



# CIUDAD INDUSTRIAL JATAY

ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO



GRUPO VALCAS



Localizada a 35 km al noroeste de la ciudad de Ensenada Baja California, entre la carretera escénica y la autopista Ensenada-Tijuana la **CIUDAD INDUSTRIAL** integra una ubicación estratégica con acceso a actuales puntos logísticos en la zona Metropolitana.

Valle de Jatay se encuentra a solo 30 km del puerto de Ensenada, el cual maneja carga contenerizada, general y a granel y tiene rutas hacia Asia y Latinoamérica. A través de la autopista Tijuana-Ensenada, las carreteras federales 1, 3 y 5 tiene acceso a 7 cruces fronterizos con Estados Unidos (Otay II en construcción). Está dentro de la ruta multimodal que conecta el Puerto de Ensenada con la frontera con Estados Unidos (transporte marítimo, autopista, Otay II)

**Conexión**

**Marítima + Aérea + Ferroviaria + Carretera**



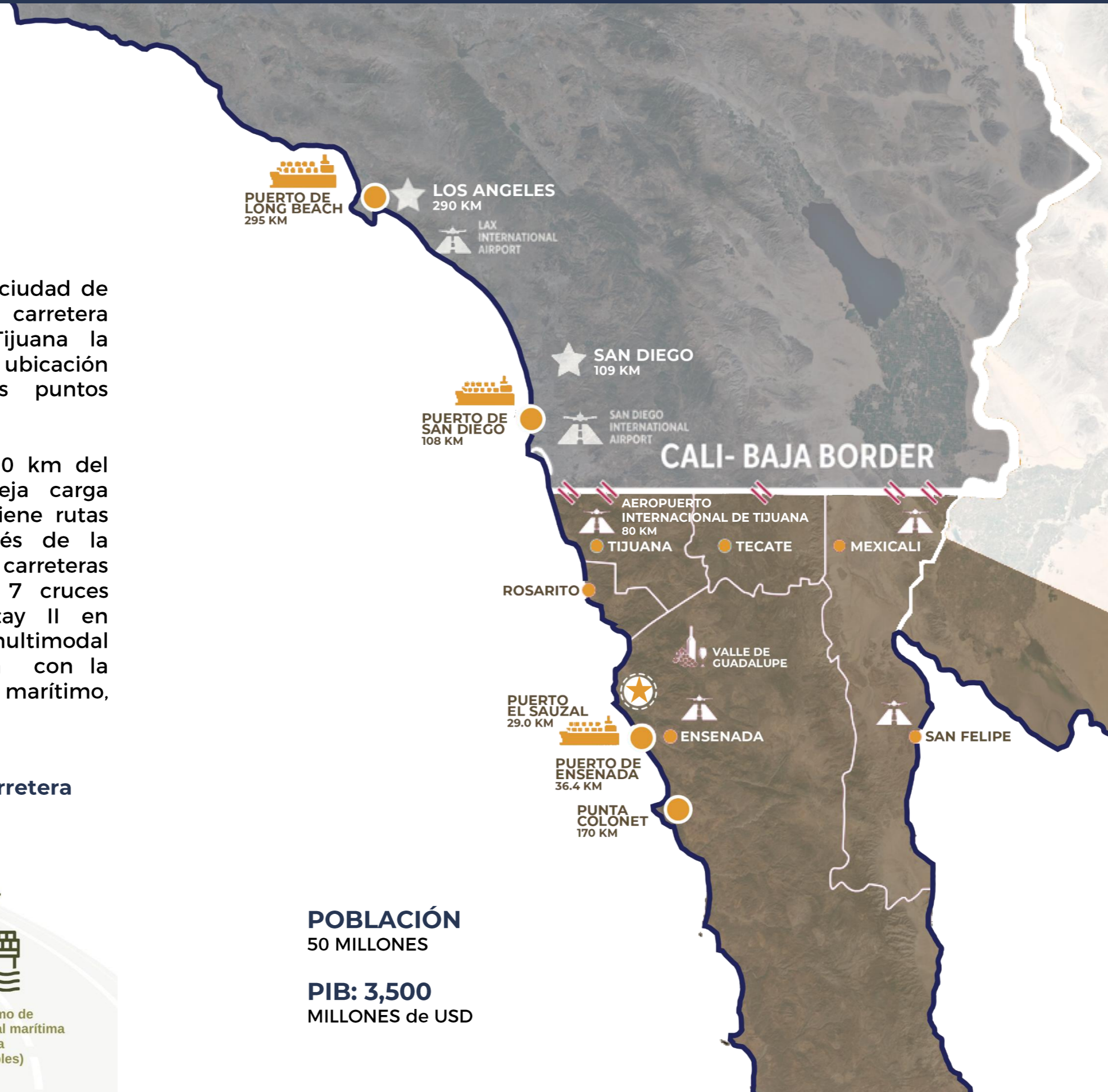
Vía corta del ferrocarril Tijuana - Tecate



Puerto marítimo de El Sauzal y terminal marítima Ensenada (usos múltiples)

**POBLACIÓN**  
50 MILLONES

**PIB: 3,500**  
MILLONES de USD



Cruce fronterizo Tijuana



Periférico aeropuerto-doble piso a Playas de Tijuana



Crucero turístico y contenedores en puerto de Ensenada

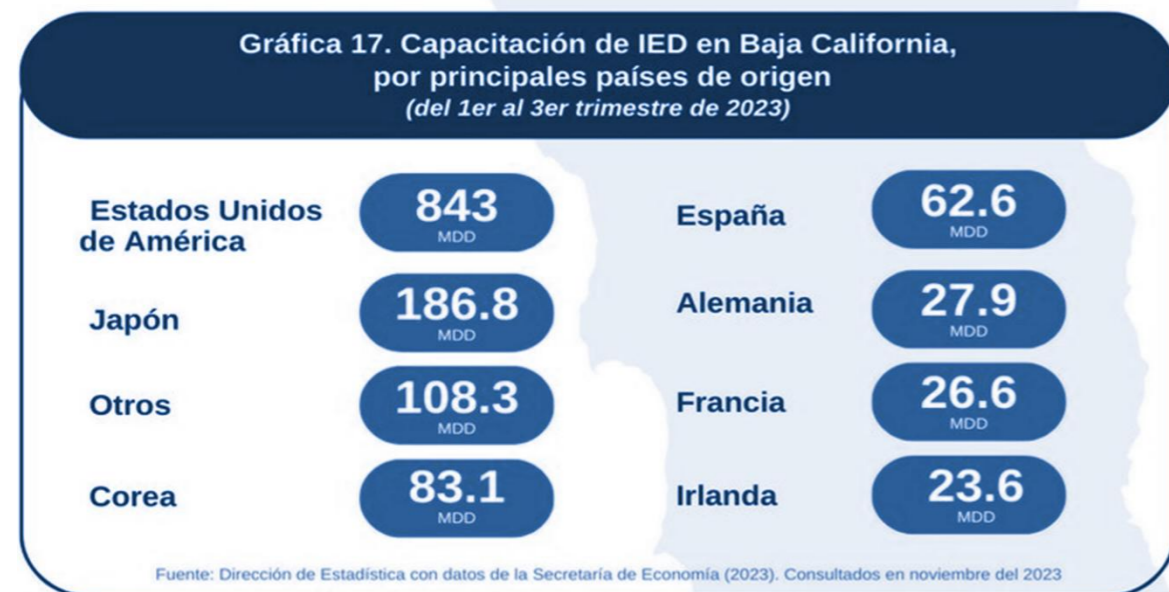
**Futuros proyectos**

- Aeropuerto Ojos Negros (50Km)
- Ruta alterna SCT (ENS)
- Desaladora (ENS)
- Centro logístico aduanal (ENS)



Baja California es el estado que tiene el **primer lugar en generar condiciones y confianza para la inversión extranjera**, por su **posición estratégica**, conectividad (la puerta hacia Estados Unidos y Latinoamérica), talento, estilo de vida y cultura del “soft landing”. Baja California tiene **60 años de experiencia** en aterrizar empresas de manufactura. La industria de transformación ha sido un referente.

Gráfica 17. Capacitación de IED en Baja California, por principales países de origen (del 1er al 3er trimestre de 2023)



En el tercer trimestre de 2023, Baja California registró **287.6 millones de dólares (MDD)** en Inversión Extranjera Directa (IED). En septiembre la inversión alcanzó **1,190.3 MDD**, lo que representó el 3.6% del total nacional, situando al estado en el 9º lugar en captación de IED entre las entidades. La industria manufacturera absorbió casi el 70% de ésta inversión. Además, aproximadamente **7 de cada 10 dólares invertidos en Baja California** provienen de Estados Unidos.

La economía de Baja California está estrechamente ligada a la de California, Estados Unidos, formando en conjunto la **mega región binacional denominada “CALIBAJA”**, siendo comprendida por los condados de San Diego, el Condado Imperial y los siete municipios de Baja California (Tijuana, Mexicali, Ensenada, Tecate, Playas de Rosarito, San Quintín y San Felipe).

Esta región tiene una población de 7 millones de habitantes y un **PIB de \$250 mil millones de USD**.



### Sectores económicos estratégicos en B.C.

#### Movilidad Aeroespacial

- 94+** Empresas establecidas en la región representando el 21% a nivel nacional
- 339+** Base de proveedores directos
- USD \$2,000 M** Exportaciones 2022

#### Automotriz

- 52+** Años de experiencia
- 83+** Compañías establecidas en Baja California
- 32+** Compañías Tier I y II

#### Ciencias de la vida

##### Dispositivos médicos, Biotecnología, Farmaceutica

- 87+** Compañías de Exportación
- 75,000+** Trabajadores especializados
- 60%** Proveedores Certificados

#### Electrónica y semiconductores

- 180+** Empresas
- 126,726** Trabajadores

**1** Laboratorio especializado (Dedicado a la microelectrónica, nanotecnología, Nano-Interruptores y nuevos materiales de plasma y GaN)

### Sectores de Inversión Extranjera Directa (IED) en México 2023





# JATAY CIUDAD TECNOLÓGICA INDUSTRIAL

Jatay será un **parque industrial, tecnológico y centro de negocios** integralmente planeado, con las condiciones ideales para el desarrollo de negocios vinculados a la **innovación, alta tecnología e industria avanzada**, inspirado en modelos similares de Estados Unidos, Japón y España, en los que fusionan la ciencia, la investigación y el diseño con la manufactura de **productos de alto valor agregado** en un entorno de sustentabilidad creado por **empresas socialmente responsables**.

El espacio tiene gran calidad urbanística y arquitectónica. Contará con áreas verdes y vialidades que conectan los distintos edificios mediante recorridos agradables.

### Componentes

- Parque industrial y tecnológico
- Centro de negocios
- Servicios logísticos Educación
- Investigación y desarrollo
- Espacios comerciales
- Equipamiento público
- Recreación

### Servicios

- Venta/ renta de terrenos y espacios
- Construcción de espacios “build-to- suit”.



Investigación y desarrollo



Logística



Fabricación



Talento



Servicios



## Manufactura avanzada

Esta región tiene **más de 50 años de experiencia en la industria aeroespacial y automotriz**. También es la capital de la producción de pantallas planas.

La integración de cadenas de suministros y conectividad, permite la manufactura en las áreas de ciencias de la vida (dispositivos médicos, biotecnología y farmacéutica), aeroespacial, semiconductores y robótica.



## Investigación y desarrollo tecnológico

Por su cercanía con **reconocidos centros de investigación y universidades**, su proximidad al océano y a diversos ecosistemas, cuenta con los elementos para el desarrollo de empresas farmacéuticas, biotecnología, nanotecnología, energías limpias, movilidad, agroindustria e industria marítima.



## Logístico

Debido a la **ubicación, conectividad y dinámica** de la región, las empresas requerirán patios externos, transporte y distribución, almacenaje y servicios aduanales.

## Talento

En Baja California hay **94 universidades**, que ofertan Ingenierías, licenciaturas, posgrados, maestrías y doctorados

(Industrial, robótica, mecatrónica, energías, así como diseño de producto y desarrollo software.)



## Inmobiliario

Desarrolladores de parques industriales, espacios comerciales y vivienda podrán invertir en Jatay, formando parte del **ecosistema de innovación más importante de Baja California**.



## Hospitalidad

Los atractivos turísticos de nuestro estado sumados a la llegada de inversiones de distintos sectores económicos hacen de este destino **un lugar ideal para el desarrollo de turismo médico y de negocios**. Recintos para capacitaciones, convenciones, hospedaje temporal, alimentos y bebidas y servicios, formarán parte importante de la vitalidad de este desarrollo.





## Oportunidades

### 1. Expansión del mercado logístico

- Implementar el puerto interior de Ensenada dentro de la ciudad industrial para conectar el almacenamiento de contenedores provenientes del puerto de Ensenada, fomentando que otras industrias trasladen sus procesos cerca del almacén fiscal estratégico; además, almacenar contenedores vacíos en la misma zona incrementa la eficiencia.
- Implementar el esquema IMMEX (antes Index) y otros incentivos fiscales para atraer más industrias y facilitar sus procesos.

### 2. Mercado productivo y zonas industriales

- Promover la participación de distintas zonas industriales y procesos productivos en la región de Baja California, así como su logística hacia el puerto de Ensenada, trasladando sus operaciones a dicho puerto.

### 3. Competitividad en costos y reducción de tiempos.

- Ofrecer una alternativa económica y eficiente en comparación con otros puertos del Pacífico y de la región, creando un polo de desarrollo como parte de las iniciativas de desarrollo económico.

## Estrategia

### 1. Navieras como actores clave

- Establecimiento de memorandos de entendimiento y contratos con las navieras que ya operan en el puerto de Ensenada, promoviendo a Ciudad Jatay como nodo logístico para concentrar contenedores que provienen o se dirigen al puerto de Ensenada.

### 2. Desarrollo de almacén fiscal estratégico

- Diseñar el almacén fiscal estratégico en Jatay, cumpliendo con los requisitos necesarios que incentiven la eficiencia operativa, reducción de costos, así como beneficios fiscales y logísticos.

### 3. Vinculación con el mercado regional

- Se incentivará a las empresas manufactureras a utilizar el almacén fiscal estratégico de Jatay, gracias a ventajas en tiempo, eficiencia y competitividad en costos. Actualmente, parte del mercado regional utiliza puertos como Long Beach o incluso puertos de la costa este de México.

## Valor agregado

### 1. Logística

- Ofrecer una solución integral mediante la logística combinada entre el puerto de Ensenada y Jatay, optimizando tiempos y costos para los usuarios finales

### 2. Sinergia con la industria regional

- El puerto de Ensenada y Jatay son clave para impulsar las iniciativas de nearshoring, así como para promover la expansión de procesos existentes, generando oportunidades de colaboración con iniciativas regionales..

### 3. Infraestructura avanzada y beneficios fiscales

- Combinar infraestructura avanzada con los beneficios del almacén fiscal estratégico, posicionando al puerto de Ensenada en un contexto global, al mismo tiempo que se impulsa el crecimiento económico local.

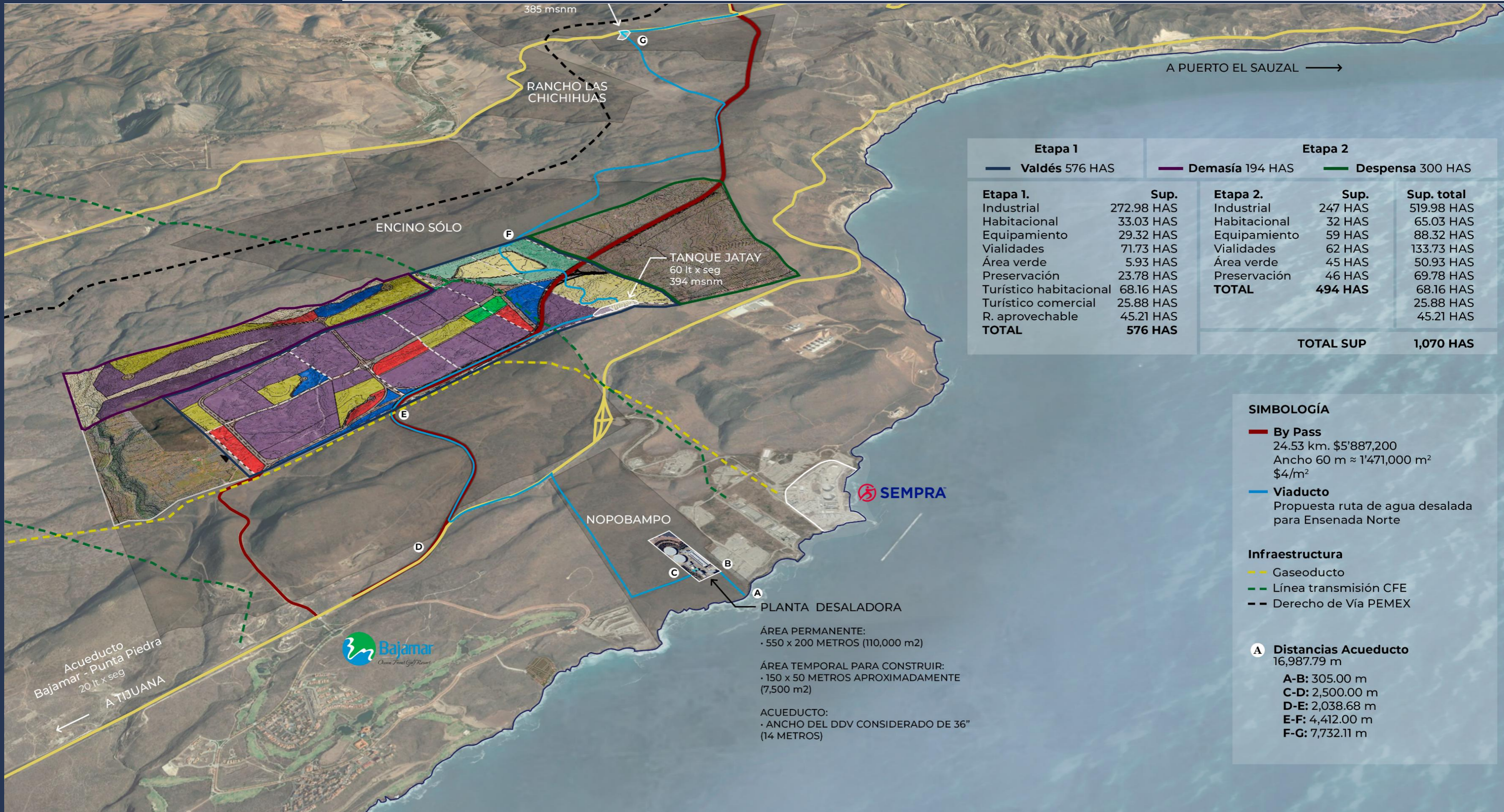
### 4. Comercio sostenible

- Promover la logística del puerto de Ensenada a nivel internacional como una alternativa sostenible y accesible, posicionando a Ensenada como un modelo económico y logístico..





GRUPO VALCAS



Etapa 1		Etapa 2		
Valdés 576 HAS		Demasía 194 HAS	Despensa 300 HAS	
<b>Etapa 1.</b>	<b>Sup.</b>	<b>Etapa 2.</b>	<b>Sup.</b>	<b>Sup. total</b>
Industrial	272.98 HAS	Industrial	247 HAS	519.98 HAS
Habitacional	33.03 HAS	Habitacional	32 HAS	65.03 HAS
Equipamiento	29.32 HAS	Equipamiento	59 HAS	88.32 HAS
Vialidades	71.73 HAS	Vialidades	62 HAS	133.73 HAS
Área verde	5.93 HAS	Área verde	45 HAS	50.93 HAS
Preservación	23.78 HAS	Preservación	46 HAS	69.78 HAS
Turístico habitacional	68.16 HAS	<b>TOTAL</b>	<b>494 HAS</b>	68.16 HAS
Turístico comercial	25.88 HAS			25.88 HAS
R. aprovechable	45.21 HAS			45.21 HAS
<b>TOTAL</b>	<b>576 HAS</b>			
		<b>TOTAL SUP</b>	<b>1,070 HAS</b>	

**SIMBOLOGÍA**

- By Pass**  
24.53 km. \$5'887,200  
Ancho 60 m ≈ 1'471,000 m<sup>2</sup>  
\$4/m<sup>2</sup>
- Viaducto**  
Propuesta ruta de agua desalada para Ensenada Norte

- Infraestructura**
- Gaseoducto
  - Línea transmisión CFE
  - Derecho de Vía PEMEX

- A Distancias Acueducto**  
16,987.79 m
- A-B: 305.00 m
  - C-D: 2,500.00 m
  - D-E: 2,038.68 m
  - E-F: 4,412.00 m
  - F-G: 7,732.11 m

**PLANTA DESALADORA**

ÁREA PERMANENTE:  
• 550 x 200 METROS (110,000 m<sup>2</sup>)

ÁREA TEMPORAL PARA CONSTRUIR:  
• 150 x 50 METROS APROXIMADAMENTE (7,500 m<sup>2</sup>)

ACUEDUCTO:  
• ANCHO DEL DDV CONSIDERADO DE 36" (14 METROS)

Acueducto Bajamar - Punta Piedra  
20 lt x seg  
A TIJUANA



NOJOBAMPO

385 msnm

RANCHO LAS CHICHIHUAS

ENCINO SÓLO

TANQUE JATAY  
60 lt x seg  
394 msnm

A PUERTO EL SAUZAL →

PLANTA DESALADORA

C

B

A

F

F

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

A

E

D

C

B

