

Estudio de Impacto Urbano

En el Valle de Guadalupe

La Región del Vino



ÍNDICE

1. RESUMEN
2. ANTECEDENTES
3. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO
4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
5. CONTEXTO NORMATIVO Y DE PLANEACIÓN
6. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
 - a. MEDIO AMBIENTE NATURAL
 - b. MEDIO AMBIENTE CONSTRUIDO
 - c. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
9. RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO
10. ANEXOS

1. RESUMEN

El proyecto que se presenta a la consideración de la autoridad implica un amplio esfuerzo de emprendimiento local que generará grandes beneficios a la sociedad.

Por tal motivo, se considera que la actividad no generará impacto urbano alguno, por el contrario, los vecinos del área se encuentran de plácemes por nuestra actividad, misma que en su momento detonará un mejor y sustentable entorno.

2. ANTECEDENTES

De manera preliminar se llevó a cabo una verificación de campo y se recabaron las siguientes factibilidades por parte de las dependencias a cargo de cada sector de la manera siguiente:

1. Factibilidad de uso de suelo condicionada expedida por la Dirección de Catastro y Control Urbano con fecha 7 de noviembre de 2016 (se incluye en los anexos del estudio);
2. Factibilidad de servicio de agua potable y de alcantarillado sanitario no procedente expedida por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada el 10 de noviembre de 2016 (se incluye en los anexos del estudio);
3. Factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad el 4 de noviembre de 2016 (se incluye en los anexos del estudio);
4. Factibilidad del servicio de voz y datos expedida por Teléfonos del Noroeste el 3 de noviembre de 2016 (se incluye en los anexos del estudio).
5. Solicitud de Licencia de Regularización de la construcción, ingresada y sellada de recibido por la Dirección de Catastro y Control Urbano el 8 de noviembre de 2016 (se incluye en los anexos del estudio, junto con copia del proyecto ejecutivo).

3. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en el Valle de Guadalupe en la famosa Región del Vino a un lado de la Carretera Tecate – Ensenada, conforme se muestra en la figura 1.



Figura 1 Ubicación del Predio

El proyecto se compone de un conjunto de actividades que en total implican un *cluster* de 15,000 m² de construcción en dos plantas, como máximo, para cumplir con los lineamientos normativos del apartado 8 del Programa de la Región del Vino y de esta manera asegurar la sustentabilidad.

El predio es de 48,376.15 m², de conformidad al cuadro de construcción que se muestra en la figura 2.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	0.00	0.00
1	2	N 55°21'57.79" E	92.724	2	52.70	76.29
2	3	N 66°56'14.61" E	300.904	3	170.57	353.15
3	4	N 37°11'51.50" W	153.936	4	293.19	260.08
4	5	S 66°31'58.85" W	261.062	5	189.23	20.61
5	1	S 06°13'01.77" W	190.351	1	0.00	0.00
SUPERFICIE = 48,376.15 m²						

Figura 2 Cuadro de Construcción del Predio

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

De conformidad a lo que se establece en el Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social, se establece un radio de 1,500 metros de influencia para el proyecto, a fin de detectar toda clase de equipamiento que coadyuve a la realización de la actividad.

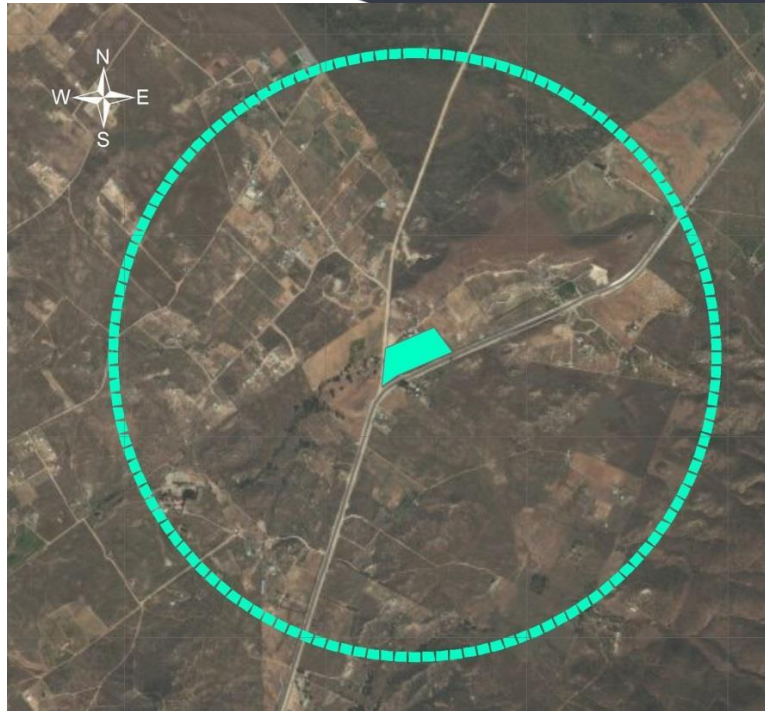


Figura 3 Área de Estudio

5. CONTEXTO NORMATIVO Y DE PLANEACIÓN

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- LEY PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- REGLAMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- REGLAMENTO DE LA LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.1. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.
- LEY DEL RÉGIMEN MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
- REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE LA CALIDAD AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.
- REGLAMENTO CONTRA EL RUIDO DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

- REGLAMENTO DE CEMENTERIOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA.
- REGLAMENTO PARA LA ATENCIÓN DE LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C.
- REGLAMENTO PARA LA PRÁCTICA DE AVALÚOS FISCALES.
- REGLAMENTO DE LA SEGURIDAD CIVIL Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.
- REGLAMENTO INTERNO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ASESORES EN CONTROL URBANO Y ECOLOGÍA DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.
- ACUERDO DE CREACIÓN DEL CENTRO DE ESTUDIOS Y PLANEACIÓN DEL DESARROLLO SUSTENTABLE DE ENSENADA.
- LEY DEL PLAN REGULADOR PARA LA CIUDAD DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA.
- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE ENSENADA.
- LEY DE EJERCICIO DE LAS PROFESIONES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
- REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL EJERCICIO PROFESIONAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

De lo anterior, y de conformidad con el numeral **11.4.4** Uso y Destino del Suelo del PDUCEP, establece la definición de Subcentro de Servicios Turísticos: ***Son aquellos que se encuentran en zonas con vocación turística y concentran instalaciones y equipamiento de apoyo a esta actividad.***

La Matriz de Compatibilidad indica de manera detallada las compatibilidades permitidas, las incompatibilidades y los usos condicionados, está estructurada de acuerdo con los usos de suelo y la sectorización del Centro de Población de Ensenada, Baja California, por lo que de conformidad al numeral **11.7 Compatibilidades** del Programa, establece lo siguiente:

“La Matriz de compatibilidad es la guía para la determinación del uso y destino del suelo, en la que se consideran los usos compatibles (caracterizados con un círculo, O), que expresan la posición urbana más recomendable o conveniente.

Los usos incompatibles (caracterizados con una equis, X), señalan la posición urbana más desfavorable e inconveniente para situar un uso de suelo; estas posiciones deben evitarse para prevenir futuros desequilibrios en el sistema urbano.

Dentro de la Matriz de compatibilidad se señalan algunos usos de suelo condicionados (su ubicación se marca con una C-#), referidos a aquellos que pueden admitirse por considerarlos complementarios en la implementación de determinadas políticas de nivel superior, pero que al considerar sus posibles impactos negativos en el área de su localización, deben atender”.

De lo anterior, una vez expuesto el uso de suelo conforme al Programa, es importante hacer mención que tanto el derecho de propiedad en conjunto con su modalidad de uso de suelo es compatible con la actividad pretendida y lo establecido por el Programa en relación a la Matriz de Compatibilidad. Esto se corrobora con los siguientes artículos constitucionales y leyes reglamentarias expuestos a continuación:

Artículo 27 Constitucional (párrafo tercero):

Artículo 27. *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*

Las expropiaciones...

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...

Cabe resaltar el derecho que le asiste a la Iniciativa Privada dentro del Sistema Económico en la Constitución, toda vez que es de observarse los numerales 5, 25 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismos a que la letra dicen:

Artículo 5o. *A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.*

Es decir, de los artículos 27 y 28 constitucionales se desprende una fuerte presencia del Estado mexicano en la vida económica del país, por lo que hay añadir el numeral 25, el cual establece la rectoría del estado en materia económica, ya que establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático y que mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa retribución del ingreso y la riqueza, **permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege la Constitución.**

Artículo 25. *Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.*

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos que en su caso se establezcan.

*Asimismo podrá participar por sí o con los **sectores social y privado**, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.*

*Bajo criterios de equidad social y productividad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y **privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.***

La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, en los términos que establece esta Constitución.

Aunado a lo anterior, es de observarse el Programa, en particular el numeral **10.2.2 denominado “Objetivos del Proyecto estratégico reservas territoriales y Competitividad Económica”**, de cual en su párrafo cuarto se desprende: **Mejorar la Calidad de la experiencia turística en el Centro de Población y complementarla con una oferta dirigida a un segmento de mayor poder adquisitivo.**

Así mismo, los artículos 1, 4, 5, 27 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, establecen:

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de esta Ley **son de orden público e interés social** y tienen por objeto:

- I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;*
- II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y*
- IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.*

ARTICULO 4o.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **se considera de interés público y de beneficio social** la determinación de

provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 5o.- Se considera de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;*
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;*
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;*
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;*
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;*
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y*
- VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.*

Los numerales invocados tienen referencia en “**Orden Público e Interés Social**”, por lo que según Rolando Tamayo y Salmoran, citados por Luis José Béjar Rivera 2011, en la Obra *El Acto Administrativo y su Finalidad*, establece:

ORDEN PÚBLICO. En sentido general “orden público” designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea está asociada con la idea de paz pública, objetivo específico de las medidas de gobierno y policía. En un sentido técnico, la dogmática jurídica se refiere con “orden público” al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por voluntad de los individuos (no está bajo el imperio de la autonomía de la voluntad) ni por la aplicación del derecho extranjero.

Al hablar de Interés Público, según Francisco M. Cornejo Certucha, citado por Luis José Béjar Rivera 2011, en la Obra *El Acto Administrativo y su Finalidad*, establece que interés público es el Conjunto de pretensiones Relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del estado / Pretensiones que son compartidas por la Sociedad en su conjunto y cuya satisfacción origina beneficios para todos los integrantes de la colectividad.

Dicho concepto está íntimamente ligado al de utilidad pública, contenido en el artículo 1 de la Ley de Expropiación, por lo que este empate entre el interés público y utilidad pública de algún modo ha sido reiterado por el poder Judicial de la Federación, y para ello se hace alusión al siguiente criterio jurisprudencial:

Novena Época
Registro: 175593
Instancia: Pleno
Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXIII, Marzo de 2006

Materia(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: P./J. 39/2006

Página: 1412

EXPROPIACIÓN. CONCEPTO DE UTILIDAD PÚBLICA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto al concepto de utilidad pública, ha sustentado diversos criterios, en los que inicialmente señaló que las causas que la originan no podrían sustentarse en dar a otro particular la propiedad del bien expropiado, sino que debía ser el Estado, en cualquiera de sus tres niveles, quien se sustituyera como propietario del bien a fin de conseguir un beneficio colectivo a través de la prestación de un servicio o realización de una obra públicas. **Posteriormente amplió el concepto comprendiendo a los casos en que los particulares, mediante la autorización del Estado, fuesen los encargados de alcanzar los objetivos en beneficio de la colectividad. Así, esta Suprema Corte reitera el criterio de que el concepto de utilidad pública es más amplio, al comprender no sólo los casos en que el Estado (Federación, Entidades Federativas, Distrito Federal o Municipios) se sustituye en el goce del bien expropiado a fin de beneficiar a la colectividad, sino además aquellos en que autoriza a un particular para lograr ese fin. De ahí que la noción de utilidad pública ya no sólo se limita a que el Estado deba construir una obra pública o prestar un servicio público, sino que también comprende aquellas necesidades económicas, sociales, sanitarias e inclusive estéticas, que pueden requerirse en determinada población, tales como empresas para beneficio colectivo, hospitales, escuelas, unidades habitacionales, parques, zonas ecológicas, entre otros, dado que el derecho a la propiedad privada está delimitado en la Constitución Federal en razón de su función social. Por ello, atendiendo a esa función y a las necesidades socioeconómicas que se presenten, es evidente que no siempre el Estado por sí mismo podrá satisfacerlas, sino que deberá recurrir a otros medios, como autorizar a un particular para que preste un servicio público o realice una obra en beneficio inmediato de un sector social y mediato de toda la sociedad.** En consecuencia, el concepto de utilidad pública no debe ser restringido, sino amplio, a fin de que el Estado pueda satisfacer las necesidades sociales y económicas y, por ello, se reitera que, genéricamente, comprende tres causas: a) La pública propiamente dicha, o sea cuando el bien expropiado se destina directamente a un servicio u obra públicos; b) La social, que satisface de una manera inmediata y directa a una clase social determinada, y mediatamente a toda la colectividad; y c) La nacional, que satisface la necesidad que tiene un país de adoptar medidas para hacer frente a situaciones que le afecten como entidad política o internacional.

Acción de inconstitucionalidad 18/2004. Diputados integrantes de la Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Colima. 24 de noviembre de 2005. Mayoría de nueve votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Laura García Velasco.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 39/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS:

ARTICULO 27.- *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*

ARTÍCULO 48.- *La Federación, las entidades federativas y los municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.*

El artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, se encuentra inmerso en el capítulo que establece la regulación de la propiedad en los centros de población, por lo que es necesario la repetición de su contenido, mismo que establece: ***“Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.”***

Es así que al hablar de derecho de propiedad, este se ejerce con la Escritura Pública correspondiente mediante la cual se desprenderá a su vez el cumplimiento a lo establecido en el artículo 165 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, mismo que a letra dice:

“ARTICULO 165.- Toda autorización para realizar las acciones de urbanización deberá ser solicitada a la autoridad competente en los términos de esta Ley, por la persona física o moral que tenga el derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio objeto a desarrollar...”

De lo anterior, reiterando que el predio materia del presente análisis se encuentra sujeto a las disposiciones que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCEPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009. Por lo que tal ejercicio del derecho de propiedad con su respectiva modalidad condicionada, se corrobora con los artículos 4 y 5 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, mismos que a letra dicen:

“ARTICULO 4.- Los Planes y **Programas de Desarrollo Urbano** y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son **de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos**, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California.

ARTICULO 5.- 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 los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.”**

Este derecho de propiedad se encuentra previsto en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California, estableciendo dichos numerales lo siguiente:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido **y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.**

Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza publica, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos....

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTÍCULO 821.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”

Es así, que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUUCPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009, **e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en Ensenada, bajo partida número 5199695 en fecha 26 de marzo de 2009;** con una vigencia hasta el año 2030, esto de conformidad al numeral **13.2 denominado “Instrumentos jurídicos”** en correlación con el artículo 29 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, siendo un derivado de los Planes o Programas a nivel Municipal, de conformidad a lo establecido por el artículo 24 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en mención aplicados en el Municipio de Ensenada Baja California, el cual establece que la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el Estado se realizara a través de lo siguiente:

“II. Los Planes o Programas a nivel Municipal que comprenden:

1. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- 2. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;**
3. Los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;
4. Los Programas Parciales Comunitarios; y,
5. Los Programas Sectoriales.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere este artículo deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.”

6. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

6.a. MEDIO AMBIENTE NATURAL

Edafología

Suelos:

El Suelo es de tipo Fluvisol eutricto más Regosol eutricto con clase textural gruesa (1), en los 30 cm superficiales del suelo. Lo anterior se basa en la unidad de clasificación FAO UNESCO, 1970 (Carta Edafológica y Geológica INEGI, 1981).

Composición del suelo:

El tipo de suelo en la zona de interés es principalmente de tipo Fluvisol eutricto, suelo secundario regosol eutricto con un drenaje interno excesivamente drenado y fase física Lítica. Este suelo tiene un porcentaje de arcilla de 44, de limo de 16 y de arena de 42. Con una clasificación textural de arcilla. La conductividad eléctrica para este suelo es menor a 20 mmhos/cm y el pH en agua relación 1:1 es de 6.7, el porcentaje de materia orgánica es de 0.7 y su capacidad de intercambio catiónico es de 22 meq/100 g, el porcentaje de saturación de bases es de 100, sodio intercambiable es de 6.2 meq/100 g y el porcentaje de saturación de sodio es menor a 40, los cationes intercambiables de potasio es de 0.5 meq/100g y de calcio es de 5.6 meq/100 g de magnesio es de 11.3 meq/100 g y de fósforo es de 2.3 ppm.

Capacidad de saturación

En cuanto a cationes intercambiables, presenta las siguientes características:

Un 100 % de saturación de bases, con 6.2 meq/100 g de Sodio (NA), menor al 40 % de saturación de Sodio (N2), 0.5 meq/100 de Potasio (k), 5.6 meq/100 g de Calcio (Ca), 11.3 meq/100 g de Magnesio (Mg) y 2.3 pp. M de Fósforo (P). (INEGI, carta edafológica, 1982).

Clima

Tipo de clima:

El clima de la región del área del proyecto es de tipo (según la clasificación de Köppen, modificada por L. García, Instituto de Geografía, UNAM, 1983) BS Ks Seco templado (lluvia invernal mayor de 36 %). La temperatura promedio anual es de 16°C a 18°C.

Considerando el tipo de vegetación desértica se identifica con el símbolo “W” y correspondiéndole de los trece tipos fundamentales, el tipo “Cs” el cual se identifica como clima templado con verano seco y lluvia de invierno.

Temperatura promedio mensual y anual

La información climática para la zona se ha registrado una temperatura media anual de 15.43°C. De Noviembre a Abril es la siguiente: se registra una temperatura máxima media de 21°C y una mínima media de 6°C. Para los meses de mayo a octubre la temperatura máxima media es de 24°C y la mínima media es de 12°C.

Precipitación promedio mensual y anual

La precipitación pluvial media anual es de 134.75, Durante los meses de noviembre a abril se registra una precipitación pluvial de 250 a 300 mm. Los días en los que ocurre una precipitación mayor a 0.1 mm son de 0 a 29. De mayo a octubre se registra una precipitación pluvial de 0 a 50 mm. La estación meteorológica ubicada en la zona de ha producido información por más de treinta años.

Vientos

Los vientos dominantes en la región son del noroeste con una frecuencia de 75% y con un porcentaje de calmas de 16%. La dirección del viento regional es noroeste.

Esporádicamente durante los meses de octubre a enero, el régimen normal de los vientos se suspende y se presenta un fenómeno que en el sur de California se conoce como “Condición Santana” y puede persistir hasta por tres días. Esta condición se caracteriza por vientos provenientes del Este y adquiere intensidades de hasta 80 millas/hora en los valles angostos y cañones que conducen al mar. Por provenir de regiones áridas, este viento de baja humedad se manifiesta provocando una buena visibilidad en el Océano (González Villagrán, 1992). En algunos casos esta baja presión puede originar una tormenta con fuertes lluvias y vientos del sur y sureste, una vez que la Condición Santana ha cesado.

Humedad relativa y absoluta

En lugares con elevación mayor a los 1000 msnm, para la porción noroeste y mayores a 1200 m para la parte central (Sierra Juárez y San Pedro Mártir). Representan las únicas áreas en la entidad, en la que la precipitación excede a la evaporación y el suelo permanece húmedo gran parte del año.

Balance hídrico (evaporación y evapotranspiración)

La evaporación cambia a medida que se aleja, tanto de las costas del Pacífico como del Golfo de California. La media anual oscila entre 1248.9 y 2795.41 mm, la estación San Telmo es la que registra el valor mínimo y la estación El Barril el valor más alto. Para la porción noroeste, en el área del municipio de Tijuana la evaporación media es 1498.035 mm y al Sur y Sureste de Tecate la precipitación media es de 2008.797 mm.

Heladas, nevadas, nortes, tormentas tropicales o huracanes

Durante los meses de diciembre enero y febrero, en la zona se llegan a registrar heladas, sin embargo los días en las que estas ocurren son de 1 a 8, según el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) 1994.

Hidrología

La zona en estudio se encuentra dentro de la región hidrológica RH-1 específicamente en la cuenca "B", subcuenca "a", con una superficie de la subcuenca de 1,661 Km², cuyos escurrimientos principales drenan hacia las costas del Océano Pacífico, el área de interés para el proyecto cuenta con un coeficiente de escurrimiento del 0 a 5%, según la Carta Hidrológica del INEGI para Ensenada.

El proyecto no es un proyecto costero ni marítimo razón por la cual no se abunda mayormente sobre el tema hidrológico marino o costero.

Hidrología superficial

Embalses y cuerpos de agua cercanos (lagos, presas, lagunas, ríos, arroyos)

Al norte de la zona en estudio se localiza el arroyo que como la mayoría de los arroyos de la península únicamente transportan agua en temporadas de lluvia y cuando estas se presentan en cantidad suficiente para que el agua desemboque en el mar. La isoterma media anual es de 20°C. El suelo se caracteriza por tener una base sódica salina.

El arroyo se ubica a 1.33 km al norte del predio y el mar se ubica a 5.44 km al oeste del predio.

Hidrología subterránea

El acuífero pertenece a una secuencia sedimentaria de origen aluvial y forma parte de rellenos intermontanos y de costa, se haya formado por grava, arena y horizontes limo-arcillosos irregularmente distribuidos dentro de la secuencia. El acuífero se clasifica como libre.

En el valle existe un total de 62 pozos, 2 galerías, un manantial y 140 norias, obras mediante las cuales es posible extraer un volumen de 12 millones de m³ de agua, que en comparación a los 11 millones de m³ de recarga, muestra un acuífero en equilibrio; siempre y cuando se aplique veda de carácter rígido. La explotación del acuífero es con el fin de abastecer las necesidades agropecuarias y domésticas del valle.

La piezometría del año de 1986, muestra que la elevación del nivel estático varío de 5 a 40 msnm, y los valores se incrementaron de suroeste a noroeste. La profundidad al nivel estático para el año de 1986, se establece de 1.0 a 10.0 m y aumento de suroeste a noroeste. Las evoluciones del nivel estático para el periodo de 1987 a 1986, muestra una notable recuperación del valle, pues las evoluciones positivas incluso alcanzan los 5.0 m, tal como se observa al suroeste del poblado; la presencia de abatimientos alcanza incluso los 3.0 m. El sitio está conformado de material consolidado con posibilidades altas. Hacia el sur de la zona en estudio se tiene identificada un área de concentración de pozos, principalmente pozos en acuífero libre ubicados, y de menor cantidad pozos y norias muestreados de agua salada, así como pozos en acuífero libre muestreados de agua tolerable. La noria muestreada más cercana a la zona de estudio se encuentra a 8 Km, además de pozos, norias y manantiales solamente ubicados. La dirección de flujo de agua subterránea es hacia el Oeste. Se identifica como elevación del nivel estático en m.s.n.m. de 200 y la profundidad del nivel estático de 2 m. El uso principal que se le da actualmente al agua es de riego y uso de servicios para la población.

Rasgos Biológicos

Vegetación y Fauna

En el Estado de Baja California encontramos dos tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de Rzedowski (1978) son: bosque de pino y matorral, además con los usos de suelo como agricultura de riego y de temporal.

Vegetación terrestre

La presencia y características de la vegetación que incide en la zona de la Delegación Municipal, ubicación en donde se realizará el proyecto, están definidas por el clima tipo mediterráneo, el cual sólo ocurre en el noroeste de la Península de Baja California, y que además es único en México. Se ha determinado que los matorrales y chaparrales se encuentran únicamente en cinco regiones del mundo, las cuales poseen climas similares (los países con costa al Mediterráneo, Chile, Sudáfrica, Australia, California y la Península de Baja California), por esta razón la vegetación como elemento paisajístico es de una alta particularidad e importancia a nivel nacional.

Además esta región fitogeográfica, se distingue particularmente por presentar las siguientes comunidades vegetales; marismas, vegetación de dunas costeras, matorral rosetófilo costero y chaparral. Para el área se tienen reportadas en el orden de 236 especies de plantas vasculares pertenecientes a 47 familias, de estas, 29 especies son introducidas y 33 especies son endémicas (Pro

Esteros, 2001). De especial interés en esta región es la especie *Dudleya anthony*, de hojas plateadas y aspecto espectacular la cual es endémica de las laderas de los volcanes de la Bahía San Quintín, aunque se han observado en el cauce del arroyo El Socorro.

Particularmente la vegetación natural en la zona de la Delegación Municipal y sus alrededores como área de influencia es determinada por la presencia de matorral rosetófilo costero, le sigue en importancia el pastizal halófito, también puede observarse la vegetación de tipo galería o raparúa con una distribución a lo largo y sobre los cauces de los arroyos, por último la vegetación de dunas costeras es la que se localiza en toda la costa del lado Oeste, predominando en la península hasta el extremo Sur.

Tipos de vegetación y distribución en el área del proyecto y zona circundante

En lo que respecta a la caracterización de la vegetación, se recorrió con detalle el área de estudio y de influencia donde se construirá la obra, apoyándose con la cartografía temática elaborada por el INEGI, con el objetivo de verificar los usos de suelo presentes y caracterizar la vegetación actual.

Dentro del área del proyecto de construcción y operación, se determinó la inexistencia de cobertura vegetal de tipo natural o nativa. Solo se observaron algunas especies exóticas o introducidas las cuales son prueba del grado de modificación o alteración que ha tenido el predio. Sin embargo en las zonas circundantes fuera del centro de población en un radio aproximado de 5 Km., es posible observar la presencia de la vegetación natural o nativa ejemplo de esta es la que a continuación se mencionará y se describirá.

Matorral rosetófilo costero

Este tipo de vegetación más abundante y se ubica de manera discontinua a lo largo del litoral del Pacífico, desde la línea internacional hasta El Rosario y se le considera una transición entre la vegetación de desierto y el chaparral. Es una vegetación abierta con arbustos de baja estatura (0.3 - 2.0 m), aromáticos, caducifolios a la sequía, de raíces someras, con especies suculentas y las especies representativas son:

Agave shawii, *Bergerocactus emoryi*, *Dudleya spp.*, *Echinocereus maritimus*, *Ferocactus viridescens*, *Mammillaria dioca*, *Machaerocereus gummosus*, *Myrtillocactus cochal*, *Opuntia littoralis*, *Rosa minutifolia*.

Dentro de los arbustos importantes y más conspicuos se incluyen a *Ambrosia chenopodifolia*, *Artemisia californica*, *Encelia californica*, *Eriogonun fasciculatum*, *Galvezia júncea*, *Isomeris arbórea*, *Malacothamnus fasciculatus*, *Mirabilis lavéis*, *Trixis californica*, *Salvia munzii* y *Viguiera laciniata*. Dicha vegetación también contiene arbustos deciduos como *Fraxinus trifoliata* y *Aesculus parrayi*, y esclerófilos como *Malosma laurina*, *Rhus integrifolia* y *Simmomndsia chinnensis* (Minnich y Franco, 1999).

La gran actividad agrícola, que se ha extendido prácticamente en la Delegación Municipal y en el valle, ha resultado en una amenaza mayor para el matorral rosetófilo costero. Además, se ha documentado un crecimiento poblacional muy intenso, que ha representado el crecimiento y la aparición de numerosas localidades. Se tiene registrado que en 1970 no existía ninguna localidad que superara los 1,000 habitantes, sin embargo en 1995 surgieron seis donde una de ellas superó los 10,000 y otra los 4,000 habitantes (Espejel, 2002), esto da muestra de la intensidad con que se ha desarrollado esta zona en últimos años.

Además se ha observado que esta comunidad está adaptada a perturbaciones naturales como el fuego, pero no a los incendios provocados, ni mucho menos a la deforestación. Los arbustos, hierbas perennes y anuales, tienen la capacidad de mantener bancos de renuevos (raíces, bulbos y rizomas) y bancos de semillas, que se encuentran protegidas bajo el suelo y cuando existen condiciones como lluvias de invierno, rebrotan o germinan (Cruz, 1997). Una de las dinámicas ecológicas del matorral costero suculento, es que algunas especies de hierbas perennes y anuales sólo se manifiestan durante los primeros años post fuego y se mantienen bajo el suelo hasta por 40 años. Resulta importante destacar que algunas actividades como el cambio en el uso del suelo (asentamientos humanos, agricultura, etc.), han reducido los ciclos entre fuegos y han provocado la introducción de especies exóticas que desplazan a las especies nativas.

Pastizal halófilo (marismas)

La característica principal de las plantas de esta comunidad es que no son muy altas y a menudo son de rasgos suculentos, se desarrollan cerca del nivel del mar, y están sujetas a fluctuaciones de la marea y la temperatura. Las especies presentes en esta comunidad son: *Batis maritima*, *Allenrolfea occidentalis*, *Atriplex leucophylla*, *Salicornia bigelovii*, *Salicornia pacifica*, *Salicornia subterminalis*, *Salicornia virginica*, *Suaeda californica*, *Cuscuta salina*, *Frankenia salina*, *Triglochim coccinna*, *Distichlis spicata*, *Monanthochloe littoralis*, *Spartina foliosa*, *Zostera marina*, entre otras.

Vegetación de galería (riparia)

Se define la vegetación de galería a aquella que se encuentra en las orillas de arroyos y cañadas. Además por ser el único ambiente en donde de manera natural se desarrollan árboles, tiene una gran importancia ecológica y paisajística, (Espejel, 1993; Espejel y Ojeda, 1995). Las condiciones óptimas de luz, agua y nutrientes que se concentran en los ambientes riparios les confieren una gran productividad. Dicha vegetación se presenta en tres estratos: árboles, arbustos y hierbas, además de la vegetación acuática.

Dentro del componente ripario se encuentran árboles deciduos de hasta 15 m de altura, como: *Quercus agrifolia*, *Quercus chrysolepis*, *Populus fremontii*, *Populus tremuloides*, *Salix exigua*, *Salix laevigata* y *Salix lasiolepis*. En el estrato arbustivo se encuentran especies que se comparten con el chaparral, como *Malosma laurina*, *Ribes malvaceum*, *Salvia apiana* y *Baccharis sarathroides* y *Baccharis salicifolia*. El

estrato herbáceo está representado por plantas anuales y perennes como *Juncus sp.*, *Lepidium nitidum*, *Lycium californicum*, *Eriastrum densifolium* y *Toxicodendron diversilobum*, entre otras.

El denominado encino verde, *Quercus agrifolia*, se limita casi enteramente a los arroyos y márgenes de las cuencas. Se sabe que durante los últimos 40 años, las políticas mexicanas de conservación han hecho hincapié en la protección de las especies de *Quercus*. Estas prácticas de conservación se deben, en parte, a la intensa explotación de los encinos por varios siglos en el interior del país.

La escasa diversidad florística de los bosques riparios puede ser un producto de la frecuente remoción de las poblaciones debido a las condiciones climáticas de la región. Estas especies se destacan por su capacidad de dispersión de semillas a larga distancia, como una adaptación a la fragmentación de hábitats con humedad adecuada en las zonas secas.

Vegetación de dunas costeras

Se sabe que las dunas son ecosistemas frágiles con alto grado de endemismo, con plantas pequeñas y suculentas como *Abronia marítima*, *Carpobrotus aequilaterus*, las cuales son consideradas clave porque juegan un papel importante como pioneras y fijadoras de arena, y funcionan como estabilizadoras de las dunas. La comunidad de plantas de este hábitat se encuentra por lo regular muy cercana a la zona de marisma, aunque no necesariamente de una manera sucesional, ya que las dunas costeras y su vegetación se encuentra de manera inmediata al océano (Delgadillo, 1998). Las plantas pueden ser postradas, de poca altura y suculenta. Entre las especies que se encuentran en este tipo de vegetación están: *Haplopappus berberidis*, *Haploppapus squarrosus*, *Helianthus niveus*, *Mammillaria dioica*, *Opuntia cholla*, *Atriplex canescens*, *Croton californicus*, *Euphorbia micromera*, *Euphorbia misera*, *Frankenia palmeri*, *Frankenia grandifolia*, *Astragalus anemophilus*, *Lotus distichus* *Abronia marítima*, *Abronia umbellata*, *Camissonia cheiranthifolia*, *Camissonia crassifolia*, *Limonium californicum*, *Nemacaulis denudata* y *Lycium brevipes*.

En algunos casos se encuentran presentes especies características del matorral costero, como: *Simmondsia chinensis*, *Euphorbia misera*, *Aesculus parryi*, *Ambrosia (Franseria) cheniopodifolia* y *Asclepias subulata*.

Fauna

Fauna terrestre

La sección noroeste de la Península de Baja California forma parte de la zona de transición de las faunas neo tropical y neártica. Lo accidentado de la topografía, propicia una mayor variedad de ambientes, lo que hace posible la presencia de fauna de ambas regiones, lo que incrementa su diversidad.

Para esta región se han determinado cuatro distritos faunísticos: Distrito San Pedro Mártir, Distrito San Dieguense, Distrito Desierto del Colorado y Distrito Desierto del Vizcaíno, de los cuales el distrito San

Dieguense corresponde a la fauna que se puede observar en la Delegación Municipal. El antes mencionado distrito faunístico abarca desde el nivel del mar hasta los 1,200 msnm en donde colinda con la vertiente Oeste de la Sierra de Juárez y hasta los 1,400 msnm donde colinda con la Sierra de San Pedro Mártir y continúa hacia el Sur hasta el Arroyo El Rosario.

Particularmente el estado de Baja California ocupa el segundo lugar nacional en relación con el nivel de endemismos de vertebrados, con un 59%. Por otro lado, el estado tiene 64% de transformación en su vegetación, lo que conlleva a que la diversidad local de fauna se incremente con especies de aves y mamíferos tolerantes al disturbio.

Para la región que incluye a la Delegación Municipal, la fauna terrestre potencial está integrada por más de doscientos especies, se han reportado 49 especies de mamíferos pertenecientes a 34 géneros; 183 especies de aves pertenecientes a 46 familias y 119 géneros; 13 especies de reptiles pertenecientes a 9 géneros y dos especies de anfibios. Además en la región se cuentan por lo menos 31 especies y subespecies endémicas de animales; además de especies de aves enlistadas en peligro y amenazadas (Periódico Oficial del Estado de Baja California, 2003).

Fauna presente en el predio

Como ya se mencionó líneas arriba, en el área del proyecto de construcción y operación, se observa la inexistencia de cobertura vegetal de tipo natural o nativa. Dicha situación es un impedimento para que las comunidades de fauna silvestre nativa encuentren un hábitat idóneo para alimentarse, refugiarse y reproducirse. Sin embargo por las características propias (desplazamiento) de la fauna, principalmente las pertenecientes al grupo de las aves y al de los mamíferos, en el área del proyecto y en las zonas circundantes pueden observarse especies nativas y sobre todo introducidas.

De las especies con mayor presencia en el área del proyecto de construcción y operación, destacan principalmente algunas especies de aves introducidas de hábitos gregarios como la paloma doméstica (*Columba livia*), los estorninos (*Sturnus vulgaris*) y el gorrión doméstico (*Passer domesticus*). De igual modo se puede observar avifauna nativa como los halcones (*Falco sparverius*, *Buteo jamaicensis*), los gorriones de pecho rojo (*Carpodacus mexicanus*), la paloma huilota (*Zenaida macroura*), así como algunos mamíferos menores como los ratones de campo (*Neotoma fiscipes* y *Peromyscus eremicus*), la ardilla terrestre (*Spermophilus beecheyi*), la liebre (*Lepus californicus*), el conejo (*Sylvilagus audubonii*) y algunos reptiles como la lagartija común (*Uta sp.*).

Mamíferos

Dentro de la mastofauna registrada para esta región, la cual incluye a la Delegación Municipal destacan 49 especies, integradas en 16 familias y 34 géneros. De estas especies 17 son roedores, 15 quirópteros, 9 carnívoros, 3 lagomorfos, 3 artiodáctilos y 2 insectívoros. Se considera que la mayoría de las especies son permanentes. Por otra parte Los grupos mejor representados son los pequeños mamíferos (roedores) y los quirópteros seguido por los mesomamíferos (carnívoros).

La distribución de los mamíferos está influenciada por el tipo de suelo, el clima y la vegetación, esta última les provee alimento, protección y refugio. Por ello, la transformación de la vegetación natural en campos agrícolas, zonas ganaderas o urbanas tiene como consecuencias la modificación de la estructura de la vegetación, cambios en la consistencia del suelo, del microclima y un empobrecimiento en la diversidad de recursos alimenticios. Además, todos estos cambios actúan favoreciendo a pocas especies y desplazan a especies sensibles al disturbio.

En lo que respecta a los mamíferos medianos y mayores son los más afectados por las actividades agrícolas y la ganadería extensiva que se realizan en cañones, cañadas y en arroyos, como el mapache (*Porcion lotor*), el coyote (*Canis latrans*), el gato montés (*Lynx rufus*) y el venado bura (*Odocoileus hemionus fuliginatus*). Éstos se encuentran en las laderas con chaparral denso y encinares de cañadas y cañones más alejados de las actividades humanas.

Los pequeños mamíferos, en algunos casos, se ven favorecidos con la apertura de zonas dedicadas a cultivos, como los ratones de campo (*Neotoma fiscipes* y *Peromyscus eremicus*), la ardilla terrestre (*Spermophilus beecheyi*), la liebre (*Lepus californicus*) y el conejo (*Sylvilagus audubonii*). En este lugar encuentran protección y alimento en abundancia. No sucede lo mismo en las zonas muy pastoreadas, donde el suelo es compactado y las madrigueras son destruidas. Además, la fauna compite con el ganado por los recursos alimenticios.

Reptiles

En lo que concierne al grupo de los reptiles se tienen 13 especies de reptiles reportadas en la región que incluyen saurios y serpientes, dos son endémicas, la lagartija de Baja California (*Anniella geronimensis*) y la lagartija del Oeste (*Cnemidophorus labialis*). Si bien es poca la cantidad de especies de reptiles que aparecen en literatura, se estima que la región cuenta con una mayor riqueza de especies.

El patrón de actividad de estos organismos es primordialmente de marzo a octubre, seguidos de un periodo de inactividad durante el invierno, en el que permanecen enterrados en el suelo o refugiados bajo piedras o en madrigueras de otras especies.

Riesgos Naturales

El Valle es una porción emergente del borde continental con una estructura simple, terrazas marinas alabeadas y fallas normales con desplazamientos pequeños.

En el Estado se identifican tres regiones sísmicas que son la sísmica, la penisísmica y la asísmica. La región asísmica, es de escasos sismos, y comprende desde el Valle de San Quintín hasta el paralelo 28°.

Los sismos que ocurren en la Península de Baja California están asociados a fallas de tipo horizontal, por lo que estos sismos locales no causan maremotos, de tal forma que la costa del Valle no presenta riesgo alguno por maremotos de origen local, sin embargo, la costa occidental de Baja California es la más

vulnerable al arribo de este tipo de fenómenos de origen lejano, procedentes de la fuente sísmica más activa del mundo, el Cinturón Sísmico Circunpácífico.

Brisa Marina

Dadas las características constructivas de las zonas habitacionales, uno de los mayores problemas al que se enfrentan las instalaciones existentes en la zona, es la acción de la brisa marina sobre las estructuras de madera, metal o inclusive concreto.

Conociendo que la mayor parte del año la presencia de brisa es constante en la zona de estudio, habrá de acentuarse las acciones de protección y mantenimiento de las zonas habitacionales y principalmente de la infraestructura y equipamiento urbano, con el objetivo de evitar la afectación de dicha infraestructura y dejar expuesta tuberías que por lo que conducen pueden ocasionar mayor afectación a la zona.

Medio Ambiente (Contaminación y Problemática Ambiental)

Biofísico

Esta zona básicamente no ha sufrido cambios significativos en los últimos 20 años, sin embargo si se ha observado mayor formalización de la actividad comercial y de servicios, principalmente aquella ligada a la actividad agrícola que sigue siendo el principal motor económico de la zona. Y el crecimiento habitacional en la zona de interés ha crecido hacia las zonas cerriles y las zonas de playa, destacando que se ha buscado el consolidar el uso habitacional en la gran cantidad de predios baldíos los cuales ya les asignaron usos habitacionales a corto, mediano y largo plazo en el Programa. El predio cuenta con los servicios de agua, luz, y no existe el servicio de drenaje sanitario.

Contaminación del suelo, subsuelo y aire

Contaminación del suelo

En el predio y zona de estudio ya fue utilizada por otra actividad comercial y hace falta derrumbar algunos pisos y obras anteriores y la limpieza del predio no representa mayor problema una vez que se dé inicio a la obra y actividad solicitada.

Sin embargo La falta o carencia de servicios de recolección y sitios adecuados para la disposición de residuos sólidos no peligrosos, así como de programas definidos en el área rural, ha dado origen a dicha problemática del Valle, la cual sigue siendo una asignatura pendiente por resolver por parte de las autoridades municipales y estatales, que son los responsables de proveer de este tipo de infraestructura.

Contaminación del subsuelo ocasionado por aguas

Y en relación a la contaminación del agua, el proyecto tiene contemplado solucionar de manera práctica, ya que contara con cárcamo de aguas negras, las cuales serán recolectadas de manera semestral o anual según capacidad del cárcamo y será dispuesto en el sitio que la CESPE indique. Sin embargo la problemática en la zona del Centro de Población, no hay drenaje, y en general operan con sistemas sépticos y letrinas en algunos casos, y por ende sus desechos se infiltran y en la superficie no se observa nada anómalo, pero al subsuelo se infiltran las aguas residuales sin tratamiento alguno ocasionando contaminación del manto freático y cuerpos subterráneos de agua. Así se manejan varias empresas y CESPE las sanciona y regula, porque así lo permite la ley, ya que es un servicio que CESPE debió estar dando desde hace mucho tiempo y así lo compensa.

Contaminación del aire

Esta zona no está exenta de la aportación de gases de combustión de unidades vehiculares privadas y de servicio público, siendo estas últimas las que generan mayor contaminación por ser unidades viejas. Adicional a lo anterior se presenta ocasionalmente fuertes masas de aire con gran cantidad de polvo (partículas) y la ocasional queda de residuos que la población hace de manera dispersa en zonas agrícolas y urbanas. No se observa ninguna otra fuente de contaminación a la atmosfera, en general la calidad del aire es bastante buena por las corrientes del norte que de manera regular hace un recambio de aire en toda la costa y por ende donde se ubica la colonia de manera muy eficiente y esto hace que la calidad del aire en la zona de estudio sea muy buena.

La poca información sobre contaminación ambiental en la región, no permite conocer los niveles exactos de contaminación, ni sus efectos reales en la población de la zona de estudio y las zonas circundantes, ya que el Programa no se ha actualizado.

6.b. MEDIO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Para la descripción nos apoyamos en los elementos de la imagen urbana de Kevin Lynch: hitos, senderos, nodos, barrios y bordes (ver referencia bibliográfica para obtener una descripción detallada de estos elementos).

En los alrededores se encuentran escasas construcciones, observándose que las mismas son de tipo rural y de regular calidad.

La vialidad principal es la Carretera Tecate – Ensenada, la cual, dada su cercanía con los poblados se puede considerar como una vialidad local y por tanto de jurisdicción municipal, por lo que no se requiere permiso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

6.c. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

Como se mencionó anteriormente, en la cercanía del proyecto podemos encontrar escasas construcciones, además de que el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) no

cuenta en la zona con Áreas Geoestadísticas Básicas que nos permitan contar con información en este importante rubro.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como se comentó al inicio del estudio, la actividad es de amplio beneficio para la localidad y como se demuestra en los anteriores apartados, especialmente por la fundamentación jurídica, no representa impacto urbano alguno, por lo que se recomienda ampliamente a la autoridad se apruebe a la brevedad el proyecto, mismo que seguramente detonará el desarrollo del valle de manera significativa.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Lynch Kevin, La Imagen de la ciudad, ed. Gustavo Gili, 1990.

9. RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO

Franck Urrutia Gañaga
Representante Legal

10. ANEXOS

- Factibilidad de uso de suelo condicionada expedida por la Dirección de Catastro y Control Urbano con fecha 7 de noviembre de 2016;
- Factibilidad de servicio de agua potable y de alcantarillado sanitario no procedente expedida por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada el 10 de noviembre de 2016;
- Factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad el 4 de noviembre de 2016;
- Factibilidad del servicio de voz y datos expedida por Teléfonos del Noroeste el 3 de noviembre de 2016.
- Solicitud de Licencia de Regularización de la construcción, ingresada y sellada de recibido por la Dirección de Catastro y Control Urbano el 8 de noviembre de 2016.
- Copia del proyecto ejecutivo.