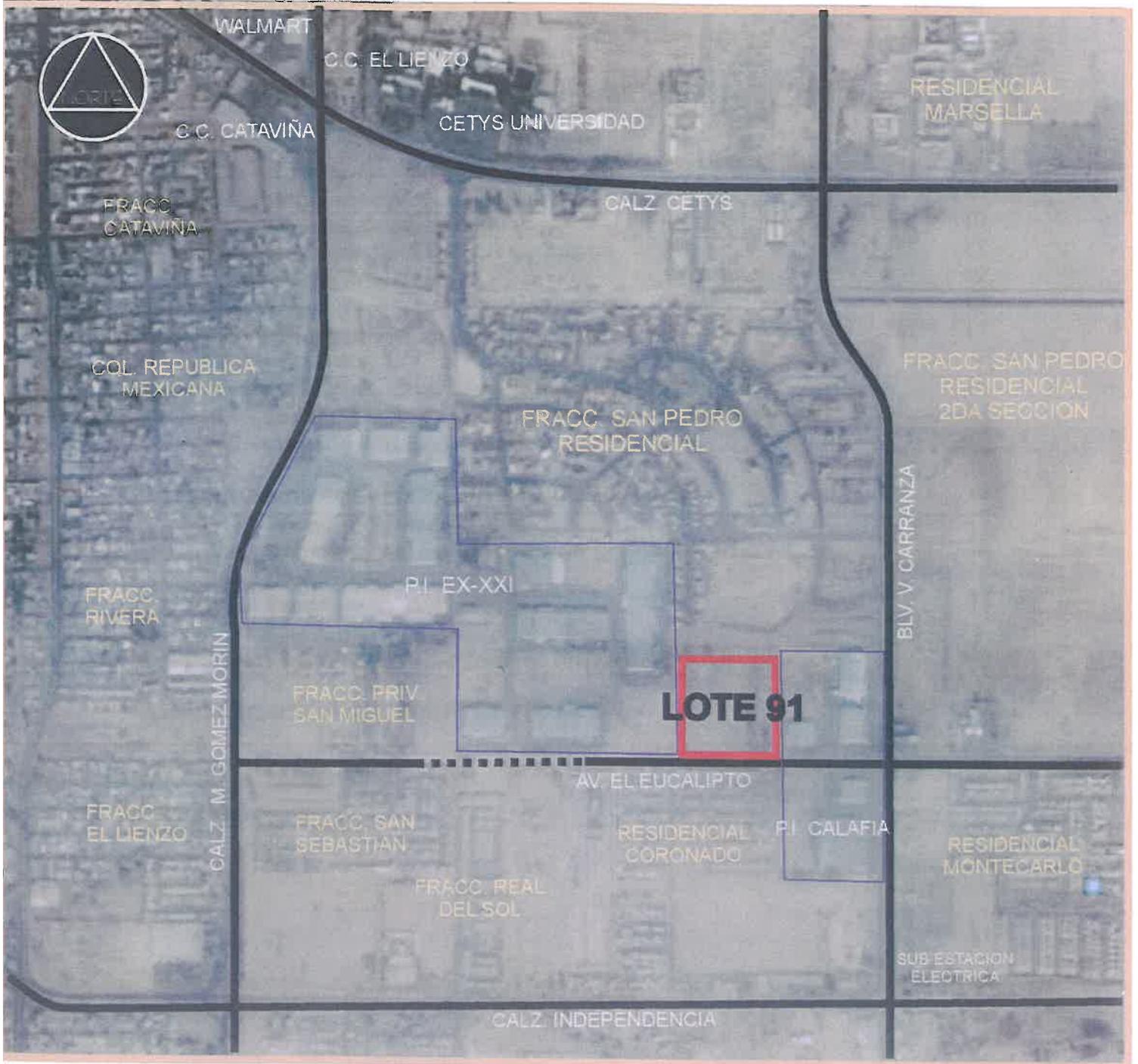


ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL LOTE 91, EN MEXICALI, B.C.

OSBIMYGE



ÍNDICE

I.- ANTECEDENTES	2
I.1.- OBJETIVOS	2
I.2.- ÁREA DE ESTUDIO.	3
I.2.1.-Ubicación de la Reserva	3
I.2.2.-Delimitación del área de Estudio.	4
1.2.3.- Antecedentes de la planeación en la zona.	5
II.- DIAGNOSTICO	8
II.1.- Dosificación de los usos de suelo.	8
II.2.- Estructura vial	
II.3.- Aspectos socio-económicos.	10
II.4.- Equipamiento y servicios urbanos.	11
II.5.- Transporte público	12
II.6.- Educación:	12
II.7.- Infraestructura.	13
III.- PROBLEMÁTICA DEL ÁREA DE ESTUDIO.	14
III.1.- Baldíos: tiraderos clandestinos y generadores de polvo.	14
III.2.- Invasión a la vía pública.	14
IV.- ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DEL TERRENO.	15
IV.1.- Sector al que va dirigido.	15
IV.2.- Demanda del uso de suelo en el sector.	15
IV.3.- Densificación.	15
IV.4.- Descripción proyecto	15
V.-ACCIONES Y COMPROMISOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO USO.	16
VI.- JUSTIFICACIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO.	17
ANEXOS	18
CRÉDITOS TÉCNICOS	26

I.- ANTECEDENTES

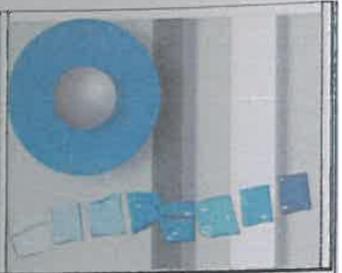
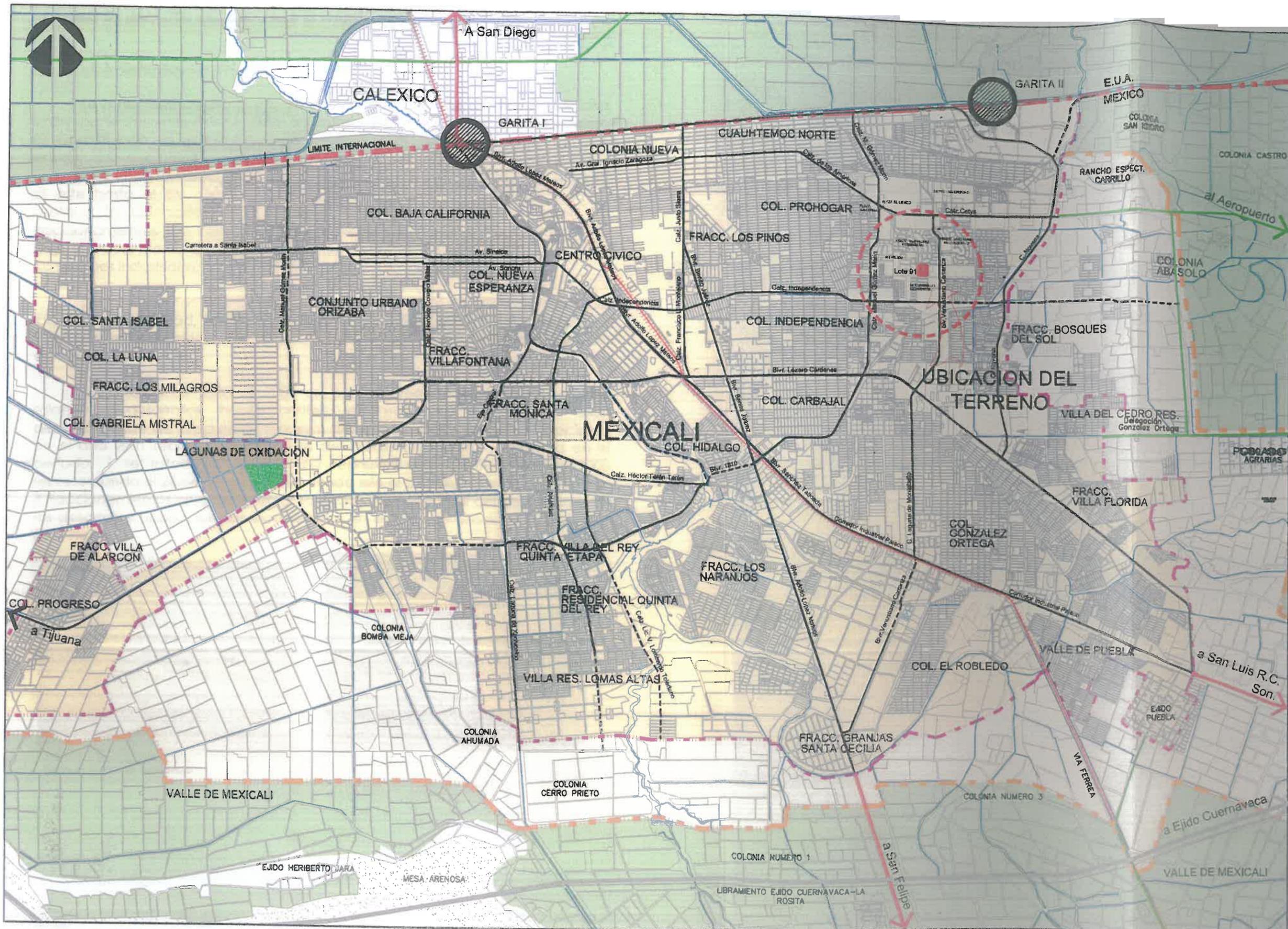
El presente estudio tiene como fundamentos legales "La ley de Desarrollo Urbano de Baja California", el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali al año 2025." y el Plan Municipal de Desarrollo de Mexicali 2005-2007.

Este último plantea las principales estrategias de las autoridades municipales para fomentar el desarrollo urbano en este periodo, destacando lo siguiente: *"Abrir el proceso de planeación a la participación de la sociedad en la promoción y seguimiento de los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano del municipio como política pública"*, siendo una de las principales líneas de acción la que se refiere a *"promover proyectos de coparticipación gobierno-iniciativa privada para la planeación del desarrollo urbano"*.

I.1.- OBJETIVOS

Objetivo general.- *obtener el cambio de uso de suelo del lote 91 a través del presente estudio de impacto urbano, el cual proporciona información necesaria para evaluar desde el punto de vista urbano, económico y social la modificación del uso de suelo de industrial-comercial a habitacional.*

Objetivo Particular.- *Solicitar el cambio de uso de suelo, ante el Ayuntamiento de Mexicali, de uso Industrial-comercial a Uso Habitacional para el lote 91 clave catastral 07-S5-091-001 y con una superficie aproximada de 49,996.960 m2, con características urbanas y buen nivel de servicios en primera instancia. Así mismo se pretende sumar esfuerzos para contribuir a que el proceso de consolidación urbana de la zona oriente de la ciudad se dé armónicamente, evitando así los asentamientos irregulares y basureros clandestinos, contribuyendo con el Ayuntamiento de Mexicali para que éste cuente con los elementos técnicos necesarios para regular la consolidación urbana de esta zona promotores interesados, en este proceso de desarrollo urbano.*

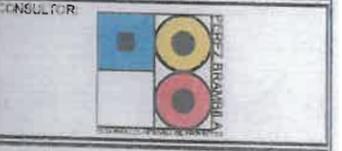


urbi
URBANA Y AMBIENTAL

SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA GENERAL

- Garita Internacional
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de la Mancha Urbana al 2025
- Carretera Federal
- Carretera Estatal
- Vialidades Principales
- Vialidades Propuestas
- Vía Ferrea
- Drenes, Canales y Cuerpos de Agua
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria



REVISÓ:
ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA
ELABORÓ:
P. ARQ. GABRIELA ROMAN VALENZUELA

Localización del terreno en la Ciudad

ESC. 1:70,000

I.2.- AREA DE ESTUDIO.

I.2.1.-Ubicación de la Reserva.

La reserva en la que se encuentra el lote 91 se ubica al oriente de la ciudad, en el área que el Programa de Desarrollo Urbano de Mexicali 2025 designa como zona 3 Este. Colinda al norte con el Fraccionamiento San Pedro Residencial, al sur con el Fraccionamiento "Residencial Coronado". Al este, colinda con el Parque Industrial Calafia y al oeste con el parque industrial EX-XXI. Cabe señalar que entre el lote 91 y el fraccionamiento "El coronado" atraviesa de este a oeste la avenida Eucalipto (**VER PLANO 1**)



Fracc. San Pedro Residencial



Parque Industrial EX XXI (vista desde el terreno)



Fracc. Residencial El Coronado



Parque Industrial Calafia (vista desde el terreno)

I.2.2.-Delimitación del área de Estudio.

La zona tiene un alto grado de consolidación por lo cual existen múltiples límites perfectamente establecidos, Lo anterior permite tomar el límite del distrito E3 (identificado en el P.D.U.C.P. de Mexicali 2025) como límite del área de estudio. Esta cuenta con una superficie igual a 503.54 has. Comprende desde la Calz Cety's al norte, hasta la calz. Independencia al Sur, y desde la calle novena al este hasta el Blv. Gómez Morín (periférico) al oeste. Dentro del área se destaca la ubicación de importantes desarrollos residenciales como los fraccionamientos San Pedro Residencial primera y segunda etapa, fracc. San Miguel, Fracc. Monte Carlo en sus tres etapas, Balboa residencial, etc. así como los parques industriales Calafia y EX XXI).

Las condiciones actuales de la zona permiten una rápida integración del lote 91 con la ciudad, ya que cuenta con redes principales de infraestructura hidro-sanitaria, eléctrica, de alumbrado público y vial, en gran medida consolidadas.

Entre los años 2000 al 2006 se construyeron en el área de estudio solamente desarrollos habitacionales, en particular quince de ellos, desarrollándose de la siguiente manera: dos fraccionamientos se establecieron en el año 2001 representando el 13% del crecimiento urbano del área en el período, 1 se estableció en el 2002 representando 6.66%, 4 en el 2003 representando el 26.66%, 5 en el 2004 siendo ello el 33.33%, ninguno en el 2005 y 3 fraccionamientos en el 2006 representando el 20% del total del crecimiento de los desarrollos habitacionales establecidos en el periodo citado, en el sector.¹ **(Ver Plano 2)**

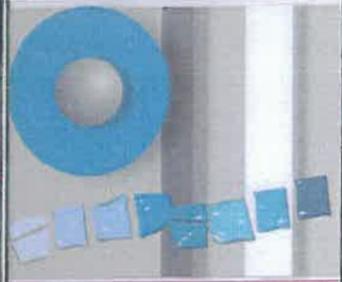
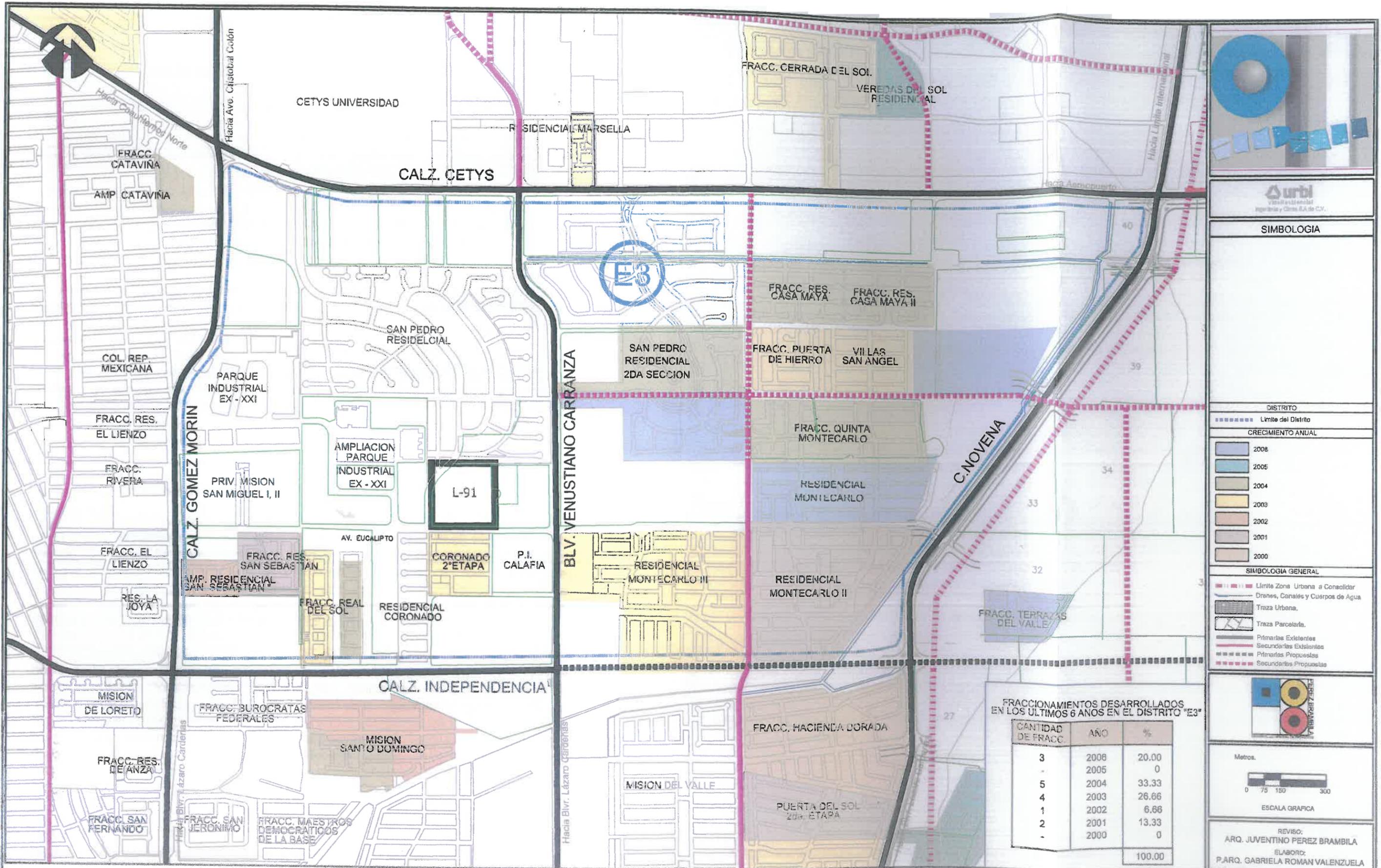


Fracc. El Coronado Residencial



Fracc. San Pedro Residencial

¹ Información Propia, basada en datos obtenidos del Departamento de Fraccionamientos de Mexicali.



urbi
 Unidad de Planeación Urbana
 y Obras de C.V.

SIMBOLOGIA

- DISTRITO**
- Límite del Distrito
- CRECIMIENTO ANUAL**
- 2008
 - 2005
 - 2004
 - 2003
 - 2002
 - 2001
 - 2000
- SIMBOLOGIA GENERAL**
- Límite Zona Urbana a Consolidar
 - Drenes, Canales y Cuerpos de Agua
 - Traza Urbana
 - Traza Parcelaria
 - Primarias Existentes
 - Secundarias Existentes
 - Primarias Propuestas
 - Secundarias Propuestas

FRACCIONAMIENTOS DESARROLLADOS EN LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS EN EL DISTRITO "E3"

CANTIDAD DE FRACC.	AÑO	%
3	2008	20.00
-	2005	0
5	2004	33.33
4	2003	26.66
1	2002	6.66
2	2001	13.33
-	2000	0
		100.00



REVISÓ:
 ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA
 ELABORÓ:
 PARQ. GABRIELA ROMAN VALENZUELA

Crecimiento en el sector "E3"

ESC. 1:12,000

Mérida, B.C., Julio 2008

1.2.2.-Delimitación del área de Estudio.

La zona tiene un alto grado de consolidación por lo cual existen múltiples límites perfectamente establecidos, Lo anterior permite tomar el límite del distrito E3 (identificado en el P.D.U.C.P. de Mexicali 2025) como límite del área de estudio. Esta cuenta con una superficie igual a 503.54 has. Comprende desde la Calz Cety's al norte, hasta la calz. Independencia al Sur, y desde la calle novena al este hasta el Blv. Gómez Morín (periférico) al oeste. Dentro del área se destaca la ubicación de importantes desarrollos residenciales como los fraccionamientos San Pedro Residencial primera y segunda etapa, fracc. San Miguel, Fracc. Monte Carlo en sus tres etapas, Balboa residencial, etc. así como los parques industriales Calafia y EX XXI).

Las condiciones actuales de la zona permiten una rápida integración del lote 91 con la ciudad, ya que cuenta con redes principales de infraestructura hidro-sanitaria, eléctrica, de alumbrado público y vial, en gran medida consolidadas.

Entre los años 2000 al 2006 se construyeron en el área de estudio solamente desarrollos habitacionales, en particular quince de ellos, desarrollándose de la siguiente manera: dos fraccionamientos se establecieron en el año 2001 representando el 13% del crecimiento urbano del área en el período, 1 se estableció en el 2002 representando 6.66%, 4 en el 2003 representando el 26.66%, 5 en el 2004 siendo ello el 33.33%, ninguno en el 2005 y 3 fraccionamientos en el 2006 representando el 20% del total del crecimiento de los desarrollos habitacionales establecidos en el periodo citado, en el sector.¹
(Ver Plano 2)

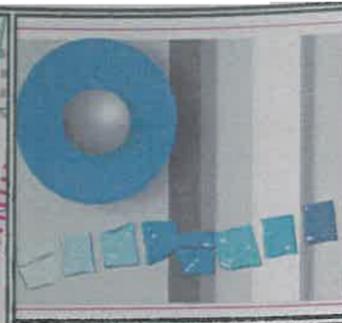
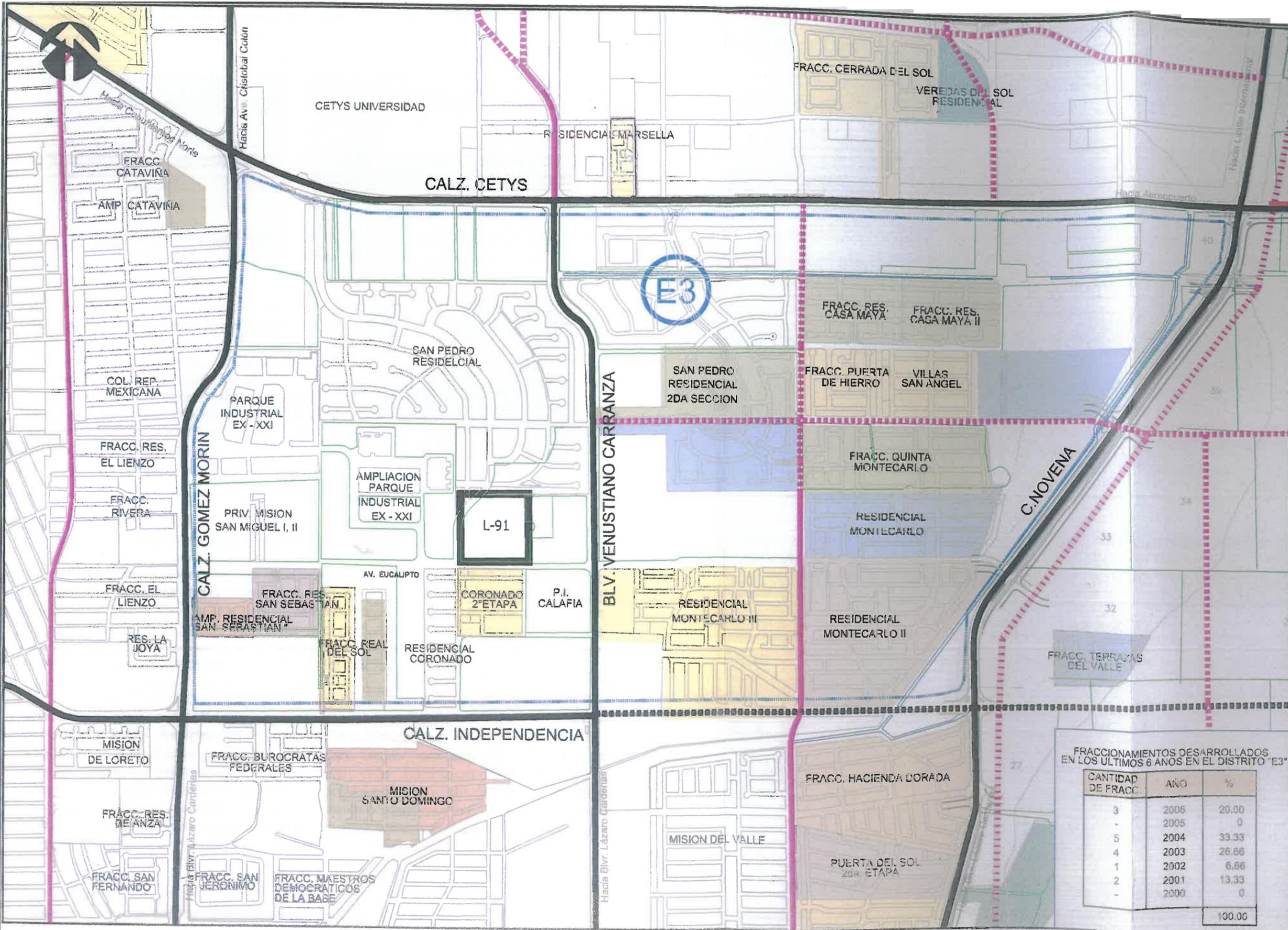


Fracc. El Coronado Residencial



Fracc. San Pedro Residencial

¹ Información Propia, basada en datos obtenidos del Departamento de Fraccionamientos de Mexicali.



urbi

SIMBOLOGIA

DISTRITO

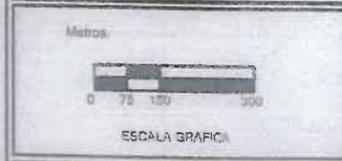
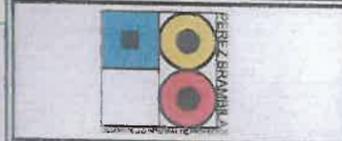
----- Límite del Distrito

CRECIMIENTO ANUAL

- 2008
- 2006
- 2004
- 2003
- 2002
- 2001
- 2000

SIMBOLOGIA GENERAL

- Límite Zona Urbana a Consolidar
- Drenes, Canales y Cuerpos de Agua
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Primarias Existentes
- Secundarias Existentes
- Primarias Propuestas
- Secundarias Propuestas



REVISO:
ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA

ELABORO:
P.A.R.Q. GABRIELA ROMAN VALENZUELA

FRACCIONAMIENTOS DESARROLLADOS EN LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS EN EL DISTRITO "E3"

CANTIDAD DE FRACC.	AÑO	%
3	2006	20.00
-	2005	0
5	2004	33.33
4	2003	26.66
1	2002	6.66
2	2001	13.33
-	2000	0
		100.00

Crecimiento en el sector "E3"

ESC. 1:12,000

México, D.F., Julio 2008



Fracc. San Miguel



Fracc. Monte Carlo

Estos datos nos muestran que la tendencia de crecimiento del área de estudio es únicamente con desarrollos del tipo habitacional y ahora se encuentra en fase de consolidación. Actualmente 411.21 has., (el 81.66% del total del sector) representan el área urbana ocupada, mientras que 92.33 has. es decir el 18.33% del sector, son reservas urbanas baldías.



Fracc. San Sebastián

1.2.3.- Antecedentes de la planeación en la zona.

El programa de desarrollo urbano de Mexicali al año 2010, consideraba una reserva industrial-comercial en el área de estudio de 19.03 Has. Al mismo tiempo otorgaba la compatibilidad para el desarrollo de otros usos en esas reservas como el habitacional de nivel residencia y nivel medio, fue así como se obtuvo el cambio de uso de suelo de una reserva industrial-comercial de aproximadamente 5 Has. a una reserva habitacional, dando con esto paso al desarrollo del fraccionamiento "Residencial coronado 2da etapa".

El lote 91 ubicado como ya se dijo, dentro del Distrito "E", sector "E3" es parte de la reserva industrial-comercial antes mencionada, se ubica al norte del fraccionamiento "Residencial coronado 2da. Etapa" por lo cual presenta las mismas características urbanas que tuvo este fraccionamiento para la obtención del cambio de uso de suelo. El actual programa de desarrollo urbano de Mexicali 2025 mantiene la misma compatibilidad positiva que el anterior programa autorizó a las reservas dentro de este sector, entre los usos industrial-comercial y habitacional. **(Ver Matriz de compatibilidad P.D.U.C.P)**

USOS DEL SUELO	ZONAS	3				
	SECTORES	E				
	DISTRITOS	E1	E2	E3	E4	E5
1. HABITACIONAL						
1.1 UNFAMILIAR						
1.1.1 RESIDENCIAL		●	●	●	●	●
1.1.2 MEDIO		●	●	●	●	●
1.1.3 POPULAR		●	●	●	●	●
1.1.4 DE SERVICIOS MINIMOS		●	●	●	●	●
1.2 MULTIFAMILIAR						
1.2.1 RESIDENCIAL		●	●	●	●	●
1.2.2 MEDIO		●	●	●	●	●
1.2.3 POPULAR		●	●	●	●	●
1.2.4 DE SERVICIOS MINIMOS		●	●	●	●	●
1.3 ESPECIAL						
1.3.1 CAMPESTRE 4VIV./HA.		●	●	●	●	●
1.3.2 GRANJAS 2VIV./HA.		●	●	●	●	●

Simbología:

- COMPATIBLE
- CONDICIONADO
- INCOMPATIBLE

Matriz de compatibilidad de usos de suelo del P.D.U.C.P. de Mexicali al año 2025

El área de estudio (distrito E3) presenta un rápido crecimiento y buen proceso de consolidación especialmente por los desarrollos habitacionales establecidos. Cabe resaltar que el lote 91 se encuentra ubicado dentro del antiguo límite de la mancha urbana al año 2010 que a su vez se encuentra dentro del límite de la mancha urbana al 2025. Los terrenos ubicados dentro de este límite son considerados como prioritarios a consolidar, según las estrategias para el desarrollo de Mexicali en el P.D.U.C.P. 2025.

El programa de desarrollo urbano presenta diversidad de usos en este distrito; reservas habitacionales, industriales, de equipamiento, infraestructura y comerciales y cuenta al menos con 5 corredores urbanos en expansión Ubicados sobre el Blv. Venustiano Carranza, Calz. Gómez Morín, Calz. Cety's, Calz Independencia y Calle Novèna. **(Ver Plano 3)**

En su capítulo 2.3. La vivienda y la calidad de vida, el programa también considera factores urbanos y económicos que han contribuido a la producción de vivienda, entre los que podemos mencionar:

- a) Programas de vivienda nueva en desarrollos masivos.
- b) Encarecimiento de grandes baldíos intraurbanos.
- c) Incapacidad financiera del grueso de la población para adquirir una vivienda usada o un terreno para construir su vivienda dentro de la ciudad.
- d) Grandes desarrollos habitacionales en zonas de menores costos de terreno.
- e) Nuevos incentivos a la vivienda: exclusividad, seguridad, equipamientos y conceptos innovadores en la urbanización de los desarrollos.

El Programa Sectorial de Vivienda determina un crecimiento anual de vivienda del 3.3% considerando la tendencia 1990- 2000. Con esta referencia la demanda agregada para la cabecera municipal de Mexicali alcanza 5,496 viviendas en 2005, son 5,680 unidades en el 2006 y 5,871 viviendas adicionales en el 2007. Para el 2010 se necesitaran 4,600 viviendas anuales y en el período del 2010 al 2025 deberán incorporarse 6,600 unidades año con año.²

Demanda agregada de vivienda según escenarios de poblacional año 2025.

ETAPA	TASA DE POBLACION		POBLACION AGREGADA		VIVIENDAS REQUERIDAS 1/		VIVIENDAS AGREGADAS POR AÑO	
	Censal	Alta	Censal	Alta	Censal	Alta	Censal	Alta
2004-2010	2.7	2.9	112,644	123,793	26,948	29,615	4,491	4,936
2011-2019	2.7	2.6 2/	206,257	180,912	49,343	43,280	5,482	4,809
2020-2025	2.7	2.0	167,415	109,848	40,051	26,279	8,010	5,256

1/ Se considera la densidad domiciliaria de 4.18 hab/viv en la ciudad para el año 2000.

2/ Para la tasa de población se consideró la cifra al arranque del periodo, los datos de población si responden a las diferencias de proyecciones de las dos tendencias.

² P.D.U.C.P. de Mexicali al año 2025

II.- DIAGNOSTICO

II.1.- Dosificación de los usos de suelo.

El área de estudio cuenta con una superficie total de 503.54 has. de las cuales 296.697 Has. (58.92%) están ocupadas y 206.861 Has.(41.08%) conforman las reservas del sector. De estas últimas, 124.013 son reservas habitacionales, 54.69 has. comerciales, 17.311 Has. industriales-comerciales y 10.845 son reservas de uso mixto. **(Ver Plano 4)**

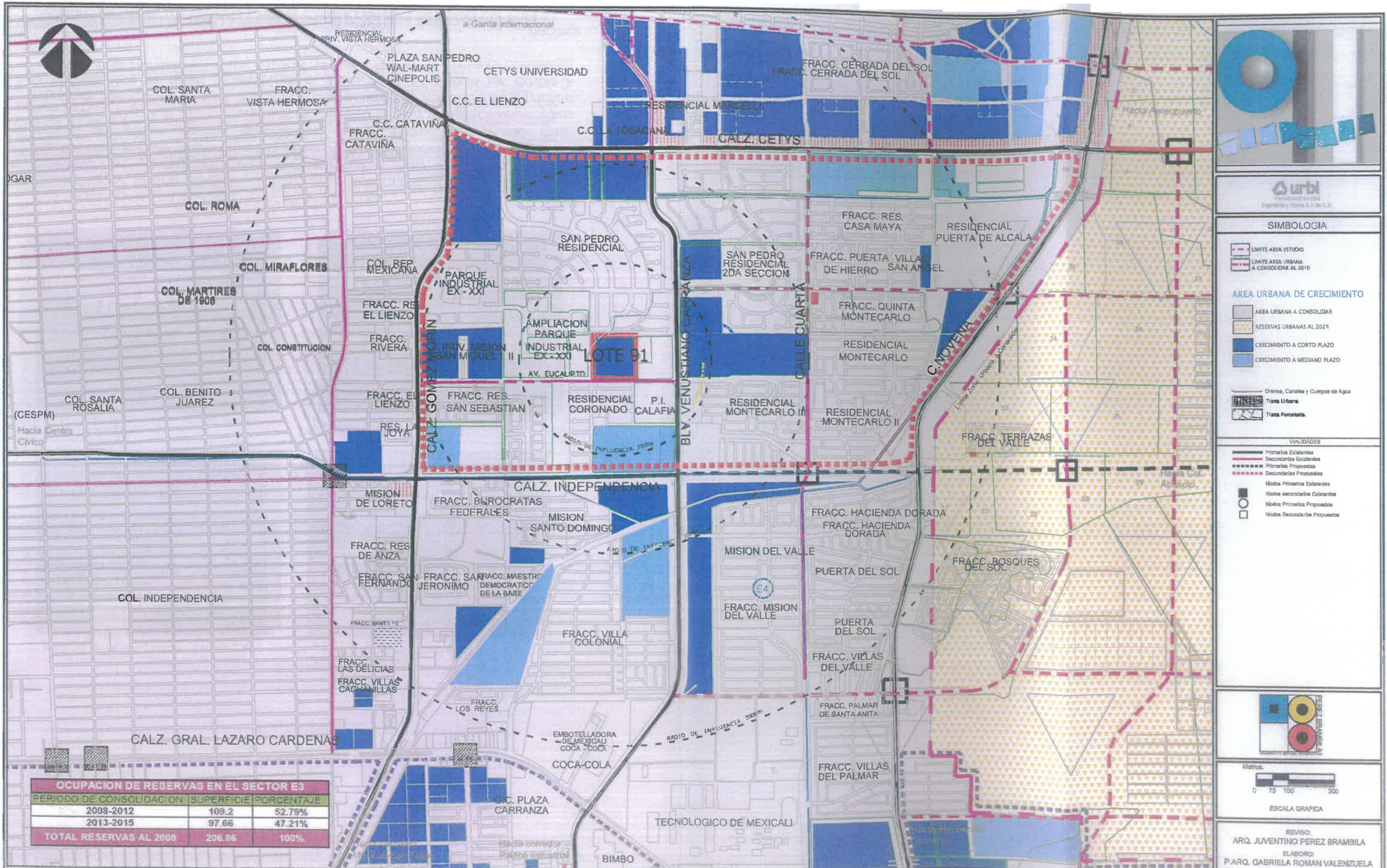
USOS DE SUELO DEL AREA DE ESTUDIO		
USOS	EXISTENTE	RESERVA
	HECTAREAS	
HABITACIONALES	171.704	124.013
COMERCIALES	3.414	54.692
COMER-INDUST		17.311
MIXTO		10.845
INDUSTRIALES	53.441	
EQUIPAMIENTO	5.333	
INFRAESTRUCTURA	5.327	
VIALIDADES	57.46	
SUBTOTAL DEL SECTOR	296.679	206.861
TOTAL DEL AREA DE ESTUDIO	503.54	

II.2.- Estructura vial

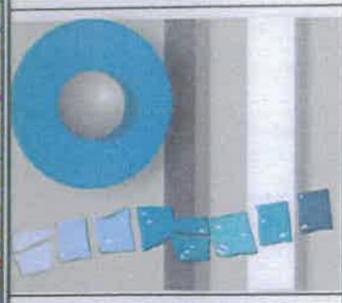
Existen en el área de estudio 5 vialidades primaria el Blv. Venustiano Carranza, la Calz. Gómez Morín, Calz. Cety's, Calz Independencia y la calle Novena. El acceso al desarrollo será a través de la Av. Eucalipto vialidad colindante al sur con el terreno. Dicha avenida corre de este a oeste interconectando el Blv. Venustiano Carranza con la Calz Manuel Gómez Morín. Esta vialidad, con sección total de 23.00 esta en su mayoría pavimentada. Con el desarrollo del sección norte al frente del terreno. Esto permitirá una mejor comunicación a los habitantes del fraccionamiento y de los demás desarrollos vecinos ya establecidos en este sector. La integración vehicular será hacia el Blv. Venustiano Carranza. El P.D.U.C.P. señala a la Av. Eucalipto como vialidad local. El no ser identificada como vialidad primaria o secundaria, permite prever que el flujo vehicular de esta vialidad será de bajo volumen. Actualmente solo 3 desarrollos habitacionales de baja densidad utilizan como acceso esta vialidad, siendo éstos San Miguel, San Sebastián y Residencial Coronado; así como el parque industrial Calafia.



Vialidad Av. Eucalipto



OCUPACION DE RESERVAS EN EL SECTOR E3		
PERIODO DE CONSOLIDACION	SUPERFICIE	PORCENTAJE
2008-2012	109.2	52.78%
2013-2015	97.66	47.21%
TOTAL RESERVAS AL 2008	206.86	100%



Urbi
 Ingeniería y Obras S.A. de C.V.

SIMBOLOGIA

- LIMITE AREA ESTUDIO
- LIMITE AREA URBANA A CONSOLIDAR AL 2010

AREA URBANA DE CRECIMIENTO

- AREA URBANA A CONSOLIDAR
- RESERVAS URBANAS AL 2025
- CRECIMIENTO A CORTO PLAZO
- CRECIMIENTO A MEDIANO PLAZO

Drenaje, Canales y Cuerpos de Agua

Trazo Urbano

Trazo Parcelaria

VIALIDADES

- Primarias Existentes
- Secundarias Existentes
- Primarias Propuestas
- Secundarias Propuestas

● Nodos Primarios Existentes
 ○ Nodos Secundarios Existentes
 ● Nodos Primarios Propuestos
 ○ Nodos Secundarios Propuestos

0 75 150 300

ESCALA GRAFICA

REVISOR:
 ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA

ELABORADOR:
 P.A.R.G. GABRIELA ROMAN VALENZUELA

Una de Los beneficios del cambio de uso de suelo de industrial-comercial a habitacional es el no incrementar el transito de Transporte de carga y vehículos pesados en el area, quedando este limitado al que generan El Parque Industrial Calafia y el Parque Industrial EX XXI. Esto evitará conflictos vehiculares futuros en nodos críticos detectados en el sector como son Calz. Independencia-Calz. Manuel Gómez Morín, Calz. Independencia-Blv. Venustiano Carranza, Blv. Venustiano Carranza-Calz Cetys y Calz. Cetys-Calz. Manuel Gómez Morín, lo que además impedirá el intenso desgaste del pavimento en una de las zonas con más alta plusvalía de la ciudad.



Acceso Parque EX XXI



Transporte de carga



Nodo Vial Venustiano Carranza – Calzada Cetys



Transporte de Carga Sobre Calz. Gómez Morín, hacia parque EX XXI

II.3.- Aspectos socio-económicos.

La zona cuenta con una población de 32,160 habitantes, siendo de las que mayor crecimiento urbano ha presentado en la ciudad en los últimos años. Se han construido 15 fraccionamientos y 3 importantes centros comerciales; Centro comercial Plaza Cataviña, Plaza el Lienzo y Plaza San Pedro. Este último incluye una tienda Wal-Mart y 4 Salas de Cines. Además existen 2 centros comerciales de impacto local. Debido a este gran desarrollo los gobiernos locales han invertido fuertemente en infraestructura para la zona. Como una de las obras recientes mas importantes podemos mencionar el paso a desnivel recientemente inaugurado en la intersección vial de la Calz. Cetys con la Calz. Gomes Morín.

Durante el periodo comprendido entre el año 2000 al 2007, las reservas industriales en el área de estudio no presentaron desarrollo alguno. Esto probablemente se deba, a que en ese mismo periodo el área de estudio ha incrementado su plusvalía y por tanto el valor de los terrenos actualmente oscila entre los \$330.00 y \$350.00 pesos por metro cuadrado³. Esto hace poco deseable para los desarrolladores industriales el establecerse en el sector, ya que en otras zonas de la ciudad, el valor de los terrenos con uso industrial es hasta un 30% menor. Por otra parte durante el mismo periodo las reservas habitacionales se desarrollaron en un 346% al pasar de 47.51 has. ocupadas en el 2000, a 211.97 has al finalizar el año 2007.



Parque Industrial Calafia

Atendiendo los datos anteriores, podemos prever que el cambio de uso de suelo permitiría desarrollar en un corto plazo esta reserva y con esto acelerar el proceso de consolidación de la zona.

³ Datos obtenidos del departamento de control patrimonial de la dirección de bienes Materiales del Ayuntamiento de Mexicali en el año 2007

II.4.- Equipamiento y servicios urbanos.

A la par del crecimiento habitacional, que se ha producido en el área de estudio, también se ha incrementado el equipamiento urbano. Como antes se mencionó, existen 3 importantes centros comerciales: Centro Comercial Plaza Cataviña, Plaza El Lienzo y Plaza San Pedro. Este último incluye una tienda Wal-Mart y 4 Salas de Cines. Tan solo la tienda Wal-Mart tiene una superficie cubierta de 9,600m², lo cual significa una capacidad de atención a 1'546,364 habitantes por año; es decir, 5,307 diarios.

El área de estudio cuenta con 4,220 viviendas existentes que sumadas a las 162 propuesta para el desarrollo del lote 91, alcanza un total de 4,382. Estas condiciones generan una demanda de servicios para 18,361 habitantes. Para cubrir esa demanda se requiere al menos de un área comercial de 31,801.34 m².⁴ En el sector existen actualmente 36,130.00 m² de comercio y servicios lo que equivale a una capacidad de atención diaria para 20,859 habitantes. Es decir que las áreas comerciales existentes en el sector, cubren sobradamente la demanda actual y prevista por el nuevo desarrollo.



Cinepolis Plaza San Pedro



Wal-Mart Plaza San Pedro



Plaza Cataviña



Plaza el Lienzo

⁴ Datos obtenidos en base al sistema normativo de equipamiento de Sedesol.

II.5.- Transporte público

El área de estudio cuenta con cobertura de rutas en el distrito, las cuales recorren 4 de las 5 principales vialidades primarias⁵ incluyendo una Terminal de ruta (ruta #1 Prohogar-Centro) ubicada en el área aledaña a la Calz. Manuel Gómez Morín. La zona tiene servicio de taxis a domicilio. Estas condiciones permiten al lote 91 tener un buen nivel de integración con la ciudad a través del transporte público.

II.6.- Educación:

Cinco de los nueve fraccionamientos habitacionales establecidos en el sector son considerados⁶ como zonas residenciales con segregación voluntaria, que demandan equipamiento de orden privado y no se consideran con déficit en educación básica. El 50% de la educación secundaria del sector se encuentra cubierto por 2 secundarias particulares; mientras que el restante se cubre con secundarias en sectores aledaños, complementadas por escuelas públicas cercanas. El caso del bachillerato y la educación superior del sector se encuentra cubierto al 100% con el Instituto Tecnológico de Baja California, el Centro Universitario Tijuana (CUT), La Universidad del valle de México (UVM) y el Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS).



Cetys Universidad



Colegio CIDEA

⁵ Únicamente la Calle Novena en su tramo Calz. Cetys Independencia carece del servicio.

⁶ Dentro del P.D.U.C.P. de Mexicali al año 2025

II.7.- Infraestructura.

El lote 91 cuenta con todas las factibilidades de servicios como son agua potable, drenaje sanitario y pluvial además de energía eléctrica. cuyos puntos de conexión se ubican sobre la Av. Eucalipto. Al frente del terreno.

Se otorgó la factibilidad de los servicios hidrosanitarios mediante el oficio OCAT-1630/08 de la C.E.S.P.M. donde se hace mención a que la línea principal de agua potable del desarrollo, se conectará a una línea de 40 Ø cms., para cerrar un circuito con las líneas existentes del fraccionamiento San Pedro residencial. Mientras que la conexión del drenaje sanitario se hará a una línea de 30 Ø cms.

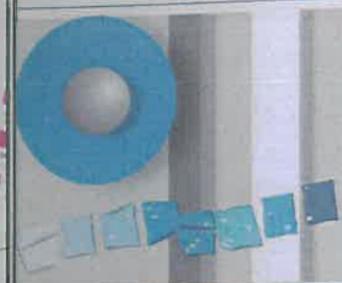
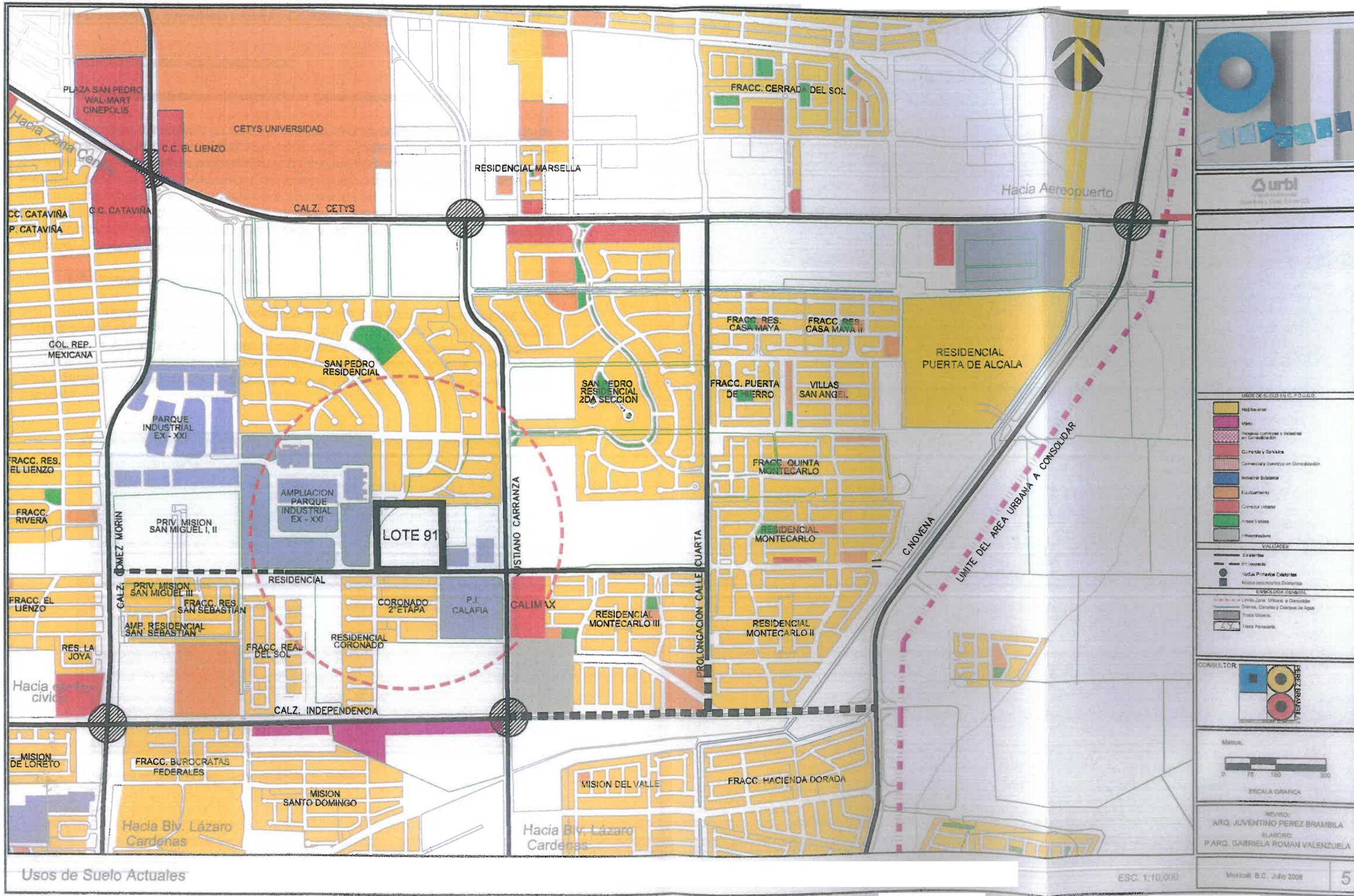
Se cuenta con factibilidad de servicio de energía eléctrica, mediante el oficio DA15A-DP-0045/2008 de la Comisión Federal de Electricidad el cual considera cubierta la demanda de toda el área de estudio. **(Ver Plano 5)**



Sub estación Eléctrica "CETYS" (C.F.E)



Planta Potabilizadora CESPM



urbil
Urbanismo
Ingeniería y Construcción

USOS DE SUELO EN EL P.O.U.C.O.

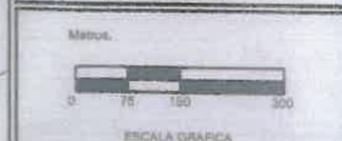
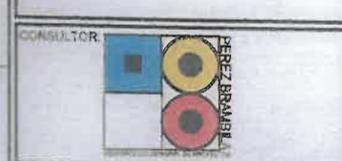
[Yellow]	Habitación
[Pink]	Vivienda
[Red]	Reserva comercial e Industrial en Consolidación
[Orange]	Comercio y Servicios
[Light Blue]	Comercialización en Consolidación
[Dark Blue]	Industrial Existente
[Light Green]	Equipamiento
[Red]	Conector Urbano
[Green]	Áreas Verdes
[Grey]	Infraestructura

VALIDACIONES

[Dashed line]	Exteriores en proyecto
[Solid line]	Interior
[Circle]	Notas Primarias Externas
[Circle]	Notas secundarias Externas

ENVOLUCIÓN GENERAL

[Dashed line]	Limite Zona Urbana a Consolidar
[Dotted line]	Drainaje, Canales y Cuerpos de Agua
[Grey]	Traza Urbana
[Cross-hatch]	Traza Parcelaria



REVISOR:
ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA

ELABORADOR:
P.A.R.Q. GABRIELA ROWAN VALENZUELA

Usos de Suelo Actuales

ESC. 1:10,000

Mérida, B.C., Julio 2008

5

III. - PROBLEMÁTICA DEL ÁREA DE ESTUDIO.

III.1.- Baldíos: tiraderos clandestinos y generadores de polvo.

En la zona inmediata al lote 91, se observan condiciones negativas que se deben atacar y neutralizar en el corto plazo. Los baldíos cercanos, convertidos en tiraderos clandestinos, si bien relativamente pequeños tienen un efecto adverso a la convivencia y mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad. Baldíos y vialidades no pavimentadas impactan negativamente la imagen de la zona, lo mismo que la salud de sus habitantes, pues generan fauna nociva y gran cantidad de polvo, este último, reconocido como el principal causante de alergias.

III.2.- Invasión a la vía pública.

Aún cuando todos los desarrollos de la zona disfrutan de comunicación e integración vehicular, ésta se ve limitada por una invasión a la Av. Eucalipto, ubicada a 400 mts hacia el oeste del predio, la cual, para ser solucionada, requiere que la autoridad emprenda una iniciativa formal, la que deberá ser secundada por los distintos desarrolladores beneficiados en la zona por esta acción.



Basurero clandestino e invasión a la vía pública (Av. Eucalipto).

IV.- ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DEL TERRENO.

IV.1.- Sector al que va dirigido.

En virtud del valor del suelo en el sector, así como por las compatibilidades de uso de suelo descritas en el PDUCP 2025, las posibilidades de desarrollo del lote 91 se limitan al uso habitacional, en los niveles de vivienda media alta y residencial, actualmente financiadas por diversas instituciones crediticias mediante distintos esquemas, por lo que la conclusión del proyecto está asegurada.

IV.2.- Demanda del uso de suelo en el sector.

Como se ha mencionado con anterioridad, el sector presenta un acentuado crecimiento habitacional, en particular con fraccionamientos tipo medio y residencial, por lo que en el mercado local se ha consolidado como una de las zonas mas deseables y atractivas a las familias de ingresos medios y altos. Se prevé que el sector alcance su consolidación total en un periodo de 7 años.

OCUPACION DE RESERVAS EN EL SECTOR E3		
PERIODO DE CONSOLIDACION	SUPERFICIE	PORCENTAJE
2008-2012	109.2	52.79%
2013-2015	97.66	47.21%
TOTAL RESERVAS AL 2008	206.86	100%

IV.3.- Densificación.

De acuerdo a las referencias del PDUCP 2025, en la zona se permite una densidad bruta de 31 viv/ha. El desarrollo propuesto considera 162 predios en las que se alojarán 122 familias, ya que 30% de los lotes serán vendido en condición de baldío, como terreno adicional a la vivienda; con lo que la densidad habitacional del desarrollo promediará 21.6 viv/ha.

IV.4.- Descripción proyecto

El proyecto habitacional a desarrollar considera lotes tipo de entre 155.00 m² y 240.00 m², con lo que se obtendrán alrededor de 162 lotes habitacionales y una densidad bruta final de 32 viv/Ha. Se procurará que la mayor parte de los lotes mantenga una configuración de 21.00 ml de fondo, orientados norte-sur. El acceso principal se ubicará por la Av. Eucalipto con una sección de 23.00m en total, dicho acceso tendrá un camellón de 3.50m al centro. De acuerdo a las normas de diseño de la empresa, la vialidad de acceso rematará en el área verde, que se ubicara al centro del desarrollo. La traza general del desarrollo comprenderá manzanas de este a oeste, al igual que sus vialidades internas, con sección de 12.00 m.

V.-ACCIONES Y COMPROMISOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO USO.

Dentro de las acciones y compromisos para la integración del nuevo uso podemos mencionar los siguientes puntos:

- Acelerar el proceso de consolidación del sector, mediante la ocupación de un baldío intraurbano, además de la reducción de contaminación ambiental en la zona producida por el polvo que genera el propio baldío.
- Adicionar área verde a una zona
- Mejoría importante de la imagen urbana en la zona, particularmente sobre la Av. Eucalipto.
- Pavimentado de la vialidad del cuerpo norte de la Av. Eucalipto en el tramo colindante al sur del terreno en cuestión.
- Mejoramiento del señalamiento vehicular, sobre la Av. Eucalipto.
- Cierre de circuito y presurización de la línea de agua de 40 cm. ubicada entre Blv. San Pedro y la Av. Eucalipto.
- Complemento de la red de alumbrado público.
- Apoyar los actos de autoridad encaminados al retiro de la invasión y recuperación del tramo de la Av. Eucalipto.

VI.- JUSTIFICACIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO.

El presente documento ha sido elaborado en atención a lo dispuesto en el punto 7. Instrumentación, inciso 7.6 Planeación y gestión estratégica, contenidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali al año 2025.

El cambio de uso de suelo del lote 91 y su consecuente desarrollo, permitirá:

- ✓ Contribuir a satisfacer la acentuada demanda de vivienda de nivel medio en la zona.
- ✓ Mejorar las condiciones ambientales del entorno, reduciendo las superficies baldías en la zona.
- ✓ Mejorar la imagen urbana de la zona evitando la aparición de basureros clandestinos.
- ✓ Complementar la traza vial propuesta en el P.D.U.C.P. de Mexicali.
- ✓ Evitar el incremento del tránsito de vehículos de carga, en una zona predominantemente habitacional.
- ✓ Avanzar en la consolidación del sector, en beneficio de los desarrollos establecidos en la zona y sus residentes.
- ✓ Optimizar la inversión y operación de la infraestructura instalada y los servicios públicos prestados por la municipalidad.

ANEXOS



XIX Ayuntamiento de Mexicali
2007-2010

*Mexicali eres tú...
...y nosotros para servirte siempre.*

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA
DE TRANSITO**



Mexicali, B. C. a 22 de mayo de 2008.
Oficio No. **DIT / 490 / 08**

Asunto: El que se indica.

C. JAIME ALONSO IBARRA CALDERA.
Representante legal de Ingeniería y Obras, S. A. de C. V.
Presente. -

Anteponiendo un cordial saludo y en atención a su solicitud de análisis de la estructura vial de la zona en la que se ubica el predio identificado como Lote No.91 de la Colonia Rivera de este municipio, registrado con la clave catastral 07-S5-091-001, mediante el cual plantea la modificación de la geometría de la vialidad identificada como Biv. San Pedro, al respecto me permito informarle que una vez analizada el estudio presentado, este Departamento de Ingeniería de Transito encontró factible su aprobación, siempre y cuando se conserve la continuidad de la vialidad hacia el Norte del Fracc. Residencial San Pedro y se considere, en coordinación con los organismos encargados, la reubicación de la infraestructura que se ubique instalada en el derecho de vía en comento.

Sin otro particular por el momento y agradeciendo de antemano la fineza de su atención, quedo de usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JESUS SAUL LOPEZ LOPEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE TRANSITO

RECIBIDO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA DE TRANSITO
MAY 28 2008

- C.C.P. **ARQ. RICARDO BASARIA AVINA** - Director de Administración Urbana.
 - ARQ. INOCENCIO CUELLAR LÓPEZ** - Director de Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana.
 - ARQ. JUAN MANUEL LÓPEZ MEZA** - Jefe del Departamento de Control Urbano.
 - ING. MIGUEL SÁNCHEZ ROBLES** - Coordinador de la Unidad de Fraccionamientos.
- Archivo/Minutario.

Jsl/teva

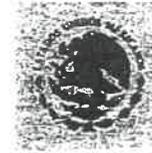
archivo: OFICIO 31/2008 N.doc.

Calz. Independencia 998, Centro Civico y Comercial
Mexicali B. C., C.P. 21000

Tel (686) 558-1000
www.mexicali.gob.mx



División de Distribución Baja California
Departamento de Planeación



Dependencia: Superintendencia Zona Mexicali
Oficio No: DA15A-DP-0045/2008
Fecha: 24 de Enero de 2008

**A TODOS LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA
Y SOLICITANTES DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
DENTRO DEL ÁMBITO DE LA ZONA DE DISTRIBUCIÓN
Presente.-**

Derivado de los acuerdos tratados en la Reunión de la Mesa para la Autorización de Anteproyectos de Fraccionamiento celebrada el Jueves 12 de Mayo del 2005, mediante este conducto les informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para **"Toda la Zona Urbana de Mexicali y para el Área Rural delimitada al Oeste por El Cerro del Centinela y al Sur por el Ejido Hipólito Rentarúa y al Oeste por los Ejidos Chihuahua, Querétaro, Islas Agrarias "B" y Col. Castro"** en el Municipio de Mexicali, Baja California, teniendo dicha factibilidad una vigencia para todo el 2008.

En base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar servicio debe ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en el formato de solicitud de bases de proyecto, el cual forma parte del "Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros", mismo que ponemos a su disposición en estas Oficinas, deberán anexar plano definitivo y autorizado de lotificación y uso de suelo.

Lo anterior para su consideración en los trámites legales que sean pertinentes.

Atentamente,

M.C. P. BRUNO MARINONE MOSCHETTO
Superintendente de Zona Mexicali

C.c.p.- Arq. Ricardo Magaña Aviña.- Director de Administración Urbana.
C.c.p.- Ing. Marcelino Palero González.- Jefe de Oficina Planeación Centro Cívico.
C.c.p.- Ing. Luis A. Pérez Padilla.- Jefe de Oficina Planeación Oriente.
C.c.p.- Expediente y Consecutivo
PBMM/FAC/mal*

Calle del Hospital No. 474, Centro Cívico, C.P.21010, Mexicali, B.C.
Tel: (686) 558 13 40 Fax: (686) 558 13 43



SUBDIRECCIÓN DE OBRAS
APOYOS TÉCNICOS
8 DE MAYO DE 2008
OFICIO Nº OCAT-1630/08
Folio:56996

106 (1138)

"2008. Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad" PAJ. 2051/04 C7

INGENIERIA Y OBRAS, S.A. DE C.V.

AV. OBREGÓN No. 1126
COL. NUEVA
TEL.- 552-55-29, 552-55-30

En atención a su escrito recibido el 6 de mayo de 2008, mediante el cual solicita **DICTAMEN** de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial para el **lote 91** de la **colonia Rivera**, delegación González Ortega del municipio de Mexicali, B. C., con **clave catastral 07-55-091-001** y una **superficie de 49,996.96 m²** donde tiene proyectado realizar un desarrollo habitacional de vivienda interés social con 200 viviendas aproximadamente.

Al respecto, informo a usted que **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios solicitados siempre y cuando construya con sus propios recursos las obras de infraestructura que le sean requeridas conforme a las normas técnicas para proyectos de sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y a las normas de proyecto para obras de alcantarillado pluvial en el municipio de Mexicali, publicadas el 29 de agosto de 2003 y el 28 de septiembre de 2007 respectivamente, en el periódico oficial del gobierno del estado de Baja California y autorizadas por este organismo, ceda los derechos de riego y cubra los costos por los derechos de conexión.

El punto de conexión del agua potable será en la línea de 400 mm de diámetro ubicada por avenida Eucalipto, asimismo, deberá cerrar circuitos con las líneas existentes del fraccionamiento San Pedro Residencial.

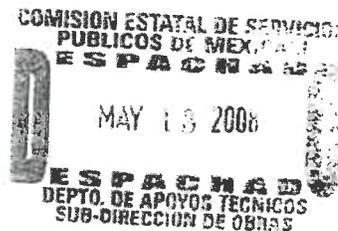
El punto de conexión del alcantarillado sanitario será en el colector de 30 cm de diámetro ubicado por avenida Eucalipto, se anexa croquis.

Hoja 1 de 2
FOLIO 115316

Calle Río Simón No. 1399, Colonia Vallarta, Mexicali, Baja California, México.
C.P. 21270, P.O. Box 453, Calexico Ca., <http://www.cesom.gob.mx>



**SUBDIRECCIÓN DE OBRAS
APOYOS TÉCNICOS**
8 DE MAYO DE 2008
OFICIO N° OCAT-1630/08
Folio:56996
Hoja 2 de 2



El punto de conexión del alcantarillado pluvial será en el colector Eucalipto, se anexan planos de ubicación.

En base a lo anterior, se otorga una vigencia de 6 meses a partir de esta fecha para realizar los pagos y gestiones relacionados con esta factibilidad, reservándose esta comisión el derecho de variar el dictamen si las condiciones cambian.

ATENTAMENTE

ING. ANSELMO RUÍZ RODRÍGUEZ
SUBDIRECTOR DE OBRAS

C.c.p. C. P. FRANCISCO JAVIER ORDUÑO VALDEZ.-Director General, CESPМ.
C.c.p. ARQ. RICARDO MAGAÑA AVIÑA.- Director de Administración Urbana, Ayto.
C.c.p. ING. HERON VERA VILLALOBOS.- Subdirector Comercial, CESPМ.
C.c.p. C. MARINE GALAVIZ RENTERIA.- Jefe de Zona Comercial V, CESPМ.
C.c.p. ING. JOSE JESUS AGUILAR VALENZUELA.- Jefe Depto. Proyectos, CESPМ.
C.c.p. ING. ATANACIO NIETO CASTRO.- Jefe Depto. Apoyos Técnicos, CESPМ.
ARR/ANC/hay
FACT. 103-2008

Desarrollo Integral de Proyectos
de Regularización en el Estado de Baja California

DEPENDENCIA:	DIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
SECCIÓN:	ASUNTOS JURÍDICOS E INSPECCIÓN
OFICIO:	OF-920-2008
ASUNTO:	EL QUE SE INDICA



ARQ. HÉCTOR DOMINGUEZ TAPIA
PROMOCIÓN URBANA PLAZA MEXICALI
URBI VIDA RESIDENCIAL
P R E S E N T E.-

Que en relación a su escrito recibido en esta Dirección de Ecología Municipal en fecha 01 de Julio de 2008 en donde hace referencia para que esta autoridad emita una opinión favorable para efecto de tramitar dictamen de uso de suelo habitacional del predio denominado Lote 91 identificado con la Clave Catastral 07-S5-091-001, en Mexicali, Baja California, dado lo anterior tengo a bien comentarle que de acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Mexicali, Baja California**, se establece para la Ciudad de Mexicali un modelo de ordenamiento ecológico que precise las políticas ambientales de protección, aprovechamiento, restauración y conservación de las vocaciones de uso del suelo, para el manejo racional de los recursos naturales y la protección al medio ambiente en el Municipio y una política de aprovechamiento con consolidación, así mismo considera al valle de Mexicali como una reserva urbana para el desarrollo de infraestructura habitacional, entre otras actividades de desarrollo, **dado lo anterior esta autoridad no tiene ningún inconveniente en que se lleve a cabo el desarrollo urbano**, sin embargo a fin de evaluar esta autoridad su proyecto deberá **presentar el formato debidamente requisitado, así como realizar el pago correspondiente para la actividad en cuestión.**

De igual manera hacerle de su conocimiento que de acuerdo al **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali 2025** publicado el 02 de Marzo del 2007 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, establece en la carta urbana que la zona donde pretende realizar la actividad, comprende una zona de reserva con consolidación de uso mixto comercial e industrial, por lo que le recomendamos que antes iniciar cualquier tramite, solicite una factibilidad de uso de suelo habitacional ante el Departamento de Control Urbano perteneciente a la Dirección de Administración Urbana.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
 Mexicali, B. C., a 02 de Julio de 2008

OCEAN ENRIQUE VILLEGAS IBARRA
DIRECTOR DE ECOLOGÍA
DEL H. XIX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, B. C.



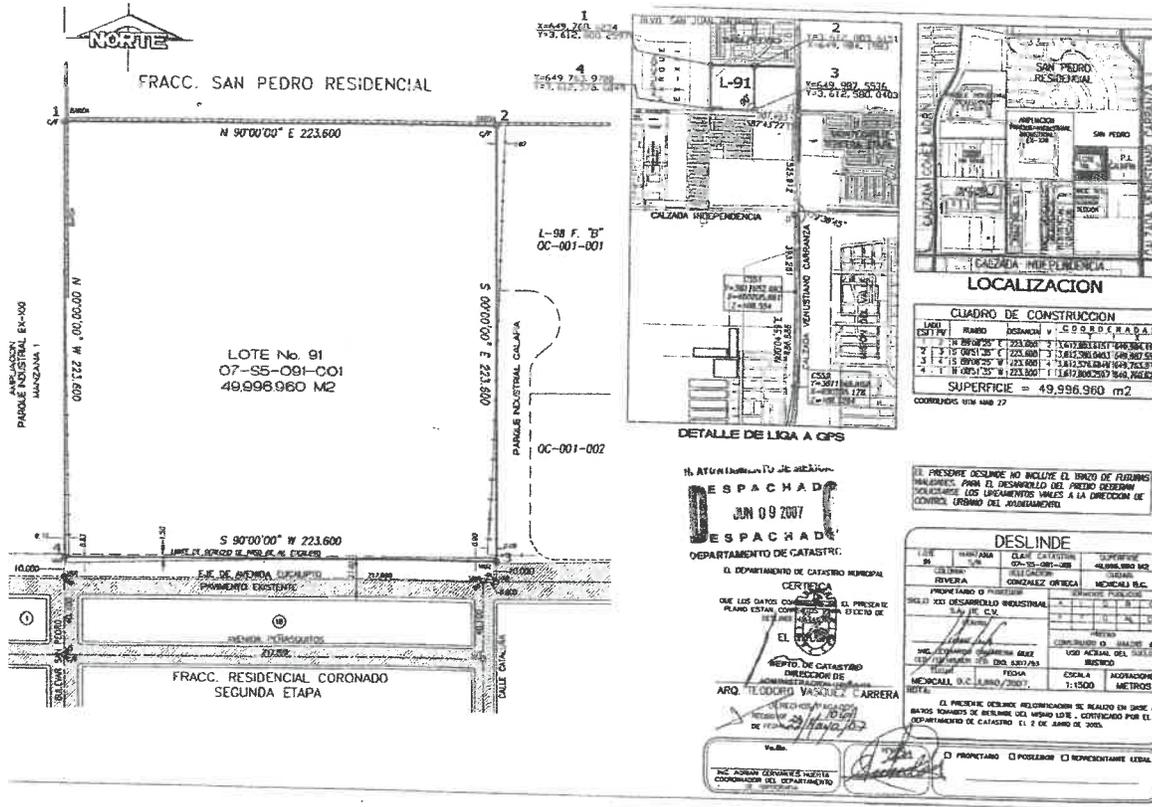
C. c. p. Ing. Sergio López Martínez, Jefe del Departamento de Asuntos Jurídicos e Inspectoría.
 C. c. p. Expediente.
 EVI/SLM/vvf



Centro Comercial Plaza He-3
 Locales S.L. 2da C. Centro Lateral
 Mexicali, Baja California CP 21000
 TEL: 662 5564036 537 5882
 FAX: 662 556 7333

"ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL LOTE 91"

JULIO-2008



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS O INSTITUCIONALES.

- 1.- Programa de desarrollo Urbano del centro de Población al año 2025.
- 2.- Sistema normativo de Equipamiento Urbano (SEDESOL)
- 3.- Instituto Municipal de Investigación y Planeación.
- 4.- Anuario estadístico de Baja California. Ed. 2005 INEGI
- 5.- Ley de desarrollo urbano del estado de Baja California

CRÉDITOS TÉCNICOS

Promotor:



**Este documento fue elaborado por Pérez Brambila,
Desarrollo Integral de Proyectos a solicitud de la empresa URBI
Mexicali , B.C. a 9 de Julio del 2008**

Coordinación y Elaboración Técnica

Arq. Juventino Pérez Brambila

Edición, Graficación y levantamientos de campo

Arq. David de Jesús Flores Cordero.

Arq. Gabriela Elena Román.

P. Arq. Andrea Ibarra Vázquez.



**RIÓ MOCORITO 801 COL. INDEPENDENCIA. LOCAL 1
TEL. FAX 905-60-22
CORREO ELECTRÓNICO: pbmxlf@prodigy.net.mx**