baja California, el sábado 10 de abril de 1971.



la localización de vías públicas. b).- No se altere la forma de las manzanas disminuyendo el área de vías públicas. c).- No se modifique el uso de la tierra en áreas de uso común. d).- Todos y cada uno de los nuevos lotes queden con los servicios urbanos en forma individual. e).- El fraccionador no haya transmitido la propiedad de los lotes que se pretenda modificar. f).- Todos los nuevos lotes cuenten con accesos libres a las vías públicas. Las servidumbres de paso o estacionamientos que en su caso se establezcan, serán entregados en copropiedad para su conservación a los compradores de los lotes que benefician. De requerirse la apertura de nuevas calles, la superficie destinada a ese fin será donada a favor del Gobierno del Estado. Una vez aprobada la nueva lotificación, se notificará a la Secretaría de Finanzas, Dirección de Catastro, Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Comisiones Estatales de Servicios Públicos y a las Notarías Públicas.

c. ARTICULO 127.- De la rescisión por mal uso de la tierra.

Si el fraccionador destina a usos diferentes a los autorizados en la zonificación aprobada, será motivo de rescisión del permiso, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor y que se establecen en el presente Reglamento.

10 El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C. (PDUCP PR 2021-2040), establece:

a En el punto 7.3.1.2 Normas de fomento y restricción de usos y destinos establece que el uso de suelo de Industria media o de mediano riesgo estará conformado por las siguientes actividades:

INM: Industria Media o de Mediano Riesgo: Cualquier superficie de:

- Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN)
- Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN)
- Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. (Grupo 335 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

INP: Industria Pesada o de Alto Riesgo: Cualquier superficie de:

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. (Grupo 324 del SCIAN).
- Industria química (Grupo 325 del SCIAN)
- Industria del plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).

b Se establece además que, para la industria media y alto riesgo, serán aplicables las siguientes restricciones y condicionante: **Deberán contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas para autorizar su operación y deberán prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señaladas por la Dirección de Protección Civil y de Bomberos.**

c Se menciona para el uso de equipamiento en general que: **todo desarrollo urbano, industrial comercial o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público de acuerdo con las indicaciones del presente Programa, y demás normatividad aplicable.**

d En el punto 7.3.1.3. Normas de Fraccionamientos, con base a lo que establece la LDUEBC en materia de fraccionamientos señala que:

Para Fraccionamientos en General:

- Las donaciones al Ayuntamiento del 10% de superficie vendible podrán ser sustituidas, mediante Acuerdo de Cabildo y aprobación del Gobierno del Estado por Dictamen de Congruencia, por: 1) Donación anticipada en otras parcelas fuera del fraccionamiento pero pertenecientes a los mismos propietarios / promotores inmobiliarios, equivalentes a la misma superficie o la acumulación de diversas donaciones requeridas en más de un proyecto; 2) Renunciar a la exclusividad de usos habitacionales dentro de los lotes del Fraccionamiento, para conformar una Zona Mixta, con posibilidad de lotes de uso mixto, donde por lo menos un 10% de la superficie deberá ser compatible con cualquier tipo de Equipamiento Urbano (elementos compatibles y factibles de acuerdo al Fraccionamiento).

De las re lotificaciones:

- Compete al Ayuntamiento la planeación y aprobación de las modificaciones a los lotes de manzanas de Fraccionamiento autorizados, siempre y cuando: a) No se altere la localización de vías públicas. b) No se altere la forma de las manzanas disminuyendo el área de vías públicas. c) No se modifique el uso de la tierra en áreas de uso común. d) Todos y cada uno de los nuevos lotes queden con los servicios urbanos en forma individual. e) El fraccionador no haya transmitido la propiedad de los lotes que se pretenda modificar. f) Todos los nuevos lotes cuenten con accesos libres a las vías públicas.

RESUMEN DE COMPATIBILIDAD:

Con base a los antecedentes previamente expuestos se realizó un balance entre los factores que se verían impactados con la implementación de un desarrollo de este tipo para el sitio en que se propone, así mismo se verificó la concordancia con los instrumentos normativos competentes en materia. Con lo cual se muestra que, el proyecto es congruente con la normatividad en materia y el sitio en cuestión no se vería impactado significativamente en manera negativa por su implementación, siempre y cuando se cumplan con los requerimientos de la normatividad aplicable y conclusiones.

Tabla Resumen de Compatibilidades.

| Elemento | Resultado |
|---------------------------------------|---|
| Política urbana del PMDU PR 2015-2035 | Compatible |
| Aptitud Territorial PMDU 2015-2035 | Compatible |
| Usos de Suelo PDUUP PR 2021-2040 | Condicionado |
| Condicionante C4 | No presenta factibilidades de servicio, condicionado a dotación de ellos |
| Condicionante C6 | No presenta Condicionado a presentar consenso vecinal |
| Condicionante C7 | No presenta |
| Condicionante C8 | Cumple |
| Condicionante C9 | No presenta los ajustes al estudio de impacto vial al anteproyecto de Integración vial Condicionado a presentar |
| Vulnerabilidad ante Riesgos | Riesgos medios /bajos |
| Afectaciones a derechos humanos | Condicionado |

RESOLUCIÓN:

Por lo anteriormente expuesto el Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito, con fundamento en los artículos 11 fracciones III, XVIII, XX y XXI, 141, 148, 149, 162, 195, 197, 199 y 205 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; así como el Acuerdo de Creación del Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito y su Reglamento Interior, emite **Resolución Favorable** **CONDICIONADA** del uso de suelo de industria media o mediano riesgo en los predios identificados con claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-01, fracción RE-211-001 Y RE-211-002, DENTRO DEL CUAL SÓLO PODRÁN LLEVARSE A CABO LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES, de acuerdo al Anexo 4 del PDUCP PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN)
- Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN)
- Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. (Grupo 335 del SCIAN).
- Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

Y del uso de suelo de industria pesada o alto riesgo en los predios RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, fracción RE-214-002 y la fracción del predio sin clave catastral de superficie 1,479.74 m² DENTRO DEL CUAL SÓLO PODRÁN LLEVARSE A CABO LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES, de acuerdo al Anexo 4 del PDUCP PR 2021-2040 SCIAN 2018:

- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. (Grupo 324 del SCIAN).
- Industria química (Grupo 325 del SCIAN)
- Industria del plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).

Que consiste en un proyecto de Desarrollo industrial con una superficie en conjunto de 83,196.48 dentro del Fraccionamiento "Real de Rosarito II", Municipio de Playas de Rosarito, Baja California; quedando condicionado a atender las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. El proyecto implica un cambio de uso de suelo de habitacional a industrial de mediano y alto riesgo respecto al acuerdo de fraccionamientos, por lo que resulta necesaria la modificación del acuerdo fraccionamiento Real de Rosarito II, el cual se encuentra aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 55 Tomo CXVIII de fecha 25 de noviembre de 2011. El proceso de modificación a la lotificación y uso de suelo se deberá llevar apegado a la normatividad aplicable ante la autoridad correspondiente, en todo momento se deberán respetar las áreas de donación municipal y/o estatal según aplique, verificando que se cumpla con los porcentajes de donación correspondiente al tipo de fraccionamiento que se replantea, que de acuerdo al reglamento de fraccionamientos del estado, artículo 47, establece que para fraccionamientos industriales de alto riesgo es del 15 %, conforme al artículo 160 BIS de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California de acuerdo al nuevo decreto No. 129, publicado en el Periódico Oficial No. 56, Sección III, Tomo CXXIX, de fecha 19 de septiembre de 2022.
2. Que los predios con claves catastrales RE-210-003 y RE-213-002, evaluados anteriormente para implementación de industria ligera o bajo riesgo con resolución favorable en oficio NEU/039/07/2022, quedan fuera de esta nueva resolución para implementación de industria media o alto riesgo.

3. Se deberá presentar una adenda modificatoria al Estudio de Impacto Vial y el nuevo proyecto de Integración vial ante la Dirección de Administración Urbana, previo a cualquier autorización y dictamen de uso de suelo de acuerdo con la condicionante C9 de la tabla resumen de compatibilidades y según las modificaciones realizadas al polígono de aplicación del proyecto. Así mismo, se deberán implementar las medidas de mitigación ya señaladas en el Estudio de Impacto Vial previo y las siguientes:
 - 3.1. Gestionar las superficies de afectación a las intersecciones para su adquisición y/o cesión como derecho de vía, logrando los radios de giro adecuados para el transporte pesado logrando su adecuada circulación sin maniobras que obstruyan la circulación continua en las intersecciones.
 - 3.2. Llevar a cabo las obras de acondicionamiento de banquetas para mejorar las condiciones de movilidad no motorizada en la zona: rampas para personas con discapacidad, luminarias y paradas de transporte público.
 - 3.3. Realizar los sondeos y las adecuaciones necesarios a la superficie de rodamiento de las vialidades sobre las que circulará el transporte de carga, toda vez que el Fraccionamiento fue diseñado originalmente como uso habitacional, según las especificaciones técnicas necesarias para el vehículo de proyecto.
 - 3.4. Llevar a cabo un programa para operación del transporte pesado para el Desarrollo Industrial, toda vez que la dinámica de movilidad responderá a una interacción entre usos habitacionales, los servicios complementarios, equipamiento escolar y actividad industrial, evitando la circulación del transporte de carga en los horarios de máxima afluencia para los otros usos presentes en la zona, evitando así el entorpecimiento de los flujos vehiculares.
 - 3.5. Implementación del señalamiento vertical y horizontal para la integración vial del proyecto, atendiendo también las particularidades del transporte de carga para su adecuada circulación desde el Blvd. Sharp, el cual opera actualmente con un carril de circulación por sentido, hasta el acceso a las naves industriales, según lo observado en el respectivo Estudio de Impacto Vial.
4. Se deberán presentar las Factibilidades de servicios aplicables de agua potable y drenaje (CESPT) y electricidad (CFE) emitidos por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo con la condicionante C4 de la tabla resumen de compatibilidades, recomendándoles la utilización de sistemas y materiales ahorradores de energía y recursos, fortaleciendo la sustentabilidad del proyecto, así como apegarse a los parámetros de demanda establecidos.
5. Con respecto al impacto a los derechos humanos y en atención a los residentes actuales del fraccionamiento, el desarrollador deberá correr con la responsabilidad de la sociabilización del proyecto, así como realizar las acciones y mejoras en el entorno del proyecto que fomenten una sana convivencia con la mezcla de usos del proyecto.
6. En dado caso de así requerirlo, de acuerdo con el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios, que el gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.
7. Deberá cumplir con todas las condicionantes dispuestas por la Dirección de Administración Urbana para su implementación.
8. En materia de protección civil se deberá considerar: a) Contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas; b) Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señalados por Protección Civil y Bomberos, comprendidos en la reglamentación en la materia; y, c) Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.



IMPLAN

Instituto Municipal de Planeación

9. Deberá además apegarse a las normas aplicables en materia de emisiones contaminantes al ambiente, contaminación por luminosidad y emisión de ruido.
10. Así mismo, deberá cumplir con la normatividad aplicable en materia de impacto ambiental y en materia de edificación concernientes.
11. Que atendiendo a lo que establece el artículo 140 de la Ley de Desarrollo de Baja California, en caso de que se expidan permisos, licencias y autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos o Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables, éstas serán nulas de pleno derecho y los funcionarios serán sancionados en los términos del Título Octavo de éste ordenamiento, sin perjuicio de lo establecido en las demás leyes aplicables.
12. Por otra parte, de conformidad con los artículos 235, 236 y 237 de la Ley de Desarrollo de Baja California al autorizar documentos o resoluciones administrativas que contravengan al desarrollo urbano del Estado, el servidor público incurre en una responsabilidad sancionada por esta Ley y además por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado, siendo recomendable en este caso apegarse a las normas y lineamientos generales y específicos en materia de desarrollo urbano.
13. Asimismo, se le apercibe que en caso de no cumplir con las condicionantes anteriormente descritas en el presente documento, la presente Resolución Favorable Condicionada quedará sin efecto.

Sin otro particular que agregar a la presente refero a usted la seguridad de mis más distinguidas consideraciones.

ATENTAMENTE

MUD. RAÚL S. ARAGÓN CASTRO
Instituto Municipal de Planeación Playas de Rosarito
DIRECTOR GENERAL



Nota: El presente documento no es un dictamen de usos de suelo, ni licencia de construcción.

C.c.p. Mtro. Enrique Díaz Pérez, Secretario de Desarrollo Urbano
Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz, Directora de Administración Urbana y Ecología
Archivo/IMPLAN

ANEXO X

X

MS



LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

DEPENDENCIA: DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
SUB DIRECCION DE CONTROL URBANO
SECCION: DEPARTAMENTO DE GESTION AMBIENTAL
EXPEDIENTE: LA/312/23
ASUNTO: LICENCIA AMBIENTAL 312/23
HOJA: 1 DE 14

Playas de Rosarito, B. C., a jueves 07 de diciembre del 2023.
2023, Año de la Concienciación sobre las personas con
trastorno del Espectro Autista.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V.
SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL PREDIO
PRESENTE.

En respuesta a la solicitud de Licencia Ambiental, que presentó a través de un Manifiesto de Impacto Ambiental ante el Departamento de Gestión Ambiental con fecha de 24 de julio del presente, para USO INDUSTRIAL DE MEDIANO RIESGO O INDUSTRIA MEDIA Y PESADA O ALTO RIESGO, para la URBANIZACION DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL COMPUESTO DE 8 LOTES CON USO INDUSTRIAL, en predios identificados con claves catastrales RE-204-003 (Mza. 204, Lote 003) con una superficie de 5,057.88 m², RE-204-004 (Mza. 204, Lote 004), con una superficie de 2,358.64 m², RE-204-005 (Mza. 204, Lote 005), con una superficie de 18,052.94 m², RE-204-006 (Mza. 204, Lote 006) con una superficie de 1,771.19 m², RE-211-001 (Mza. 211, Lote 001), con una superficie de 3,132.58 m², RE-212-001 (Mza. 212, Lote 001) con una superficie de 23,687.61 m², RE-212-002 (Mza. 212, Lote 002) con una superficie de 2,388.42 m², con una superficie total del conjunto de 46,632.86 m²; y con dirección en Calle Costa Alegre No. 2000, Fracción Plan B, Barrio de las Playas de Rosarito, B. C., al respecto y



DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA

Objetivo principal de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, es el de garantizar el derecho de toda persona a gozar de un ambiente adecuado, mediante la preservación, protección, restauración y control de la contaminación del aire, agua y suelo, en las áreas de su competencia, así mismo coordinar y concertar, entre las distintas dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal y las particulares las acciones de protección al ambiente y el aprovechamiento en forma sustentable de los recursos naturales, bajo un esquema de corresponsabilidad.

Segundo. - Que el Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, B. C. tiene por objeto regular la protección al ambiente de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California y todas las demás disposiciones aplicables, así como establecer las obligaciones de los particulares en la materia, siendo sujetos obligados del mismo los habitantes del Municipio y los que transitan por su territorio.

Tercero. - Que el Departamento de Gestión Ambiental es competente para conocer y resolver el presente procedimiento administrativo con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 4, 5, 6 y 7 con respecto a atribuciones, capítulo segundo, referente a Evaluación Ambiental del Reglamento de Protección al Ambiente de Playas de Rosarito, Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 21 de diciembre del 2018.



José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística
Casa Municipal



PLAYAS DE ROSARITO

EX AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

Cuarto.- Que el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California con fecha 03 de julio del 2014, ubica la zona donde se pretende desarrollar el proyecto dentro de la Unidad de Gestión UGA-1a, que comprende los centros de población de Playas de Rosarito, Tecate, Ciudad Morelos, San Felipe y Vicente Guerrero, y dentro de la unidad de paisaje 1.2.Pb.3.4.a-3 cuya política particular es de Aprovechamiento Sustentable.

Esta política tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, que pueda provocar un deterioro ambiental.

Se aplica en unidades de gestión ambiental que presentan zonas muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo económico aceptable y existe concentración de la población, del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas industriales, turísticas, entre otras), donde se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer y asegurar el uso adecuado del territorio en función de criterios ecológicos, urbanos, ecológicos y sus correspondientes ordenamientos y normas, para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente.



Se aplica en aquellas unidades que cuentan con recursos naturales susceptibles de explotarse productivamente de manera racional, en apego a las normas y criterios de regulación urbanos y ecológicos; y requieren tener un control de uso para prevenir un crecimiento desmedido de los asentamientos humanos y de las actividades productivas que presenten riesgos, actuales o potenciales, a la salud, al entorno o productivo y que puedan poner en peligro la seguridad física de los pobladores y el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y afectando la calidad de vida de la población en general. Basada en esta política es necesario aplicar estrictos criterios de regulación ecológica con el objeto de minimizar los efectos nocivos de las actividades productivas y humanas.

Con fecha de 26 de enero del presente, la Dirección de Administración Urbana del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., emitió Dictamen de Uso de Suelo favorable para uso **INDUSTRIA MIXTA O DE MEDIANO RIESGO**, al interior de las clases catastrales RE-201-003, con una superficie de 5,077.89 m²; RE-201-004, con una superficie de 2,658.64 m², RE-201-005, con una superficie de 7,400 m², y una superficie en conjunto de 10,220.25 m², y ubicados en Calle Contra Alagatos S/N, Fracción Villa Turística, Delegación Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., documento en el cual se asume que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2024 (PDUCP PR 2021-2024) Plan 006 del anexo Cartográfico, localiza a la zona de estudios en el DISTRITO 3, BARRIO 4, y que en el Plano 036 del Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2024 PDUCP PR 2021-2024, Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo **MIXTO CONDICIONADO Y EQUIPAMIENTO URBANO**.

De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2024 Matriz de compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: **Industria en general**, tipo de actividad por uso específico: **Industria Media o de mediano riesgo Condicionado: C4 y C7.**

C4: Factibilidad de servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
C7: Estudio de Prevención de Riesgos.

Dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2024 SCIAN 2018:

- a) Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b) Industria de la madera (Grupo 321 del SCIAN).
- c) Industrial del papel (Grupo 322 del SCIAN).
- d) Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- e) Fabricación de productos metálicos (Grupo 332 del SCIAN).





PLAYAS DE ROSARITO

AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo SCIAN 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras Industrias manufactureras (grupo 339 del SCIAN).

Sexto. - Que, con fecha de 19 de enero del presente, la Dirección de Administración Urbana del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., emitió Dictamen de Uso de Suelo favorable para uso **INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO**, al interior de la clave catastral RE-204-001, con una superficie de 14,271.19 y ubicado en Calle Costa Alegre S/N, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., documento en el cual se especifica que en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 (PDUCP-PR) Plano 006 del anexo Cartográfico localiza a la zona de estudios en el DISTRITO 3, BARRIO 4, y que en el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 PDUCP-PR, Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo **MIXTO CONDICIONADO**. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 Matriz de compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: **Industria en general**, tipo de actividad por uso específico: **Industria Media o de mediano Riesgo**; Condicionado: **C4 y C7**.

Caracterización de servicios según correspondencia a gas, energía, electricidad, recolección de basura u otro. Prevención de Riesgos.



El solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2024

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

- Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 320 del SCIAN)
- Industria de la madera (Grupo 321 del SCIAN)
- Industrial del papel (Grupo 322 del SCIAN)
- Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN)
- Fabricación de productos metálicos (Grupo 332 del SCIAN)
- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo SCIAN 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras Industrias manufactureras (grupo 339 del SCIAN).

PLAYAS DE ROSARITO

Séptimo. - Que, con fecha de 19 de enero del presente, la Dirección de Administración Urbana del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., emitió Dictamen de Uso de Suelo favorable para uso **INDUSTRIA MEDIA O DE MEDIANO RIESGO**, al interior de la clave catastral RE-211-001, con una superficie de 18,052.94 y ubicado en Calle Costa Alegre S/N, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., documento en el cual se especifica que en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 (PDUCP-PR) Plano 006 del anexo Cartográfico, localiza a la zona de estudios en el DISTRITO 3, BARRIO 4, y que en el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 PDUCP-PR, Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo **RESERVA MIXTA CONDICIONADA**. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 Matriz de compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por





PLAYAS DE ROSARITO AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

uso genérico: Industria en general, tipo de actividad por uso específico: Industria Media o de mediano Riesgo: Condicionado: C4, C7 Y C13.

C4: Factibilidad de servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.
C7: Estudio de Prevención de Riesgos.

Dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2024 SCIAN 2018:

- a) Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b) Industria de la madera (Grupo 321 del SCIAN).
- c) Industrial del papel (Grupo 322 del SCIAN).
- d) Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).
- e) Fabricación de productos metálicos (Grupo 332 del SCIAN).
- f) Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo SCIAN 334 del SCIAN).
- h) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica (Grupo 335 del SCIAN).
- i) Fabricación de equipo de transporte (Grupo 336 del SCIAN).
- j) Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

que, con fecha de 11 de enero del presente, la Dirección de Administración Urbana del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., emitió Dictamen de Riesgo favorable para uso **INDUSTRIA PESADA O ALTO RIESGO**, al interior de las claves catastrales RE-212-001, con una superficie de 3,132.58 m², RE-214-001, con una superficie de 9,588.42 m², RE-212-003, con una superficie de 23,597.61 m², y ubicados en Calle Costa Alegre S/N, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., documento en el cual se especifica que en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 (PDUCP-PR) Plano 006 del anexo Cartográfico, localizados en los barrios en el DISTRITO 3, BARRIO 4, y que en el Plano 136 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 PDUCP-PR, Carta Urbana, el predio se clasifica con uso de suelo **RESERVA MIXTA** con una política urbana de **CONSOLIDACION ESTRATEGICA**. De conformidad con el Anexo 3 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C., 2021-2040 Manual de compatibilidad por Política urbana y Barrio, Consolidación Estratégica, distrito y barrio indicado, el tipo de actividad por uso genérico: **Industria en general**, tipo de actividad por uso específico: **Industria Pesada o Alto Riesgo**: Condicionado: **C4, C6, C7, C8 Y C9**.

C4: Factibilidad de servicios según corresponda: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura u otro.

C6: Consenso vecinal.

C7: Estudio de Prevención de Riesgos.

C8: Estudio de Impacto Urbano.

C9: Estudio de Impacto Vial y anteproyecto de Integración vial.

Dentro de la cual solo podrán llevarse a cabo las siguientes actividades de acuerdo al anexo 4 del PDUCP PR 2021-2024 SCIAN 2018:

- a) Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (Grupo 324 del SCIAN).
- b) Industria Química (Grupo 325 del SCIAN).
- c) Industrial de Plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).





LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

Noveno. - El solicitante presento Evaluación de Estudio de Impacto Urbano para la Implementación del Uso de suelo Industrial de bajo riesgo con un proyecto de desarrollo industrial, con numero de oficio NEU/039/07/2022, favorable condicionado; así mismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presento Estudio de Impacto Vial y Dictamen de Análisis de Riesgo, con número de expediente NEU/061/10/2022, mediante el cual se indica que el polígono se localiza en una zona con vulnerabilidad ante riesgos por deslizamientos por sismos y lluvias, además de la condición del modelo de aptitud física del PDUCP PR 2021-2040 y a su modelo de pendientes, por lo que estará sujeto a atender las obras de mitigación de riesgos identificadas en el estudio de prevención de riesgos y las recomendaciones derivadas de los estudios de mecánica de suelos requeridos previo a la autorización de la construcción para contrarrestar y mitigar los riesgos físicos identificados.

Asimismo de conformidad con el documento antes mencionado, el solicitante presenta adenda a la resolución del estudio de impacto urbano, con numero de oficio NEU/072/12/2022, para la modificación e implementación del uso propuesto contemplado como industria de bajo riesgo a industria de mediano riesgo para las claves catastrales -201-002, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006, RE-204-001, RE-211-001 y RE-211-002, e industria de alto riesgo en los predios con clave catastral RE-212-001, RE-212-002, RE-212-003, RE-214-001, RE-214-002. Además el Reglamento de Rosarito II, cuenta con acuerdo de creación y se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 55; Tomo CXVII de fecha 25 de noviembre del 2011.

El proyecto contempla la URBANIZACIÓN DE LOS PREDIOS (plaza y despalme, corte y terrapién) Y CONSTRUCCION DE NAVES INDUSTRIALES, para USO INDUSTRIAL MEDIANO Y ALTO RIESGO, considerando la superficie del anteproyecto a desarrollar se considera en las regulaciones superficies a utilizar:

| | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----|-----|------------------|
| Fracc. RE-201-002 | Industria de mediano riesgo | 002 | 001 | 455.542 |
| RE-201-003 | Industria de mediano riesgo | 003 | 001 | 5,053.88 |
| RE-201-004 | Industria de mediano riesgo | 003 | 001 | 2,858.84 |
| RE-201-005 | Industria de mediano riesgo | 005 | 001 | 2,507.73 |
| RE-201-006 | Industria de mediano riesgo | 006 | 001 | 985.29 |
| RE-204-001 | Industria de mediano riesgo | 001 | 004 | 14,271.85 |
| Fracc. RE-204-002 | industria de mediano riesgo | 002 | 004 | 1,321.14 |
| Fracc. RE-211-001 | Industria de mediano riesgo | 001 | 011 | 19,734.94 |
| RE-211-002 | Industria de mediano riesgo | 002 | 011 | 837.45 |
| RE-212-001 | Industria de alto riesgo | 001 | 012 | 3,132.58 |
| RE-212-002 | Industria de alto riesgo | 002 | 012 | 1,433.23 |
| RE-212-003 | Industria de alto riesgo | 003 | 012 | 23,687.62 |
| RE-214-001 | Industria de alto riesgo | 001 | 014 | 248.44 |
| Sin clave | Industria de alto riesgo | N/A | N/A | 1,479.74 |
| Total | | | | 83,196.48 |

Que el anteproyecto presentado para los predios con el uso de industria de mediano riesgo contempla la construcción de 3.00 (tres) naves industriales con una superficie de construcción en conjunto de 15,788.8 m²; siendo su localización dentro del polígono de la siguiente manera:

- a) La nave A se localiza en el polígono conformado por los predios identificados con las claves catastrales fracción RE-201-002, RE-201-003, RE-201-004, RE-201-005, RE-201-006 con una superficie de conjunto





PLAYAS DE ROSARITO AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

- de 11,661.074 m², en el cual se contempla 6,288.8 m² para la nave industrial, áreas verdes, cajones de estacionamiento, patio de maniobras y anden de carga y descarga.
b) La nave B estará ubicada en el predio con clave catastral RE-204-001 y fracción de RE-204-002, con una superficie de 15,592.99 m², conformado por 9,500.00 m² de nave industrial, cajones de estacionamiento, patio de maniobras y andenes de carga y descarga, está a su vez cuenta con un área verde de amortiguamiento respecto a los otros usos.
c) La nave D estará localizada en el polígono conformado por los predios con claves RE-211-002 y fracción del predio RE-211-001, generando una superficie de conjunto de 16,372.39 m², en el cual se localiza la nave industrial, cajones de estacionamiento, patio de maniobras, andenes de carga y descarga y áreas de circulación peatonal y vehicular.

Para el polígono asignado para uso de industrial de alto riesgo, no se presenta un anteproyecto definido pero se indica que la superficie de este será de 39,570.03 m², localizado al extremo suroeste del fraccionamiento, conformado por los predios con claves catastrales RE-212-001, RE-212-002, RE-212-000, RE-214-001, fracc. RE-214-002 y fracción de RE-214-001, con una superficie de 1,475.34 m².



Los predios en cuestión se encuentran sin ocupación, baldío y desprovisto de vegetación nativa, habiendo sido introducida; principalmente pastizales como mostacilla, cola de caballo, zacate y pasto de corte. Como se señala en el Manifiesto de Impacto Ambiental que los predios se encuentran en colindancia con el Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar denominado Perla del Fraccionamiento Real de Rosarito II, por lo que la zona se encuentra afectada por el desarrollo de actividades urbanas.

Aunado a ello, es posible avistar algunas especies de fauna como algunos mamíferos pequeños, como perro doméstico, gato doméstico, ratón y ardilla gris de las Carolinas, que tienen la capacidad de desplazarse con facilidad, como las aves como palomas, cuervo común, gorrion común, gaviota y pinzón mexicano, y en el caso de los reptiles, como lagartija de cola negra y de mancha lateral; considerando además que en el Manifiesto de Impacto Ambiental se declara que no se observó ni se identificó de manera directa e indirecta la presencia de alguna especie que estuviera listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

También se indica que dentro del sitio no se localizaron áreas especialmente sensibles para las especies de interés o protegidas de animales, como son las zonas de anidación, refugio o crianza; y tampoco se tiene conocimiento de la existencia de este tipo de áreas en las cercanías del sitio del proyecto.

Respecto a la topografía de los predios presentan pendientes topográficas del 0 al 5%, con caída hacia el Este; aunado previo a la autorización de las acciones de urbanización deberán presentarse los estudios técnicos geotécnicos completos (mecánicos, capacidad de carga, coeficiente de empuje, etc.), correspondientes para la obtención de recomendación para la seguridad del proyecto a desarrollar.

Por lo tanto, el predio donde se realizará la actividad solicitada, presenta las siguientes colindancias:

- Al Norte: CON DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO CUMBRE DEL MAR
Al Sur: CON DESARROLLO HABITACIONAL VILLAS DE COSTA RICA
Al Este: CON PRIVADA CASTILLA DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
Al Oeste: CON VIALIDAD DENOMINADA PERLA DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II

En virtud de lo anteriormente expuesto y una vez analizado el Manifiesto de Impacto Ambiental y los documentos que anexa a esta solicitud, el Departamento de Gestión Ambiental del IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.:



Handwritten signature and stamp of José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Arística, Casa Municipal



PLAYAS DE ROSARITO AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

R E S U E L V E

AUTORIZAR LICENCIA AMBIENTAL MUNICIPAL para USO INDUSTRIAL DE MEDIANO RIESGO O INDUSTRIA MEDIA Y PESADA O ALTO RIESGO, para la URBANIZACION DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL , COMPUESTO DE 8 LOTES CON USO INDUSTRIAL, en predios identificados con claves catastrales RE-201-003 (Mza. 201, Lote 003), con una superficie de 5,057.88 m², RE-201-004 (Mza. 201, Lote 004), con una superficie de 2,858.64 m², RE-201-005 (Mza. 201, Lote 005), con una superficie de 2,507.73 m², RE-204-001 (Mza. 204, Lote 001), con una superficie de 14,271.19 m², RE-211-001 (Mza. 211, Lote 001), con una superficie de 18,052.94 m², RE-212-001 (Mza. 212, Lote 001), con una superficie de 3,132.58 m², RE-212-003 (Mza. 212, Lote 003), con una superficie de 23,687.61 m², RE-214-001 (Mza. 214, Lote 001), con una superficie de 9,588.42 m², con una superficie total del conjunto de 46,632.86 m²; y con dirección en Calle Costa Alegre S/N, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertador del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., bajo las siguientes:

C O N D I C I O N A N T E S



DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA

La Licencia Ambiental Municipal emitida por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., en el momento de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., debe cumplir en todo momento con lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y Protección al Ambiente, en las Normas Oficiales Mexicanas, en la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, en el Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., y en las demás disposiciones ambientales vigentes y aplicables.

1. La Licencia Ambiental Municipal emitida por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., en el momento de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., debe cumplir en todo momento con lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y Protección al Ambiente, en las Normas Oficiales Mexicanas, en la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, en el Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., y en las demás disposiciones ambientales vigentes y aplicables.
2. Queda prohibido descargar al sistema de alcantarillado y alcantarillado, residuos o aguas residuales cuya concentración de contaminantes exceda los límites máximos permisibles establecidos en las Normas aplicables o las Condiciones Particulares de Descarga que expidan las autoridades competentes.
3. No descargar o depositar en el drenaje sustancias químicas, sustancias o residuos peligrosos, sustancias sólidas o pastosas que puedan causar o puedan causar obstrucción a los sistemas de alcantarillado así como los que puedan solidificarse, precipitarse o aumentar su viscosidad a temperatura entre 5° y 40° C.
4. Se prohíbe descargar o arrojar al sistema de alcantarillado y alcantarillado, del todo o depositar en zonas inmediatas a este, todos los residuos o cualquier tipo de residuos que provoquen o puedan provocar trastornos, impedimentos o alteraciones en el funcionamiento del sistema.
5. Solo podrán descargarse en tanques sépticos aquellas aguas residuales provenientes de actividades exclusivamente domésticas.
6. Se prohíbe descargar aguas residuales, sustancias químicas o residuos, a cielo abierto o en las líneas de conducción superficial y subterránea de obras de alcantarillado pluvial.
7. Deberá instalarse los servicios básicos de agua potable y sistemas para descargas de aguas residuales al drenaje. Cuando no exista factibilidad de servicios por parte del organismo operador para conexión al sistema de alcantarillado sanitario, el agua residual deberá ser contenida temporalmente en un depósito construido e instalado en forma tal que en ningún momento se produzcan infiltraciones de agua al subsuelo y disponerse finalmente, mediante servicio de pipas en la planta de tratamiento de la CESPT.
8. El contratar pipas no autorizadas por el Departamento de Gestión Ambiental lo hará responsable solidario de los delitos ambientales que se puedan ocasionar por el mal manejo de sus aguas residuales, haciéndose acreedor a las sanciones establecidas en el capítulo décimo segundo del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C.
9. El agua residual que se vierta al alcantarillado deberá cumplir en todo momento con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996.
10. Queda estrictamente prohibido realizar obras que impidan el libre flujo de escurrimientos pluviales en los cauces naturales existentes en el área.
11. La instalación de drenaje pluvial deberá estar separado del drenaje de aguas residuales.





PLAYAS DE
ROSARITO
DE AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

13. Deberá contar con el número de servicios sanitarios requeridos de acuerdo a las tipologías que se presenten en la edificación o instalación industrial; 1 inodoro por cada 1-10 ocupantes, 1 lavamanos cada 2 inodoros, Mujeres: 1 inodoro por cada 1-10 ocupantes, 1 lavamanos cada 2 inodoros y para comercio; hombres, 1 inodoro cada 1-50 ocupantes, 1 lavamanos cada 2 inodoros; Mujeres: 1 inodoro cada 1-50 ocupantes, 1 lavamanos cada 2 inodoros.
14. Se prohíbe emitir a la atmósfera emisiones cuya concentración de contaminantes exceda los límites máximos permisibles señalados en la Normas aplicables o las Condiciones Particulares de Emisión que expidan las autoridades competentes.
15. Deberá vigilar que las fuentes emisoras de ruido, vibraciones, energía térmica, energía lumínica, u olores perjudiciales cumplan en todo momento con las medidas de restricción establecidas en las Normas aplicable, así como operar la maquinaria y equipo respetando los horarios y niveles de ruido establecidos en la normatividad sobre la materia.
16. Queda restringido la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica y olores perjudiciales, temporal o permanentemente, en áreas habitacionales, en las zonas colindantes a guarderías, escuelas, asilos, lugares de descanso, hospitales y demás establecimientos dedicados al tratamiento y recuperación de la salud. Los responsables de las fuentes emisoras de ruido deberán proporcionar al Departamento de Gestión Ambiental la información técnica que se les solicite, respecto a la emisión de ruido contaminante, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito, B.C. Deberá garantizar en todo momento, mediante el cumplimiento de medidas técnicas de control, que el ruido generado por sus actividades, no rebasen los 58 decibeles (db) de las 6 am. a las 10 p.m. y 65 decibeles de las 10 p.m. a las 6 a.m., de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito. No se permite la realización de actividades que generen ruido o contaminación atmosférica después de las 10:00 P.M., y hasta las 6:00 A.M.
20. En toda operación de carga de mercancías o materiales, no deberá excederse un nivel de 90 db de las 7:00 A.M a 10:00 P.M, y de 85 db de las 10:00 P.M a las 6:00 A.M.
21. Deberá operar la maquinaria y equipo respetando los horarios y niveles de ruido establecidos en la normatividad sobre la materia.
22. Deberá construir de tal forma que permitan un aislamiento acústico suficiente para que el ruido que se genere dentro del establecimiento no trascienda a las construcciones o predios colindantes a la vía pública, instalar cristales con doble vidrio en todas las ventanas de su local comercial, a fin de amortiguar el ruido de las ondas sonoras hacia el exterior para evitar la contaminación auditiva.
23. Se prohíbe el uso de aparatos amplificadores de sonido y otros dispositivos similares que produzcan ruido en la vía pública o en el medio ambiente de la comunidad.
24. En caso de requerir algún tipo de iluminación exterior, esta deberá cumplir en todo momento con las siguientes condiciones, con el fin de prevenir la contaminación lumínica para preservar y cuidar la oscuridad natural del cielo nocturno, así como la transparencia y estabilidad de la atmósfera:
 - La iluminación externa deberá evitar la emisión de luz por encima del horizonte y habrá de realizarse en forma y con lámparas que produzcan la mínima perturbación de las condiciones ambientales y naturales del cielo nocturno.
 - La luz proveniente de las luminarias debe ir siempre dirigida de arriba hacia abajo
 - Todas las luminarias utilizadas deberán proporcionar un alto grado de corte para minimizar la emisión de luz hacia arriba y el deslumbramiento.
 - Las luminarias deberán estar construidas de modo que toda la luz emitida sea proyectada por debajo del horizonte referido al punto más bajo de la luminaria.
 - Las luminarias deben instalarse sin ninguna inclinación para evitar el resplandor de la luz en el cielo nocturno.



PLAYAS DE ROSARITO





PLAYAS DE
ROSARITO
MUNICIPIO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

- Los anuncios publicitarios deberán quedar apagados fuera de los horarios de atención al público y dentro del horario de las 11:00 p.m. hasta el amanecer.
 - Las luminarias utilizadas en los anuncios exteriores deberán ser montadas en la parte superior de la estructura. El alumbrado de anuncios desde la base queda prohibido.
 - Queda prohibido el uso de fuentes laser o faros buscadores o cualquier otra luz similar de alta intensidad con fines publicitarios
25. Queda estrictamente prohibido verter al suelo todo tipo de residuos contaminantes.
26. El titular de la autorización deberá disponer los residuos sólidos (basura) de acuerdo a lo señalado en el artículo 24 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, referente a la higiene en servicios al público, basura y residuos tóxicos, así como en la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California en lo relacionado a la contaminación del agua y suelo además del manejo, recolección, transporte, tratamiento, y disposición final de los residuos sólidos no peligrosos.
27. El titular de la presente autorización deberá contratar un servicio de recolección y disposición final de los residuos sólidos municipales (basura) registrado ante la autoridad municipal y que garantice la disposición adecuada de los mismos en un relleno sanitario autorizado.
28. El titular de la presente autorización, al contratar, compañías no autorizadas por el Departamento de Gestión Ambiental lo hará responsable de los delitos ambientales que se puedan ocasionar por el mal manejo de sus residuos sólidos, así como acreedor a las sanciones establecidas en el capítulo décimo segundo del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C.
29. El titular de la presente autorización deberá implementar los mecanismos de manejo de basura en el área donde se pretende desarrollar el proyecto, así como sus obligaciones y establecer un programa para el manejo de residuos sólidos generados por el desarrollo de la actividad.
30. Los residuos de vidrio, metal, plástico y materiales que se generen y que sean susceptibles de reciclados, deberá almacenarse en recipientes con tapas y enviarse a un lugar autorizado para que sean reciclados.
31. Deberá instaurar un programa para maximizar el reciclaje de los residuos sólidos generados en la operación del establecimiento y para fomentar el ahorro de agua y energía eléctrica, que a su vez funcione como un programa permanente de compromiso ambiental para los usuarios y visitantes del establecimiento.
32. Deberá de mantener limpia un área de 10 metros alrededor del sitio que se ubique y disponer de sus residuos a través de los servicios de recolección autorizados por el Departamento de Gestión Ambiental.
33. Los residuos sólidos no peligrosos (basura) generados durante la operación del proyecto, deberán almacenarse temporalmente en contenedores con tapa y disponerse finalmente en un relleno sanitario autorizado por la Autoridad Municipal, así como mantener el área de almacenamiento limpia para evitar la proliferación de fauna nociva.
34. Se prohíbe arrojar o depositar materiales o residuos sólidos en la vía pública, a cielo abierto o en sitios no autorizados por la Autoridad competente, siendo obligación del infractor retirarlos con sus propios medios y sanear el área dañada.
35. El manejo de los materiales y residuos peligrosos que pudieran generarse como consecuencias de la actividad -grasas y/o aceites, etc...- deberán ser manejados de acuerdo a lo establecido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Secretaría de Comunicaciones y Transportes y conforme al Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos, Normas oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales vigentes, siendo atribución de la Autoridad Federal competente la regulación de las disposiciones plasmadas en el citado ordenamiento, por lo que El Departamento de Gestión Ambiental del Municipio de Playas de Rosarito le previene sujetarse estrictamente a la presente medida.
36. Almacenar sus residuos peligrosos en condiciones de seguridad y en áreas que reúnan los requisitos previstos en el Reglamento en Materia de Residuos Peligrosos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Norma Oficial Mexicana NOM-087-SEMARNAT-1993 y demás Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Página 9 de 14

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003



José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

Casa Municipal



LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

37. Dar a sus residuos peligrosos la disposición final que corresponda de acuerdo con los métodos previstos en el Reglamento en Materia de Residuos Peligrosos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y conforme a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-087-SEMARNAT-1993 y demás Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
38. No manejar sustancias químicas en tipo y cantidades que la conviertan en actividad riesgos.
39. Queda estrictamente prohibida la quema de materiales, productos o residuos generados por las actividades que se desarrollen.
40. Queda estrictamente prohibido el uso y manejo de los recursos maderables como combustible para la actividad descrita, caso contrario deberá contar con el permiso de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. (SEMARNAT).
41. Deberá instalar un sistema contra incendios, autorizado por la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal; así como contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas.
42. Deberá tramitar y obtener las autorizaciones y facultades de las Direcciones de Bomberos y Protección Civil Municipal y presentar una copia ante la Coordinación de Gestión Ambiental Municipal en un plazo que no exceda 100 días hábiles, en caso contrario la presente Licencia Ambiental quedará automáticamente revocada.
43. Deberá instalar los señalamientos de seguridad preventiva, correctiva y de operación, así como señalamientos con la simbología de colores establecida en la normatividad de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
44. Deberá contar con el equipo necesario de protección personal y dispositivos de seguridad para emergencias.
45. Los residuos y excedentes de tierra generados durante las actividades de la obra civil estén libres de condiciones con caja cubierta para evitar la contaminación de partículas sólidas a la atmósfera.
46. Durante las diferentes etapas que impliquen las actividades de obra civil, deberá proporcionarse los servicios de almacenamiento temporal, transporte y disposición final de los residuos sólidos-domésticos, generados por los trabajadores, así mismo deberán disponer del servicio de saneamiento temporal.
47. Deberá implementar medidas de control y monitoreo para tener a disminuir las emisiones de polvo a la atmósfera que se originen por las actividades de obra civil.
48. Los residuos de varilla, acero, estrobera, cemento, aluminio, madera, cartón, vidrio, metal, plástico, polímeros y otros originados por la obra que sean susceptibles de reutilización, deberán almacenarlos en recipientes con tapas y ser enviados al lugar apropiado para su manejo y reciclados.
49. En caso de realizar algún tipo de ampliación o modificación en su local comercial deberá notificar y realizar los trámites para los cambios necesarios ante el Departamento de Gestión Ambiental y demás Dependencias ya que cualquier cambio en la tecnología utilizada o ampliación superior al 10% de lo aquí manifestado se debe dar el previo aviso para revalorar la Licencia Ambiental emitida.
50. Se restringe en todo momento el uso y manejo de transporte de carga pesada, ya que esto genera caos y daño vial, contaminación atmosférica, y auditiva.
51. Que los equipos, herramientas y materiales necesarios para el desarrollo de las actividades, así como la totalidad de las mismas, se instalen y desarrollen exclusivamente en el interior del predio destinado para la actividad.
52. Queda estrictamente prohibido obstruir el acceso peatonal, exhibir, almacenar o guardar equipo, materiales y materia prima en la vía pública.
53. Deberá implementar las obras y las medidas necesarias para evitar en todo momento el congestionamiento vial y el ruido generado por el tránsito vehicular, así mismo queda prohibido en todo momento la utilización de cláxones, silbatos, campanas, altavoces y otros aparatos análogos para apresurar el paso de peatonas o de otros vehículos.
54. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 164 y 167 del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, deberá respetar en todo momento las áreas verdes en los espacios públicos, de convivencia y de uso general, por lo que queda prohibido realizar actos que atenten contra la preservación de las áreas verdes en cualquier parque, calzada, paseo y demás sitios públicos, tales como: maltrato a plantas, árboles,



DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN





LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

césped y flores; tala o quema de árboles o plantas y en general todos aquellos actos que vayan en contra el mantenimiento e incremento de los elementos naturales en áreas naturales en el municipio. En caso de necesitar derribar árboles para realizar la obra, deberá solicitar previamente la autorización correspondiente al Departamento de Gestión Ambiental, quien determinará lo conducente y en caso de que autorice el derribo, deberá compensarlos con otros árboles, cuyo tamaño, especie y cantidad sean similares al de los árboles que sean necesarios derribar y deberá garantizar su supervivencia en el periodo de un año, de no sobrevivir deberá compensarlos con otros árboles cuyo tamaño, especie y cantidad será determinado por el Departamento de Gestión Ambiental.

55. Asimismo, se le informa que deberá plantar un árbol por cada cincuenta metros de superficie, garantizando su supervivencia durante la vida de la actividad, de no sobrevivir deberá compensarlos con otros árboles cuyo tamaño, especie y cantidad será determinado por el Departamento de Gestión Ambiental. Para verificar el cumplimiento de esta condicionante, el Departamento realizará una inspección al predio en un plazo de 60 días hábiles, a partir de la emisión de la presente autorización y en caso de observar que esta condicionante no fue cumplida procederá a suspender la actividad y sancionar al solicitante de la presente autorización de acuerdo a lo establecido en el capítulo décimo segundo del Reglamento citado. La autorización deberá mantenerse siempre verde y fuera del área de circulación. (Se prohíbe en todo momento el uso de eucaliptos).



El artículo 19 del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito establece que el Departamento de Gestión Ambiental vigilará que las especies de flora que se empleen en la habilitación y desarrollo de parques urbanos y rurales sean especies nativas que favorezcan la forestación del territorio municipal, sean compatibles con las características de la zona y que el municipio de Rosarito le exige evitar en cualquier caso la introducción de especies exóticas, especies oportunistas y equivalentes ecológicos en las áreas verdes destinadas al proyecto, que puedan afectar directamente con las acciones de rescate de especies nativas.

Por lo anterior se sugieren la siguiente variedad de especies para ser plantadas en áreas verdes del proyecto a desarrollar:

| CANTIDAD | ESPECIE | CARACTERISTICAS |
|----------|--|---------------------------------------|
| 30.00 | Cornalillo o Tabanhuicillo amarillo y/o Acacia (Acacia xanthoidea o famesiana) | Altura mínima de 1.5 metros o similar |
| 30.00 | Yucatecos (Ficus macleodii) Lengua de las Indias | Altura mínima de 1.5 metros o similar |
| 30.00 | Jacarandá (Jacaranda mimosifolia) | Altura mínima de 1.5 metros o similar |
| 30.00 | Púnica Granatum (Granados) | Altura mínima de 1.5 metros o similar |
| 70.00 | Jazmín azul (Plumbago capensis) | Maceta de 1 galón cada uno |
| 70.00 | Carissa (Carissa Macrocarpa) | |
| 70.00 | Artemisa Californica | Maceta de 1 galón cada una o similar |
| 60.00 | Azahar de la China (Pittosporum tobira) | Maceta de 1 galón cada una o similar |
| 60.00 | Salvia (Salvia officinalis) | Maceta de 1 galón cada una o similar |

57. Queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad en zonas donde pudiesen existir especies enlistadas en las NOM-059-SEMARNAT-2001 Y NOM-059-SEMARNAT-2010 sin la autorización correspondiente de la SEMARNAT.





PLAYAS DE
ROSARITO
AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

58. En caso de desistir de realizar la actividad autorizada en la presente Licencia, el titular de la misma deberá notificar al Departamento de Gestión Ambiental con 30 días hábiles de anticipación de la fecha programa para la suspensión de las actividades o de abandono del sitio y deberá cumplir con las medidas, que para tal caso le determine dicha dependencia, contemplando la restauración del terreno afectado a condiciones adecuadas para ser empleado nuevamente y deberá dejar el predio libre de equipos, maquinaria y chatarra, así como de cualquier tipo de residuo contaminante.
59. El titular de la autorización, deberá considerar y cumplir en todo momento en su proyecto, los lineamientos establecidos en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030, referentes a normas de uso de suelo, normas de infraestructura, equipamiento, normas viales, medio ambiente, imagen urbana, anuncios comerciales, estacionamientos, ruidos, sonidos, música y estilo arquitectónico, por lo que se le advierte que de incumplir con esta condicionante, la presente quedará revocada y la actividad será clausurada.
- El titular de la autorización deberá considerar en su proyecto las distancias mínimas establecidas en los Criterios de Desarrollo Urbano, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 1990, el cual dice:

Cualquier uso habitacional deberá estar alejado como mínimo a:

- 30 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 30 metros de zonas de almacenaje.
- 50.00 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
- 50.00 metros de zonas de almacenaje de mercancías.



DIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN URBANA

se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas tales como:

- Aluviones naturales, recientes, provenientes de cualquier modo tipo de terreno artificial en barrancos, lagos, lagunas, bahías, arroyos, cañales, en general, no consolidados y sensibles en muchos casos, a efectos de resaca.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos.
- Terrenos sobre hidratos que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.

No se debe permitir el desarrollo urbano sobre o cercano a fallas y fracturas activas, por lo menos a una distancia mínima de 30 metros de su eje y según la magnitud de su actividad.

No se debe permitir el desarrollo urbano en áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobre saturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano.

No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.

No se debe permitir el desarrollo urbano en:

- Lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.





PLAYAS DE ROSARITO

DE AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

- Terrenos localizados por debajo de 5 metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente, en el caso de ríos que desarrollen más de 20 metros de sección, o cuerpos hidráulicos estáticos con un radio promedio mayor a los 40 metros, dados en sus periodos de estabilización promedio.
- Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo señalado en los puntos anteriores y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.
- Terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes lluvias, o terrenos pantanosos.

Usos industriales y ductos:

- No se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía, dado su carácter de zona Federal.
- No se permitirá el Transito no controlado, de transportes o maquinaria pesada sobre su tendido, ni excavación a cualquier profundidad cercana a la tubería.
- Por algún motivo se requiere la instalación cercana de una red de infraestructura urbana, a la construcción de una vía o dispositivo vial cercano al tendido, se deberá obligatoriamente concertar con el organismo correspondiente para ordenar su proyecto y construcción bajo la supervisión de PEMEX.
- La distancia mínima de resguardo a usos urbanos a partir del eje de la tubería será de 35 metros.



ADMINISTRACIÓN URBANA

La presente autorización se otorga exclusivamente para el USO INDUSTRIAL DE MEDIANO RIESGO O INDUSTRIA MEDIA Y PESADA O ALTO RIESGO, dentro de la URBANIZACIÓN DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL, COMPUESTA DE PLOTES DE USO INDUSTRIAL, en predios identificados con claves catastrales RE-201-003 (Mza. 201, Lote 003), con una superficie de 5,057.88 m², RE-201-004 (Mza. 201, Lote 004), con una superficie de 2,658.64 m², RE-201-005 (Mza. 201, Lote 005), con una superficie de 2,507.73 m², RE-204-001 (Mza. 204, Lote 001), con una superficie de 14,271.19 m², RE-211-001 (Mza. 211, Lote 001), con una superficie de 18,052.94 m², RE-212-001 (Mza. 212, Lote 001), con una superficie de 13,325.98 m², RE-212-002 (Mza. 212, Lote 002), con una superficie de 9,588.42 m², RE-212-003 (Mza. 212, Lote 003), con una superficie de 23,687.61 m², RE-214-001 (Mza. 214, Lote 001), con una superficie de 9,588.42 m², con una superficie total del conjunto de 45,632.18 m², que se encuentran en Calle Constitución S/N, Fracc. Real de Rosarito, Delegación Plan Libertad del Municipio de Playas de Rosarito, B. C., por lo que queda estrictamente prohibido realizar cualquier actividad que difiera de la misma, el titular de esta 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 presente.

Esta Licencia Ambiental es procedente únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que, de presentarse rechazo social justificado o emergencia ecológica, así como el que incumpla con las condicionantes establecidas en esta autorización, la presente quedará REVOCADA.

PLAYAS DE ROSARITO

Se prohíbe al titular de la autorización el manejo de materiales peligrosos en cantidades que hagan de esta una Actividad Riesgosa como lo Establece la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California y el primer y segundo listado de sustancias que por sus características hacen una actividad, altamente riesgosa y publicados en el Diario Oficial de la Federación con fecha 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, respectivamente.

El Departamento de Gestión Ambiental, podrá inspeccionar la obra o actividad que se esté realizando, y en caso de afectación al ambiente o a la salud pública, se sancionará de acuerdo al Capítulo Décimo Segundo del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, B. C. y se revocará la Licencia Ambiental Municipal.

El titular de la Licencia Ambiental Municipal, deberá comunicar por escrito a el Departamento de Gestión Ambiental en el momento en que desista de ejecutar total o parcialmente las actividades u obras evaluadas; debiendo cumplir con las medidas que determine esta Dependencia para abandono de sitio.



José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

Casa Municipal



PLAYAS DE ROSARITO AYUNTAMIENTO

LIC AMB 312 2023 CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL RE 212 003

La presente autorización es INTRANSFERIBLE e INALIENABLE y no lo exime de continuar los trámites ante las demás dependencias con injerencia en la actividad descrita.

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN CONDICIONADA EN MATERIA AMBIENTAL, SE OTORGA SIN PERJUICIO DE LAS DEMÁS AUTORIZACIONES QUE CORRESPONDAN A OTRAS AUTORIDADES.

La presente Licencia Ambiental queda sujeta a las normas y lineamientos que marca y establece el REGLAMENTO DE PROTECCION AL AMBIENTE PARA EL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C., PUBLICADO EL DIA 21 DE DICIEMBRE DEL 2018 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO Y SERVICIOS URBANOS DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C., PUBLICADO EL 08 DE MAYO DEL 2020 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.



... de construir una ciudad humana y generosa"

07 DIC 2023

MARTHA ADRIANA ROMERO ALBARRAN

DIRECTORA DE COORDINACIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

PACHAD



C.c.p. Archivo. MARA/mara



PLAYAS DE ROSARITO



Handwritten signature

ANEXO XI

x

SS

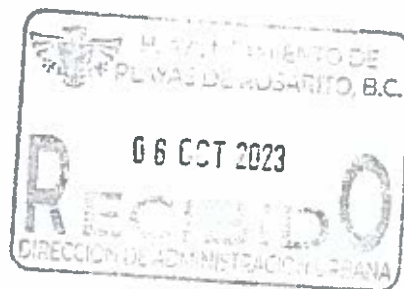


INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.P.P.I. DE C.V.



INDICE

- 1.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ NAVE "A"
- 2.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ NAVE "B"
- 3.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ "102-K"
- 4.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ "250-K"
- 5.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ "AREA VERDE"
- 6.- ESTUDIO MECANICA DE SUELOS _____ "AREA COMERCIAL"



ANEXO XII

A small, handwritten blue mark consisting of several intersecting lines, resembling a stylized signature or a checkmark, located on the right side of the page.A small, handwritten blue mark consisting of several intersecting lines, resembling a stylized signature or a checkmark, located in the bottom right corner of the page.



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|--|-----------------------------------|
| PARTIDA: 6039682 | RECIBO OFICIAL: 5328 |
| FECHA DE PARTIDA: 13 DE MAYO DEL 2016 | FECHA: 10 DE MAYO DEL 2016 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 08:05:17 |
| ANALISTA: KARLA MARITZA BESNEIRIGOYEN PEREZ | MONTO: \$471.00 M.N |
| VOLANTE: S-16-2742 | |

ACTO **SUBDIVISION DE PROPIEDAD**

OFICIO OFICIO NUMERO DFR-SFR-014-2016 DE FECHA 05 DE MAYO DE 2016 GIRADO POR EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO MUNICIPAL EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

AUTORIZACION ING. JOSE CARLOS GAY GONZALEZ DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL H. VI AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR FOLIO REAL: 660024
 TIPO PREDIO: URBANA
 LOTE: 4 MANZANA: 2
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO: ROSARITO
 SUPERFICIE: 21,880.769 M2.
 SIN CONSTRUCCIONES.

PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUAL INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL: 150309
 TIPO PREDIO: URBANA
 LOTE: 4 FRACC. 1 MANZANA: 2
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO: ROSARITO
 SUPERFICIE: 258.070 M2.
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORTE: 106.426 M. + 30.750 M. + 70.970 M. CON CALLE ALAMO
 SUR: 106.426 M. CON LOTE 4 F2
 ESTE: 9.198 M. + 13.090 M. + 70.623 M. CON CALLE DEL TULE
 OESTE: 22.878 M. + 44.079 M. + 29.149 M. CON LOTE 5
 SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL: 1503102
 TIPO PREDIO: URBANA
 LOTE: 4 FRACC. 2 MANZANA: 2
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO: ROSARITO
 SUPERFICIE: 4,302.909 M2.
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORTE: 106.426 M. CON LOTE 4 F1
 SUR: 102.031 M. CON LOTE 4 F3
 ESTE: 41.700 M. CON CALLE DEL TULE
 OESTE: 28.910 M. + 13.258 M. CON LOTE 5
 SIN CONSTRUCCIONES.

Código de Autenticidad: 3567350
 Firma Electronica Avanzada:
 0n1ox0hNEABZIJDAAVF4fz00xgKka7gAgLxKa6yAxRTIB+G7YdI27Nj+1Sc9YFuyAmi3XwT7gKvXrjKNeXFm3knp
 MkCrlJstch95A03t+g4HOSmwfaiLKMXHGq1Zrsk+K4zhVNOgx2q99a9c5+6Qn05jOMeXHmngQZBro7bs=



SECCION CIVIL



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|---|----------------------------|
| PARTIDA: 6039682 | RECIBO OFICIAL: 5328 |
| FECHA DE PARTIDA: 13 DE MAYO DEL 2018 | FECHA: 10 DE MAYO DEL 2018 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 08:05:17 |
| ANALISTA: KARLA MARITZA BESNEIRIGOYEN PEREZ | MONTO: \$471.00 M.N |
| VOLANTE: 5-18-2742 | |

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL: 1603104
 TIPO PREDIO: URBANA
 LOTE: 4 FRACC. 3 MANZANA 2
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO: ROSARITO
 SUPERFICIE: 8,318.790 M2.
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORTE: 102.031 M. CON LOTE 4 F2
 SUR: 89.825 M. CON LOTE 3
 ESTE: 82.810 M. CON CALLE DEL TULE
 OESTE: 28.830 M. + 55.810 M. CON LOTE 5
 SIN CONSTRUCCIONES.

DISPOSICION ESPECIAL

-EL PRESENTE TRAMITE PAGO \$2,450.00 PESOS M.N., DE DERECHOS MUNICIPALES MEDIANTE RECIBO NO. 01-1967 DE FECHA 08 DE ABRIL DEL 2016 Y \$471.00 PESOS M.N., MEDIANTE RECIBO NUMERO 01-1968 DE FECHA 02 DE ABRIL DE 2018.

ANTECEDENTES

-EL PRESENTE TRAMITE PAGO EQUIPAMIENTO ESCOLAR POR LA CANTIDAD DE \$5,680.48 PESOS M.N., DE ACUERDO AL RECIBO 20AC83830000 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2016.
 PARTIDA 6030517 SECCION CIVIL ACTO MEMORIAS DESCRIPTIVAS FECHA DE INSCRIPCION 02/01/2012

PARTIDA 6030478 SECCION CIVIL ACTO CANCELACION DE GRAVAMENES FECHA DE INSCRIPCION 2/06/2013

Sin valor oficial

ANALISTA

MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

Código de Autenticidad: 3567350

Firma Electronica Avanzada:

Onkrx0hNEABZJDAAWF4tz00xgKka7gAgLxKa8yAxRTIB+G7ydlZ7vJ+ts09YFuyAm3XwTTgKvXrjKNeXFm3knp
 MkCrJxstcix95A03t+g4HOSmwr1aLKMxHGq1Zrsk+K4zhVNOgr2q998c5+8Qn05j0MeXHmHgQZBro7bs=



SECCION CIVIL

6039682

2 de 2



VII AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO
Horizonte de Posibilidades



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO: ACCIONES DE URBANIZACIÓN
NUMERO DE OFICIO: DFR-SFR-053-2017
ASUNTO: SUBDIVISIÓN
Playas de Rosarito, B.C. a 03 de Octubre del 2017

LIC. MANUEL SANCHEZ SANTIAGO.
DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN PLAYAS DE ROSARITO B.C.
P R E S E N T E.

Por este medio reciba un cordial saludo y mediante el presente oficio anexo a usted la **SUBDIVISIÓN** del LOTE: 04 DE LA MANZANA: 03 de REAL DE ROSARITO II a nombre de **INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A DE C.V** inscrito en su Honorable Oficina Registradora, Bajo la Partida No. 6030517 Sección Civil de fecha 02 de Enero de 2012 con el fin de que quede con las siguientes medidas y colindancias.

INSCRIPCIÓN ORIGINAL

LOTE: 04

MANZANA: 03

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 59.712 M CON CALLE ALAMO
7.268 M CON LOTE 5
12.792 M CON LOTE 5

AL SUR: 79.732 M CON LOTE 3

AL ESTE: 25.400 M CON LOTE 5
14.500 M CON LOTE 5
Lc=46.833 M CON AVENIDA COSTA ALEGRE
130.257 M CON AVENIDA COSTA ALEGRE

AL OESTE: 194.933 M CON CALLE DEL TULE
Lc=7.854 M CON CALLE DEL TULE
14.655 M CON CALLE DEL TULE

SUPERFICIE = 16,856.109 M²





VII AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO
Horizonte de Posibilidades



FRACCIONES RESULTANTES

LOTE: 4 FRACCION "A" (4-FA)

MANZANA: 3

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 79.732 M CON LOTE 4 FRACCION "B"
AL SUR: 79.732 M CON LOTE 3
AL ESTE: 122.700 M CON AVENIDA COSTA ALEGRE
AL OESTE: 122.700 M CON CALLE DEL TULE

SUPERFICIE: 9,783.077 M²

LOTE: 4 FRACCION "B" (4-FB)

MANZANA: 3

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 59.712 M CON CALLE ALAMO
7.268 M CON LOTE 4
12.792 M CON LOTE 5

AL SUR: 79.732 M CON LOTE 4 FRACCION "A"

AL ESTE: 25.400 M CON LOTE 5
14.500 M CON LOTE 5
Lc=46.833 M CON AVENIDA COSTA ALEGRE
7.557 M CON AVENIDA COSTA ALEGRE

AL OESTE: 72.233 M CON CALLE DEL TULE
Lc=7.854 M CON CALLE DEL TULE
14.655 M CON CALLE DEL TULE

SUPERFICIE: 7,073.032 M²

**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PLAYAS DE ROSARITO**

DESTACADO
03 OCT 2017
Página 2 de 3

C.c.p. Ivan Homer Lozano Casavantes.- Secretario de Desarrollo Urbano del H. VII Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. Permiso de Construcción
C.c.p. Lic. Alejandro Acosta Guardado.- Director de Planeación y Catastro del H. VII Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. Permiso de Construcción
ALT/macg/mara

**DIRECCION DE CONTROL URBANO
AREA DE FRACCIONAMIENTOS**



AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PROGRAMA DE REGULARIZACION
DE FRACCIONAMIENTOS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



OBSERVACIONES

- 1ra.- La presente autorización se otorga con base a los antecedentes presentados, por lo que sera nula de pleno derecho por cualquier irregularidad de los mismos o por cualquier otra causa que impida su ejecución.
- 2da - La presentación de servicios en forma individual sera por cuenta y responsabilidad de los interesados.
- 3ra.- El presente trámite pago \$1,714.00 de derechos municipales mediante recibo No. 04-5164 de fecha 19/09/2017 ,Y \$ 487.00 mediante recibo No. 04-5163 de fecha 21/07/2017.
- 4ta.- El presente trámite pago Equipamiento Escolar la cantidad de \$3,106.00, mediante recibo 20L15404-0000 oficio de fecha 27 de Septiembre 2017 , lo cual se acredita con oficio que obra en el expediente.

ATENTAMENTE

ALDO LOPEZ TAMEZ
 DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
 H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.

MARCO AURELIO CASTAÑEDA GARCÍA
 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN
 H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
 DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN
 DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
 DE PLAYAS DE ROSARITO
DESDE 03 OCT 2017 **ANDO**
 DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO
 AREA DE FRACCIONAMIENTOS

[Handwritten signature]

**MEMORIAS DESCRIPTIVAS
PROYECTO DE SUBDIVISION**

**LOTE 3, DE LA MZA. 203(B),
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II,
DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. CFA. MEXICO.**

**MANZANA 203(B)
LOTE 4**

**USO: HABITACIONAL
SUPERFICIE = 16,856.109 m²**

| ORIENTACION | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|-------------|-----------|----------------------|
| NORTE | 59.712 | CALLE ALAMO |
| NORTE | 7.268 | LOTE 5 |
| NORTE | 12.792 | LOTE 5 |
| SUR | 79.732 | LOTE 3 |
| ESTE | 25.400 | LOTE 5 |
| ESTE | 14.500 | LOTE 5 |
| ESTE | Lc=46.833 | AVENIDA COSTA ALEGRE |
| ESTE | 130.257 | AVENIDA COSTA ALEGRE |
| OESTE | 194.933 | CALLE DEL TULE |
| OESTE | Lc=7.854 | CALLE DEL TULE |
| OESTE | 14.655 | CALLE DEL TULE |

**MANZANA 203(B)
LOTE 4
FRACCION "A"**

**USO: HABITACIONAL
SUPERFICIE = 9,783.077 m²**

| ORIENTACION | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|-------------|-----------|----------------------|
| NORTE | 79.732 | LOTE 4-F."B" |
| SUR | 79.732 | LOTE 3 |
| ESTE | 122.700 | AVENIDA COSTA ALEGRE |
| OESTE | 122.700 | CALLE DEL TULE |

**MANZANA 203(B)
LOTE 4
FRACCION "B"**

**USO: HABITACIONAL
SUPERFICIE = 14,073.055 m²**

| ORIENTACION | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|-------------|-----------|----------------------|
| NORTE | 59.712 | CALLE ALAMO |
| NORTE | 7.268 | LOTE 5 |
| NORTE | 12.792 | LOTE 5 |
| SUR | 79.732 | LOTE 4-F."A" |
| ESTE | 25.400 | LOTE 5 |
| ESTE | 14.500 | LOTE 5 |
| ESTE | Lc=46.833 | AVENIDA COSTA ALEGRE |
| ESTE | 7.557 | AVENIDA COSTA ALEGRE |
| OESTE | 72.233 | CALLE DEL TULE |
| OESTE | Lc=7.854 | CALLE DEL TULE |
| OESTE | 14.655 | CALLE DEL TULE |



AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PROGRAMA DE REGULARIZACION
DE FRACCIONAMIENTOS

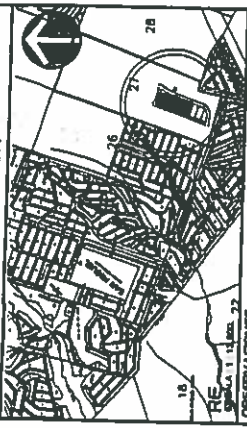


**VIARQ, Ingenieria & Arquitectura,
S. de R.L. de C.V.**

DES 03 OCT 2017
DIRECCION DE CONTROL URBANO
AREA DE FRACCIONAMIENTOS

[Handwritten signature]

LOCALIZACION



RE ESCALA 1:10,000
 1. SERVICIOS DE ASesorIA EN ASPECTOS LEGALES Y ECONOMICOS, FINANCIEROS Y DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.
 2. CONSULTORIA EN PLANIFICACION URBANA, DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.
 3. ASISTENCIA TECNICA EN EL DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.
 4. ASISTENCIA TECNICA EN EL DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.
 5. ASISTENCIA TECNICA EN EL DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.
 6. ASISTENCIA TECNICA EN EL DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL.

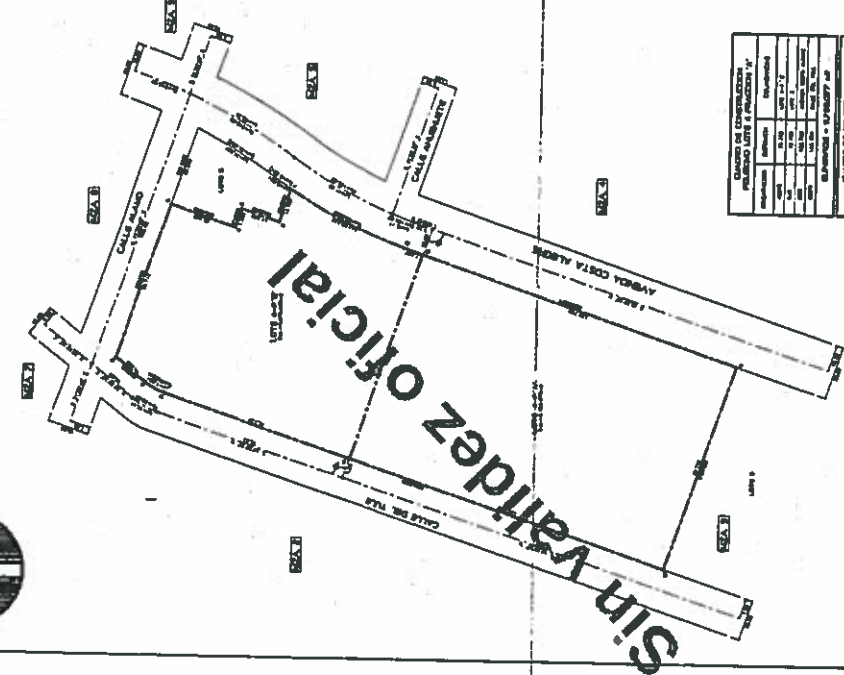


INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS URBANOS Y REGIONALES
 AREA DE FALCONES Y ZONA NOROCCIDENTAL

PROYECTO DE SUBDIVISION
 DE UN LOTE EN LA CALLE COSTA ALBA, DEL CANTON GUAYAS, PROVINCIA GUAYAS, ECUADOR.
 ELABORADO POR: [Firma]
 INGENIERO CIVIL Y AMBIENTAL: [Firma]
 INGENIERO CIVIL Y AMBIENTAL: [Firma]
 INGENIERO CIVIL Y AMBIENTAL: [Firma]

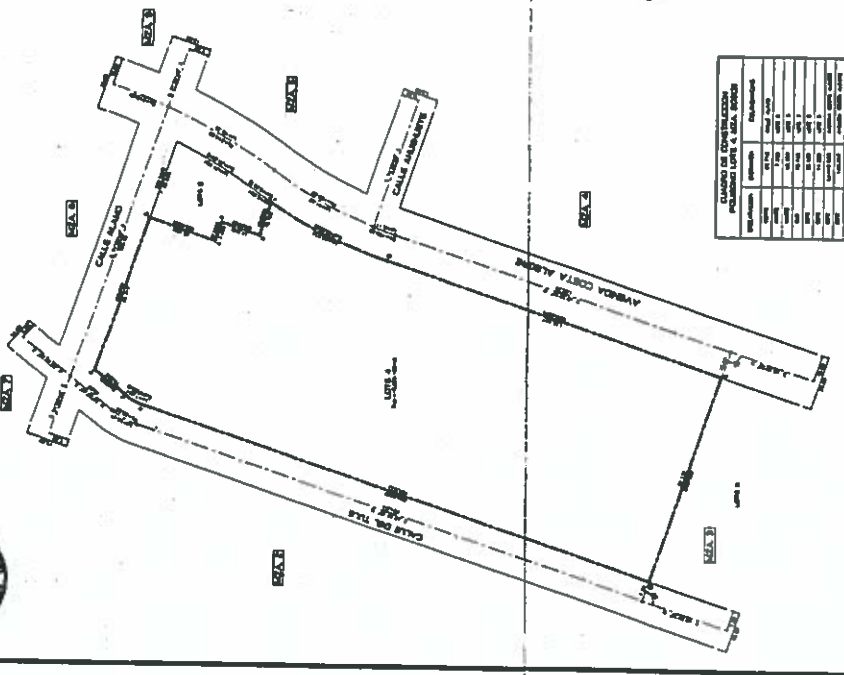
DIRECCION DE CONTROL URBANO
 DEPARTAMENTO DE ACCIONES
 DE URBANIZACION
 ACTA DE SUBDIVISION

SECRETARIA DE URBANIZACION
 ACTA DE SUBDIVISION
 [Firma]
 LIC. ANTONIO LARA
 LIC. MARCO ANTONIO CASTAÑEDA BARRON



| CANTON DE GUAYAS | | PROYECTO DE SUBDIVISION | |
|------------------|-------|-------------------------|-------|
| CALLE COSTA ALBA | | CALLE COSTA ALBA | |
| SECCION | VALOR | SECCION | VALOR |
| 1 | 100 | 1 | 100 |
| 2 | 100 | 2 | 100 |
| 3 | 100 | 3 | 100 |
| 4 | 100 | 4 | 100 |
| 5 | 100 | 5 | 100 |
| 6 | 100 | 6 | 100 |
| 7 | 100 | 7 | 100 |
| 8 | 100 | 8 | 100 |
| 9 | 100 | 9 | 100 |
| 10 | 100 | 10 | 100 |
| SUBTOTAL | | SUBTOTAL | |
| 1000 | | 1000 | |

PROYECTO DE SUBDIVISION



| CANTON DE GUAYAS | | PROYECTO DE SUBDIVISION | |
|------------------|-------|-------------------------|-------|
| CALLE COSTA ALBA | | CALLE COSTA ALBA | |
| SECCION | VALOR | SECCION | VALOR |
| 1 | 100 | 1 | 100 |
| 2 | 100 | 2 | 100 |
| 3 | 100 | 3 | 100 |
| 4 | 100 | 4 | 100 |
| 5 | 100 | 5 | 100 |
| 6 | 100 | 6 | 100 |
| 7 | 100 | 7 | 100 |
| 8 | 100 | 8 | 100 |
| 9 | 100 | 9 | 100 |
| 10 | 100 | 10 | 100 |
| SUBTOTAL | | SUBTOTAL | |
| 1000 | | 1000 | |

ANTECEDENTE DOCUMENTAL

MAQUETA, PROYECTO DE SUBDIVISION Y PROYECTO DE PLANIFICACION URBANA, IN-10118-104, DPO COSTA ALBA, SEPTIMO PERIODO, ZONA NOROCCIDENTAL, GUAYAS, ECUADOR. CANTON GUAYAS, PROVINCIA GUAYAS, ECUADOR. CANTON GUAYAS, PROVINCIA GUAYAS, ECUADOR.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|--|------------------------------------|
| PARTIDA: 6048601 | RECIBO OFICIAL: 7366 |
| FECHA DE PARTIDA: 11 DE JUNIO DEL 2019 | FECHA: 10 DE JUNIO DEL 2019 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 11:55:02 |
| ANALISTA: JOSE GERARDO PINEDA RODRIGUEZ | MONTO: \$832.00 M.N |
| VOLANTE: 5-19-4000 | |

ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD

OFICIO OFICIO NUMERO DFR-SFR-037-2019 DE FECHA 04 DE JUNIO DE 2019 GIRADO POR EL C. DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LIC. ALDO LÓPEZ TAMEZ EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

AUTORIZACION LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN, DEL H. VII AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR FOLIO REAL:550039
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3 MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 23,712.098 M2
SIN CONSTRUCCIONES.

PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUAL INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL:1576705
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3B MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 4,483.123 M2.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 97.742 M. CON LOTE 3-C.
SUR: 027 M. CON LINEA CURVA CON CALLE ALAMO.
ESTE: 17.519 M. CON CALLE DEL TULE.
OESTE: 48.269 M. CON LOTE 3-A.
2.776 M. CON LOTE 3-A.
SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL:1576706
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3C MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 6,785.037 M2.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 104.048 M. CON LOTE 3-D.
SUR: 3.612 M. CON LOTE 3-A.

Metodo de Autenticidad



Codigo de Autenticidad: 440696

Firma Electronica Avanzada:

ripvzdwHKKL6ErO0oJf5YSo41EwXmFkXn8FD2nLP+mOBiHC33N5qNEGY3RQ2RCIMew+oYWEGPx3qrmGbn
bZzVslCaWgj4BQN5H7P2TqTLw1IGoks7aeHsfptECYVWMR0Ue5444zpr5RFd7wkh8K5ginX4n6tAIN1LM1JVDol



SECCION CIVIL

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO
DEPARTAMENTO: ACCIONES DE URBANIZACIÓN
NUMERO DE OFICIO: SFR-014-2016
SUBDIVISIÓN



AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN
DE FRACCIONAMIENTOS
Playas de Rosarito, B.C. a 3 de Mayo del 2016

GOBIERNO DEL ESTADO
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
RECIBIDO
10 MAY 2016
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

LIC. MANUEL SANCHEZ SANTIAGO
DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN PLAYAS DE ROSARITO B.C.
PRESENTE.

Por este medio reciba un cordial saludo y mediante el presente oficio anexo a usted la SUBDIVISIÓN del LOTE: 4 DE LA MANZANA: 2 de la COLONIA FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II a nombre de INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A DE C.V., e inscrito en su Honorable Oficina Registradora, Bajo la Partida No. 6030517 de fecha 02 de Enero del 2012, con el fin de que quede con las siguientes medidas y colindancias.

INSCRIPCIÓN ORIGINAL

LOTE: 4

MANZANA: 2

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE : LC= 30.750 MTS. + 70.970 MTS. CON CALLE ALAMO
AL SUR : 99.623 MTS. CON LOTE 3
AL ESTE : 9.196 MTS. + 13.090 MTS. + 194.933 MTS. CON CALLE DEL TULE
AL OESTE : 9.196 MTS. + 13.090 MTS. + 194.933 MTS. CON CALLE DEL TULE

SUPERFICIE = 21,880.77 M²

FRACCIONES RESULTANTES

LOTE: 4 F1

MANZANA: 2

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE : LC= 30.750 MTS. + 70.970 MTS. CON CALLE ALAMO
AL SUR : 106.426 MTS. CON LOTE 4 F2
AL ESTE : 9.196 MTS. + 13.090 MTS. + 70.623 MTS. CON CALLE DEL TULE
AL OESTE : 22.878 MTS. + 44.079 MTS. + 29.149 MTS. CON LOTE 5

SUPERFICIE = 9,258.070 M²





LOTE: 4 F2

MANZANA: 2

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

| | | |
|----------|---|--------------------------------------|
| AL NORTE | : | 106.426 MTS. CON LOTE 4 F1 |
| AL SUR | : | 102.031 MTS. CON LOTE 4 F3 |
| AL ESTE | : | 41.700 MTS. CON CALLE DEL TULE |
| AL OESTE | : | 28.910 MTS. + 13.258 MTS. CON LOTE 5 |

SUPERFICIE = 4,302.909 M²

LOTE: 4 F3

MANZANA: 2

USO: HABITACIONAL

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

| | | |
|----------|---|----------------------------------|
| AL NORTE | : | 102.031 MTS. CON LOTE 4 F2 |
| AL SUR | : | 99.625 MTS. CON LOTE 3 |
| AL ESTE | : | 82.610 MTS. CON CALLE DEL TULE |
| AL OESTE | : | 26.830 MTS+55.810 MTS CON LOTE 5 |

SUPERFICIE = 3,319.790 M²

OBSERVACIONES

- 1ra.- La presente autorizacion se otorga con base a los antecedentes presentados, por lo que sera nula de pleno derecho por cualquier irregularidad de los mismos o por cualquier otra causa que impida su ejecucion.
- 2da.- La presentacion de servicios en forma individual sera por cuenta y responsabilidad de los interesados.
- 3ra.- El presente tramite pago \$ 2,480.00 de derechos municipales mediante recibo No. 01-1967 de fecha 08/04/2016., ,Y \$ 471.00 mediante recibo No. 01-1968 de fecha 08/04/2016.
- 4ta.- El presente trámite pago Equipamiento por la cantidad de 5,680.48 pesos de acuerdo al recibo 20AC8383-0000 de fecha 02/05/2016.



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C. PROGRAMA DE REGULARIZACION DE FRACCIONAMIENTOS

Atentamente H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PLAYAS DE ROSARITO "UN GOBIERNO QUE ENTIENDE Y ATIENDE"

DES 10 MAY 2016 ADO

ING. JOSE CARLOS GAY GONZALEZ DIRECTOR DE CONTROL URBANO DIRECCION DE CONTROL URBANO H. VI. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. AREA DE FRACCIONAMIENTOS

[Handwritten signature]

LIC. ALDO LOPEZ TAMEZ JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACION H. VI. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.

ALT/nwb C.c.p. ARCHIVO SUBDIVISIONES



www.rosarito.gob.mx

**PROYECTO DE SUBDIVISION DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 2
DE INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Memoria Descriptiva**

PLAYAS DE ROSARITO, B.C. ABRIL DEL 2016

LOTE-4 MANZANA No. 2 USO HABITACIONAL

Medidas y Colindancias:

AL NORTE: LC=30.750 MTS+70.970 MTS CON CALLE ALAMO

AL SUR: 99.625 MTS CON LOTE 3

AL ESTE: 9.196 MTS+13.090 MTS+194.933 MTS CON CALLE DEL TOLE

AL OESTE: 26.833 MTS+84.723 MT+36.136 MTS+44.079 MTS+29.149 MTS CON LOTE 5

SUPERFICIE: 21,880.769 M²

LOTE-4E1 MANZANA No. 2 USO HABITACIONAL

Medidas y Colindancias:

AL NORTE: LC=30.750 MTS+70.970 MTS CON CALLE ALAMO

AL SUR: 99.625 MTS CON LOTE-4F2

AL ESTE: 9.196 MTS+13.090 MTS+70.623 MTS CON CALLE DEL TOLE

AL OESTE: 26.833 MTS+84.723 MTS+36.136 MTS+44.079 MTS+29.149 MTS CON LOTE 5

SUPERFICIE: 9,258.070 M²

AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PROGRAMA DE REGULARIZACION
DE FRACCIONAMIENTOS

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PLAYAS DE ROSARITO

DESARROLLADO
10 MAY 2016

DIRECCION DE CONTROL URBANO
AREA DE FRACCIONAMIENTOS

X

SM

**PROYECTO DE SUBDIVISION DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 2
DE INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Memoria Descriptiva**

PLAYAS DE ROSARITO, B.C. ABRIL DEL 2016

LOTE-4F2 MANZANA No. 2 USO: HABITACIONAL

Medidas y Colindancias:

AL NORTE: 108.426 MTS CON LOTE-4F1

AL SUR: 102.031 MTS CON LOTE-4F3

AL ESTE: 41.700 MTS CON CALLE DEL TULE

AL OESTE: 28.910 MTS+13.258 MTS CON LOTE 5

SUPERFICIE: 4,302,909 M².

LOTE-4F3 MANZANA No. 2 USO: HABITACIONAL

Medidas y Colindancias:

AL NORTE: 102.031 MTS CON LOTE-4F2

AL SUR: 99.825 MTS CON LOTE 3

AL ESTE: 82.610 MTS CON CALLE DEL TULE

AL OESTE: 28.830 MTS+55.810 MTS CON LOTE 5

SUPERFICIE: 8,319,790 M².



AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PROGRAMA DE REGULARIZACION
DE FRACCIONAMIENTOS

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PLAYAS DE ROSARITO

DESACREDITADO
10 MAY 2016

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO
AREA DE FRACCIONAMIENTOS

X

WA



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|--|-------------------------------|
| PARTIDA: 6043396 | RECIBO OFICIAL: 13800 |
| FECHA DE PARTIDA: 05 DE OCTUBRE DEL 2017 | FECHA: 03 DE OCTUBRE DEL 2017 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 08:25:47 |
| ANALISTA: JESUS MANUEL TERRAZA VILLA | MONTO: \$438.00 M N |
| VOLANTE: 5-17-5619 | |

ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD

OFICIO OFICIO NUMERO DFR-SFR-053-2017 DE FECHA 03 DE OCTUBRE DE 2017 GIRADO POR DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA Y ECOLOGIA ALDO LOPEZ TAMEZ EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

AUTORIZACION DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA Y ECOLOGIA DEPARTAMENTO DE URBANIZACION DEL H. VII AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR FOLIO REAL: 550029
 TIPO PREDIO: URBANA
 LOTE: 4 MANZANA: 3
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO ROSARITO
 SUPERFICIE: 16,856.109 M2
 SIN CONSTRUCCIONES.

PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUAL INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL: 1541746
 TIPO PREDIO URBANA
 LOTE: 4 FRACC. B MANZANA: 3
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO ROSARITO
 SUPERFICIE: 9,732.077 M2
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORTE: 79.732 M. CON LOTE 4 FRACCION B.
 SUR: 79.732 M. CON LOTE 3.
 ESTE: 122.700 M. CON AVENIDA COSTA ALEGRE.
 OESTE: 122.700 M. CON CALLE DEL TULE.
 SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL: 1541749
 TIPO PREDIO URBANA
 LOTE: 4 FRACC. B MANZANA: 3
 FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
 MUNICIPIO ROSARITO
 SUPERFICIE: 7,073.032 M2
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORTE: 59.712 M. CON CALLE ALAMO
 7.268 M. CON LOTE 5.
 12.792 M. CON LOTE 5.
 SUR: 79.732 M. CON LOTE 4 FRACCION A.
 ESTE: 25.400 M. CON LOTE 5.
 14.500 M. CON LOTE 5.

Codigo de Autenticidad: 4515874
 Firma Electronica Avanzada
 VMPdu4Hhkl1x2mJz2zVMbxDe0sj+4pvOMo2lIchPmRUjRR+9dLUiIBCMtWDI2c8JABOdPMZwweMs7TgO3UsC
 pxzOqaVZQgxVY9KRTTe0bqMagqgeD6Y1be2qS3y8/KXCamUjRZo42Npqph1BlJrPx3abYkxPjalRKPk3/rLc=



SECCIÓN CIVIL



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|--|-------------------------------|
| PARTIDA: 6043396 | RECIBO OFICIAL: 13800 |
| FECHA DE PARTIDA: 05 DE OCTUBRE DEL 2017 | FECHA: 03 DE OCTUBRE DEL 2017 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 08:25:47 |
| ANALISTA: JESUS MANUEL TERRAZA VILLA | MONTO: \$438.00 M N |
| VOLANTE: 5-17-5619 | |

LC=46 833 M. CON AVENIDA COSTA ALEGRE.
 7.557 M. CON AVENIDA COSTA ALEGRE.
 OESTE 72.233 M. CON CALLE DEL TULE.
 LC= 7.854 M. CON CALLE DEL TULE.
 14.855 M. CON CALLE DEL TULE.
 SIN CONSTRUCCIONES.

DISPOSICION ESPECIAL

- EL PRESENTE TRAMITE PAGO \$ 1,714.00 DE DERECHOS MUNICIPALES MEDIANTE RECIBO NO. 04-5184 DE FECHA 19/09/2017, Y \$ 487.00 MEDIANTE RECIBO NO. 04-5183 DE FECHA 21/07/2017.
- EL PRESENTE TRAMITE PAGO EQUIPAMIENTO ESCOLAR LA CANTIDAD DE \$3,106.00, MEDIANTE RECIBO 20L15404-0000 OFICIO DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE 2017.

ANTECEDENTES

PARTIDA 6030517 SECCIÓN CIVIL ACTO MEMORIAS DESCRIPTIVAS FECHA DE INSCRIPCION 02/01/2012

PARTIDA 6033428 SECCIÓN CIVIL ACTO CANCELACION DE GRAVAMENES FECHA DE INSCRIPCION 28/06/2013

REGISTRADOR

MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

Sin validez oficial

Codigo de Autenticidad: 4515874

Firma Electronica Avanzada:

VMPdu4Hhkll1x2mJz2zVMbxDe0sj+4pvOMo2fLchPmRUjRR+9dLUIIBCMTWDI2c8JABOdPMZwweMs7TgO3UsC
 pxzOqgVZQgxVY9KRTTe0bqMagqgeD6Y1be2qS3y8/KXCamUjRZo42Npqph1BlJrPx3abYkcPjtalRKP3/rLc=



SECCION CIVIL



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



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

| | |
|--|------------------------------------|
| PARTIDA: 6048601 | RECIBO OFICIAL: 7366 |
| FECHA DE PARTIDA: 11 DE JUNIO DEL 2019 | FECHA: 10 DE JUNIO DEL 2019 |
| SECCIÓN: CIVIL | HORA: 11:55:02 |
| ANALISTA: JOSE GERARDO PINEDA RODRIGUEZ | MONTO: \$832.00 M.N |
| VOLANTE: 5-19-4000 | |

97.712 M. CON LOTE 3-B.
 ESTE: 68.423 M. CON CALLE DEL TULE.
 OESTE: 65.968 M. CON LOTE 3-A.
 2.512 M. CON LOTE 1.
 SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL:1576707
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3D MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 7,088.961 M2.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 102.400 M. CON LOTE 3-E.
 3.687 M, CON LOTE 2.
SUR: 104.048 M. CON LOTE 3-C.
ESTE: 68.423 M. CON CALLE DEL TULE
OESTE: 23.414 M. CON LOTE 1
 44.545 M. CON LOTE 2.
 SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL:1576708
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3E MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 4,519.274 M2.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 15.354 M. CON LOTE 3-F.
 87.346 M. CON CALLE SAUCE.
SUR: 102.400 M. CON LOTE 3-D.
ESTE: 47.155 M. CON CALLE DEL TULE.
OESTE:27.008 M. CON LOTE 2.
 20.149 M. CON LOTE 3-F.
 SIN CONSTRUCCIONES.

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

FOLIO REAL:1576709
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:3F MANZANA:7
FRACCIONAMIENTO REAL DE ROSARITO II
MUNICIPIO:ROSARITO
SUPERFICIE: 170.770 M2.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 9.000 M. CON LOTE 2.

Metodo de Autenticidad



Codigo de Autenticidad: 440896

Firma Electronica Avanzada:

r1pvzdwHKKL6ErO0oJf5YSo41EwXmFkXn6FD2nLP+mOBjHC33N5qNEGy3RQ2RCIMmew+oYWEGPx3qrmGbN
 bZzVslCeWgj4BQN5H7P2TqTLw1IGoks7aeHsfpiECY/WMR0fUe5444zpR5RFd7wkh8K5ginX4nl6IAIN1LM1JVDol



SECCION CIVIL