



AYUNTAMIENTO DE TIJUANA

SECCIÓN **Usos de Suelo**

NÚMERO DE OFICIO **1,710,074**

EXPEDIENTE **3,128/2016**

ASUNTO **Se emite Dictamen de Factibilidad Uso de Suelo**

Tijuana, B. C. 10 de Junio del 2016

**INMOBILIARIA ANA PAULA S.A. DE C.V.
P R E S E N T E .**

En atención a su solicitud recibida por ésta Dirección donde solicita dictamen de factibilidad de uso del suelo y cuyo propósito es llevar a cabo el uso habitacional, en el terreno ubicado en ave. JALISCO No. 3228 lote 040, manzana 700, identificado mediante la clave MS700040, con superficie 3,659.00 m², colonia/Fraccionamiento FRANCISCO I. MADERO SUR, delegación Zona Centro, de ésta ciudad.

Una vez que se analizaron los lineamientos que rigen el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tijuana, Baja California, las variables urbanas que inciden en la zona, además de la inspección física al terreno, se encontró lo siguiente:

1. El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030 (PDUU), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California al día 3 de Septiembre de 2010, inscrito ante la oficina local del Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la partida 5766541 de fecha 03 de Mayo del 2011 específicamente determina lo siguiente:
 - El plano E-24 Etapas de Desarrollo Urbano localiza el predio en una zona definida para Densificación;
 - El plano E-27 Área Urbana, Urbanizable y de Conservación localiza el predio en Área Urbana;
 - El plano E-37 Carta Urbana localiza el predio en el sector 5, subsector 5.2, dentro de una zona definida para uso Habitacional de Densidad Multifamiliar Alta (HMA) y,
 - El plano E-39 Áreas de Restricción a Infraestructura, localiza el predio a una zona Sin Restricciones.
2. La Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo indica, Compatible el uso de suelo Habitacional en la modalidad Habitacional de Densidad Multifamiliar Alta (HMA).
3. La zona se encuentra ocupada por usos de suelo habitacional. En el interior del predio identificado con clave catastral MS700040 de superficie 3,659.00m² se encontró lugar en donde se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional.
4. De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, Artículo 112 el cual trata de la Reglamentación de Zonas Habitacionales al respecto tiene lo siguiente: La tabla de usos habitacionales multifamiliares de densidad alta determina una densidad de 415-593hab/ha equivalente a 105-150viv/ha.
5. El interesado anexa al expediente del presente copia simple de Estudio de Impacto Urbano, del cual resulta viable llevara acabo el desarrollo de 120 viviendas en el predio.
6. El interesado presenta Copia de Consenso vecinal donde manifiesta no tener inconveniente en que se lleve a cabo el uso solicitado.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución; Artículos 21, 2, fracción III, 6 fracciones XXII y XXIII, 11 fracción I y XX, 24, 28, 29, 48, 50, 83, 84, 85, 61 fracción VI y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 6 fracción III, 11 y 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo XVI-3 fracción I del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, Artículos 79 y 80 del Reglamento de Administración Pública del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. Facultades otorgadas mediante oficio SDUE/039/2013 de fecha 12 de Diciembre del 2013 **No tiene inconveniente** en otorgar, el uso del suelo habitacional **para desarrollo de 120 viviendas** en el predio propuesto, quedando sujeto a las siguientes condicionantes:



AYUNTAMIENTO DE TIJUANA

SECCION **Usos de Suelo**

NÚMERO DE OFICIO **1,710,074**

EXPEDIENTE **3,128/2016**

ASUNTO **Se emite Dictamen de Factibilidad Uso de Suelo**

Tijuana, B. C. 10 de Junio del 2016

1. Deberá cumplir con los lineamientos que le marque el Departamento de Edificación y Urbanización de esta Dirección.
2. El proyecto deberá reunir los requisitos técnicos establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos, Ley de Desarrollo Urbano y Normas Técnicas, vigentes respecto a la autorización de Fraccionamientos Habitacionales.
3. Deberá obtener la Licencia respectiva para Movimientos de Tierra conforme menciona el artículo 4to. del Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana.
4. Deberá cumplir con lo establecido por la Ley de Protección Civil Municipal.
5. Deberá obtener la Factibilidad de Servicios de Agua, Drenaje y Energía Eléctrica por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana y de la Comisión Federal de Electricidad respectivamente.
6. Presentar plano de deslinde catastral debidamente certificado por la Dirección de Catastro.
7. Las características arquitectónicas de la edificación deberán mejorarse de manera que está presente las mejores condiciones, necesarias para elevar con la calidad constructiva, aspecto, estética, color y forma de la construcción la imagen de la zona y de la ciudad.
8. Deberá cumplir con los lineamientos que le indique el Departamento de Acciones de Edificación de esta Dirección, con relación a la altura y área de desplante que cumpla con la normatividad establecida de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (cos y cus), así como servidumbre frontal requerida.
9. En materia de protección civil se deberá considerar:
 - Contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas;
 - Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señalados por Protección Civil y Bomberos, comprendidos en la reglamentación en las materia; y,
 - Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.
10. Considerar en su proyecto las distancias mínimas establecidas en los Criterios de Desarrollo Urbano Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de Agosto de 1990.
11. Obtener ante la Dirección de Bomberos Municipal la Certificación de las Medidas de Seguridad.
12. Deberá apegarse a las normas y lineamientos generales y específicos en materia de desarrollo urbano.
13. Deberá obtener resolución en materia ambiental emitida por la Dirección de Protección al Ambiente para el desarrollo de las viviendas en el predio.



AYUNTAMIENTO DE TIJUANA

SECCIÓN **Usos de Suelo**

NÚMERO DE OFICIO **1,710,074**

EXPEDIENTE **3,128/2016**

ASUNTO **Se emite Dictamen de Factibilidad Uso de Suelo**

Tijuana, B. C. 10 de Junio del 2016

14. Deberá obtener Proyecto Geométrico de Integración Vial al predio, mismo que será aprobado por el Departamento de Acciones de Urbanización de esta Dirección, en donde se deberá resolver los carriles de entradas y salidas de manera que se evite el congestionamiento vial, así como contar con casetas de control de entrada y salida.

15. En caso de existir rechazo social el presente quedará condicionado a presentar consenso de vecinos ante el Departamento de Edificaciones previo a la obtención de Licencia de Construcción, esto de conformidad con el artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el Artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano de B.C.

16. El presente queda condicionado a presentar Estudio de Impacto Urbano, en caso de que se pretenda desarrollar en el predio un aumento de densidad, dicho Estudio de Impacto Urbano deberá ser avalado por el Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN), de acuerdo con los artículos 266 y 267 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

Así mismo se le apercibe que en caso de no cumplir con las disposiciones anteriormente descritas, el presente Dictamen de Uso de Suelo quedara sin efecto.

Por otra parte, su solicitud, modificación y/o proyecto deberá apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como al cumplimiento de las licencias respectivas de los servicios públicos, debidamente autorizadas por las Dependencias correspondientes.

Nota: En ningún momento, el presente Dictamen de Factibilidad de uso del suelo, significa una licencia de construcción y/o un permiso de operación.

ATENTAMENTE.
JEFE DEPTO. USOS DE SUELO

ING. WILBERTH FRANCISCO ALMANZA YAÑEZ

Facultades otorgadas mediante oficio SDUE/039/2013 de fecha 12 de Diciembre del 2013

C.c.p. Departamento de Operatividad

C.c.p. Delegación Zona Centro

C.c.p. Minuta y Archivo

ALLM/WFA/tyo



DIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN URBANA
BARANDILLA

