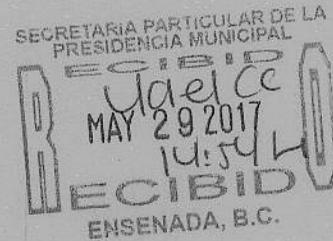


#4874

Asunto: Cambio de uso de suelo

Lic. Marco Antonio Novelo Osuna
Presidente del H. XXII Ayuntamiento de
Ensenada, Baja California
Presente



El que suscribe, M. Arq. Armando Diaz Hoeflich, apoderado de la empresa Rancho Ojo Azul, S. de R.L. de C.V. mediante la expedición de poder especial bajo la escritura 45,499, volumen 1,659 con fecha del 25 de febrero del corriente (anexo 1), con domicilio para oír y recibir notificaciones en Blvd. Adolfo Ramírez Méndez No. 1010, fraccionamiento Bahía de esta ciudad, teléfono (646) 150 1667, me permito solicitar respetuosamente se sirva tomar en consideración el asunto que a continuación expongo:

- La empresa Rancho Ojo Azul, S. de R.L. realizó la compraventa de la parcela numero 8 C-2 Fr. A de la Colonia Guadalupe, en la delegación Francisco Zarco del municipio de Ensenada, B.C. tal y como consta en la escritura numero 45,023, volumen numero 1,640 del día 15 de diciembre de 2016 (anexo 2).
- El referido predio ubicado en la parcela 8 C-2 Fr. A cuenta con la **clave catastral CG-Q51-940** y cuenta con una **superficie total de 22,495 m2**. Se anexa el recibo de pago del impuesto predial No. 3297197 expedido el pasado 14 de febrero del corriente por la recaudación de rentas municipal, así como copia del deslinde certificado por la dirección de catastro y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Ensenada despachado el 26 de octubre de 2016 (Anexos 3 y 4).
- La empresa **Rancho Ojo Azul, S. de R.L. de C.V. pretende realizar una inversión en el citado predio para llevar a cabo actividades de hotel boutique, restaurante, cava, viñedos y oficinas administrativas** para lo cual se solicitó una factibilidad de uso de suelo por verificación de compatibilidad obtenida con el expediente No. CU/F/1001-002/2017 expedido por la Dirección de administración urbana, ecología y medio ambiente en el cual se informa que de acuerdo con el Programa sectorial de desarrollo Urbano –Turístico de los Valles Vitivinícolas de la zona norte del municipio de Ensenada, el predio en cuestión cuenta con un uso de suelo agrícola, **el cual es compatible** con la actividad de alimentos preparados sin venta de bebidas alcohólicas, para la industria alimenticia no contaminante así como para hoteles y moteles. El documento manifiesta que tras la revisión de la superficie del predio deduce que el numero de cuartos máximo permisible es de cuatro cuartos (Anexo 5).
- El anteproyecto elaborado a solicitud del cliente, el plan maestro propuesto considera el desarrollo de las actividades ya mencionadas en menos de la mitad de la superficie del predio en una sola planta, lo cual supone la posibilidad de que la calidad

paisajística y la estabilidad ambiental del predio y la zona no se vean alterados de forma contundente (Anexo 6).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y a la luz de lo establecido en el propio Programa sectorial de desarrollo Urbano –Turístico de los Valles Vitivinícolas de la zona norte del municipio de Ensenada¹ me permito hacer las siguientes consideraciones para su reflexión:

- El turismo es una actividad que genera una derrama importante y mantiene muchos empleos. Presenta un importante potencial en el desarrollo económico, afirma el documento (pp. 2).
- Para el 2010, la oferta hotelera en el Valle era de apenas el 2% de la oferta de Ensenada. Es decir, de acuerdo con el documento se establece una relación de 2325 en Ensenada contra 65 cuartos en la región del vino. "La oferta hotelera en el Valle de Guadalupe es escasa, reduciéndose a tan solo 7 hoteles con un total de 65 cuartos" (a la fecha de elaboración del documento) (pp. 10). El instrumento, de acuerdo con los números que publica, pretendía un incremento importante de acuerdo con los números que presenta, pero aun así, bajo el escenario el crecimiento de la oferta de alojamiento esta lejos de cumplir las expectativas.
- El lento crecimiento de la oferta de cuartos en la región del vino no es una buena noticia. El instrumento mismo planteaba que para 2013 deberíamos haber tenido una disponibilidad de 378 cuartos bajo una perspectiva de desarrollo equilibrado (pp. 16) bajo la cual tendríamos que estar construyendo 145 nuevos cuartos a partir de este año si queremos alcanzar la meta de 2020. Dicha aspiración tiene un peso importante en la consecución de las metas que el mismo programa se plantea para el desarrollo de la región. Refiero lo mencionado por el instrumento (pp.17): *"Entre los beneficios más importantes del desarrollo turístico en la Región del Vino se encuentra la generación de nuevos empleos, que se pretende ofrecer nuevas oportunidades de desarrollo para la población local. De acuerdo con el escenario de impulso de la producción, el empleo total en la Región se estima en 6 mil empleos directa e indirectamente relacionados con la actividad turística."*

Tomando en cuenta los antecedentes y las reflexiones provistas líneas arriba por el propio instrumento de planeación vigente, **solicito atenta y respetuosamente se considere formalmente nuestra solicitud para que el H. Cabildo de Ensenada el cual Usted tan dignamente preside, tenga a bien cambiar el uso de suelo al predio ya señalado de tal manera que sea posible incrementar la densidad**, y con ello la oferta de habitaciones de modo que el modelo de negocio para nuestros clientes resulte rentable y al mismo tiempo contribuya a elevar la disponibilidad de cuartos de hotel en la región del vino, tan necesaria en estos días.

No omito manifestar que **es voluntad y convicción de nuestros clientes realizar todas las acciones que conduzcan a la consolidación del proyecto contando con todos los permisos, autorizaciones y licencias a que haya lugar por**

¹ Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, BC (IMIP), 2010, Programa sectorial de desarrollo urbano – turístico de los valles vitivinícolas de la zona norte del municipio de Ensenada (Región del vino), B.C", en <http://imipens.org/programa-sectorial-de-desarrollo-urbano-turistico-de-los-valles-vitivinícolas-de-la-zona-norte-del-municipio-de-ensenada-b-c/>, consultado el 09 de marzo de 2017.

Así mismo, le comento que es interés de nuestros clientes llevar a cabo un proyecto que garantice el respeto y conservación de los valores paisajísticos, urbanos y ambientales de la zona, mismos que le dan su carácter y valor.

Sin otro particular, en espera de una respuesta favorable a mi solicitud, quedo a sus apreciables consideraciones.

Ensenada, Baja California a mayo 29 de 2017

Atentamente

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**M. Arq. Armando Diaz Hoeflich
Apoderado especial
Rancho Ojo Azul, S. de R.L. de C.V.**



GOBIERNO MUNICIPAL

Dependencia:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACION URBANA, ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE
Sección:	USO DE SUELO
No. de expediente	CU/F/1001-002/2017
Asunto:	Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad.
Fecha :	13 DE ENERO DEL 2017

Hoja 1-1

C. JOSE GALANTE COHEN PRESENTE.-

En atención a su solicitud recibida en esta Dirección a mi cargo el día 09 enero del 2017, mediante el cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad para la parcela 8 C-2 fracc. A ubicada en la Colonia Guadalupe de la Delegación de Francisco Zarco en este Municipio de Ensenada, B.C., mismo que se identifica con clave catastral CG-Q51-940, con una superficie total del predio de 22,495.523 m², donde se pretende realizar la actividad de **HOTEL BOUTIQUE, RESTAURANTE, CAVA, OFICINAS ADMINISTRATIVAS**; al respecto me permito considerar lo siguiente:

Que la Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad consiste en la opinión primaria que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del Artículo 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.

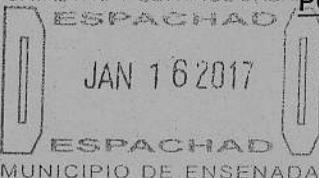
- Que el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C., publicado en el Periódico Oficial de fecha 15 de Octubre del 2010, ubica al predio en cuestión en su Zonificación Primaria con un Uso de Suelo Agrícola, el cual es compatible con la actividad de Alimentos Preparados sin venta de bebidas alcohólicas, para Industria Alimenticia no contaminante así como para Hoteles y Moteles se encuentra condicionado a C-2.-Condicionado a Manifiesto de Impacto Ambiental, con una densidad de turística rango alto de 2 cuartos/hectárea, con unos Coeficientes de Ocupación y Utilización de C.O.S.= 0.05 y C.U.S.= 0.10.
- Tras revisar la superficie del predio solicitado y la densidad turística propuesta por el programa mencionado se deduce que el numero de cuartos máximo permitido para el Hotel Boutique proyectado es de cuatro cuartos.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, con fundamento en los Artículos 24, 25, 52, 55, 195 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, los Artículos 1, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, 58, 61, 62, 64 y 65 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y en ejercicio de las facultades conferidas mediante los Artículos 5 fracción III de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California y el artículo 100 fracción I del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California, esta Dirección a mi cargo considera que es **CONGRUENTE EL USO DE SUELO PARA LA ACTIVIDAD PRETENDIDA**, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo considerado anteriormente, al Reglamento de la Ley de Edificaciones en los artículos 117 y 118, cumplir con la Ley para la Venta, Almacenaje y Consumo de Bebidas Alcohólicas del Estado de Baja California obteniendo el permiso correspondiente para la Venta de Alcohol, cumplir con lo expuesto en el Apartado No. 8 de Lineamientos Normativos, del Programa Sectorial de Desarrollo urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C., así las demás leyes y reglamentos que para la actividad y por su ubicación resulten aplicables.

Sin embargo, **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO**, por lo que para poder emitirla por parte de ésta Dirección, será necesario presentar los requisitos señalados en el formato de solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia, para ser analizados y así estar en posibilidad de autorizar, en su caso, la Factibilidad de Uso de Suelo correspondiente.

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

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



ARQ. CESAR CUEVAS CESEÑA
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA, ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE
DEL XII AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B.C.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
MUNICIPIO
ENSENADA, B.C.
DIRECCION DE
CATASTRO Y CONT

NOTA (1): El otorgamiento del presente Factibilidad se ampara con el pago del recibo Oficial No. 2-F/99-4-1 de fecha 09 de enero del 2017, expedido por la Tesorería Municipal por un monto de \$ 345.12 M.N.

NOTA (2): La presente Factibilidad tiene una vigencia de un año a partir de la fecha del documento.
c.c.p.: Archivo expediente de Uso de Suelo. DBM/LGGU/log