

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



José Guadalupe Osuna Millán
Gobernador del Estado

Ruth Trinidad Hernández Martínez
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por
la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho
de publicarse en este periódico.

Tomo CXVI Mexicali, Baja California, 20 de Marzo de 2009. No. 14

Indice

SECCION I

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO del Ejecutivo del Estado mediante el cual se aprueban las modificaciones al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION MEXICALI, BAJA CALIFORNIA 2025, consistente en el cambio de uso de suelo de industrial a comercial del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera de Mexicali, Baja California.....

3

SIDUE

FE DE ERRATAS al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE ENSENADA 2030, publicado en el Periódico Oficial de fecha 13 del mes en curso.....

37

ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS ESTATALES

CESPM

CONVOCATORIA PÚBLICA REGIONAL No. 07 para las Licitaciones 051-ADQ-26/09, 054-CS-12/09-SAS y 055-ADQ-27/09-SAS.....

38

INSTITUTO DE SERVICIOS EDUCATIVOS Y PEDAGÓGICOS DE B.C.

CONVOCATORIA No. 018 de Licitación Pública Regional para la adquisición de vehículos.....

40

GOBIERNO MUNICIPAL

H. XIX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, B.C.

ACUERDO mediante el cual se aprueba la regularización del Fraccionamiento denominado "TODOS SANTOS II", ubicado en la ciudad de Ensenada, B.C., propiedad del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI).....

41

PODER LEGISLATIVO

H. XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE B.C.

DECRETO No. 224 mediante el cual se aprueban Reformas a los Artículos transitorios primero y sexto del Código de Procedimientos Penales para el Estado de Baja California...

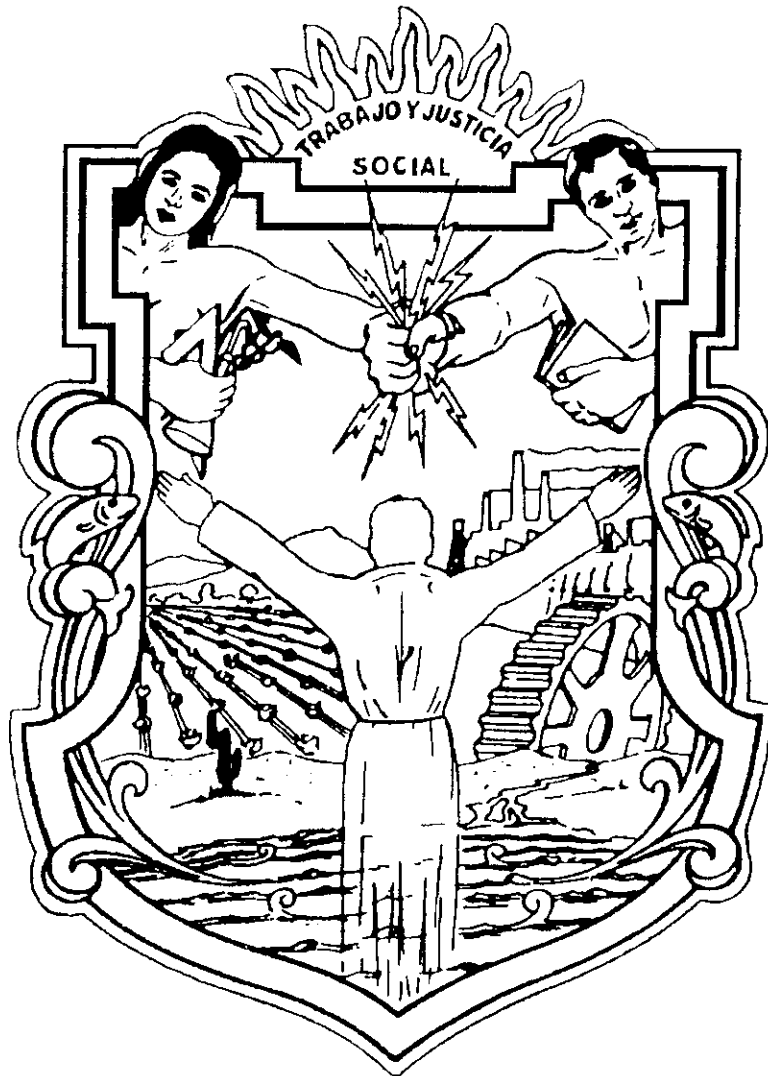
47

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO del Ejecutivo del Estado mediante el cual se concede derecho a Examen para obtener la Patente de Notario Titular de la Notaría Pública Número 20 del municipio de Tijuana, B.C., a los LICENCIADOS CARLOS JOSÉ MENDOZA SOLÍS, JESÚS ADRIÁN CASILLAS DURÁN, ELSA MARÍA NOVOA FOGLIO, ANA CECILIA THOMAS MORENO, LUIS HUMBERTO GUERRA MARTÍNEZ, HÉCTOR MANUEL LÓPEZ CISNEROS, RODRIGO QUIÑONES ILLADES, MARTHA LORENA RUBIO MARGAIN y RODRIGO GONZÁLEZ QUIROZ.....

51



JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y LOS ARTÍCULOS 10 FRACCIONES VII Y XII, 20 FRACCIÓN III, 26, 27 Y 59 FRACCIÓN V DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme a la cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo en su visión hacia el 2012, establece dentro de sus acciones el elevar la cobertura, calidad y competitividad de la infraestructura, incrementar el acceso de la población a los servicios públicos, promover un desarrollo regional equilibrado, e impulsar el desarrollo sustentable.

TERCERO.- Que en el actual Gobierno de Baja California, tiene por objeto garantizar en todo momento el estado de derecho y la seguridad de toda la población, asimismo, promocionando una gestión pública en base a una estrategia muy clara, a través del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California, como un instrumento rector del quehacer gubernamental y de los lineamientos que determinan la visión, misión y fines de cada una de las acciones del Gobierno Estatal, el cual se concreta mediante la aportación y reunión de esfuerzos, así como a través de la participación de cada uno de los interesados en orientar y transformar hacia la realidad, los propósitos que en conjunto se plantean.

CUARTO.- Que en este sentido el Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, dentro del Eje Rector 3 denominado "Desarrollo Regional Sustentable", prevé como objetivos de la presente administración Pública Estatal, incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, de servicios básicos, infraestructura y energía que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en el marco de armonía con el medio ambiente; así como impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la

X

JTA

N

sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado.

QUINTO.- Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento así como la dotación de agua y saneamiento.

Asimismo, para esta Administración Pública Estatal, es preponderante propiciar un desarrollo regional integral basado en la perspectiva de sustentabilidad, que asegure la inclusión de todos los sectores de la sociedad bajacaliforniana, garantizando un desarrollo social mediante la planeación urbana, el desarrollo de la Infraestructura equipamiento, la dotación de servicios públicos y el aprovechamiento racional de sus recursos naturales.

SEXTO.- Que para esta Administración Pública Estatal es una estrategia general impulsar el desarrollo urbano prioritariamente con sentido humano y ambiental, para favorecer el crecimiento ordenado a fin de que los habitantes tengan disponibilidad de los servicios básicos y de comunicación en donde viven; y como un objetivo específico formular y desarrollar proyectos técnicos con factibilidad financiera en el rubro de infraestructura de comunicaciones y transportes, equipamiento urbano y servicios, en congruencia con los instrumentos de planeación urbana regional, promoviendo e incentivando la coinversión entre los sectores público y privado.

SÉPTIMO.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios del Centro de Población de Mexicali, deben cimentarse en un objetivo y correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación aplicable vigente tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, así como una adecuada coordinación entre sí, y de éstas con los particulares.

OCTAVO.- Que bajo este contexto, el Municipio de Mexicali, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 2 de marzo de 2007, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, bajo partida 5424926 en fecha 30 de marzo de 2007, ; instrumento conforme al cual el Gobierno Municipal de Mexicali, viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Mexicali, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo, contenidos en la normatividad aplicable; documento que fue

aprobado después de haber sido sometido a la consulta tanto de las Dependencias e Instituciones Públicas Federales y Estatales, de los organismos locales, así como por el Ejecutivo Estatal a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, con el apoyo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para su publicación.

NOVENO.- Que conforme al Considerando Octavo anterior, y dado que las tendencias del proceso de urbanización del Centro de Población de Mexicali, han tomado una orientación no prevista en el Programa citado; en este sentido la vocación Industrial-Comercial de las zonas establecidas por el mismo Programa referido en el Considerando Séptimo anterior, y el potencial de desarrollo de las mismas así como de la ciudad de Mexicali pueden robustecerse, haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos principalmente el habitacional, logrando dosificar dichos usos acordes con la realidad.

Que en este sentido los beneficios se reflejarán en una conveniencia urbana para la ciudad, desarrollando zonas habitacionales para los trabajadores cerca de las fuentes de trabajo, involucrando a otros sectores de la ciudad; y considerando que particularmente estas zonas cuentan con disponibilidad de suelo apto para crecimiento urbano, con factibilidad de introducción y dotación los servicios de agua, drenaje, electrificación; es factible modificar el Programa antes señalado, de acuerdo a las necesidades actuales que presenta el desarrollo urbano del Municipio de Mexicali.

DÉCIMO.- Que derivado de lo anterior el H. XIX. Ayuntamiento de Mexicali elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, el documento que contiene las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, consistentes en el cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, el cual fue aprobado por unanimidad de votos por el Comité de Planeación para el Desarrollo Urbano de Mexicali, en Sesión Extraordinaria celebrada 25 de octubre de 2007.

DÉCIMO PRIMERO.- Que del resultado obtenido y de conformidad con lo previsto en los artículos 11 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, fue sometido a aprobación del Ayuntamiento de Mexicali, el documento que contiene las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, en relación al cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro

de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del centro de población, mismo que fue aprobado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de dicho Ayuntamiento, en fecha 29 de octubre de 2008.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que como resultado de lo anterior, el Ayuntamiento de Mexicali a través de la Secretaría de Administración Urbana solicitó la publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del documento que contiene la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, de Baja California 2025, en relación al cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, por lo que para tal efecto la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, con fundamento en el artículo 20 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, acordó mediante dictamen técnico en sesión celebrada el 6 de febrero de 2009, que el documento que contiene las modificaciones del Programa, el cambio de uso del suelo de las áreas contenidas en el documento mencionado, es técnicamente congruente con la Planeación Estatal y Municipal, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; y,

DÉCIMO TERCERO.- Dado que la planeación y programación de esta materia constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante; que con ese propósito y de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, con la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, se pretende reforzar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, y se ajusten las acciones a las previsiones del mismo, de tal manera que se propicie el desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California, por lo que se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la publicación del documento de desarrollo urbano que modifica al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, consistente en el cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001; documento que resulta técnicamente congruente con la planeación de desarrollo urbano estatal y municipal.

X

JIA

Ni

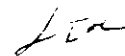
SEGUNDO.- El documento de desarrollo urbano que modifica al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, consistente en el cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho cambio de uso de suelo se derive, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese el documento de desarrollo urbano que modifica al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California, consistente en el cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación de la Entidad.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase copia del documento de desarrollo urbano que presente las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, consistente en el cambio de uso de suelo industrial-comercial a habitacional del predio identificado como lote 91 de la Colonia Rivera, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral 07-S5-091-001, al Congreso del Estado para su conocimiento; e inscribáse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.



De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

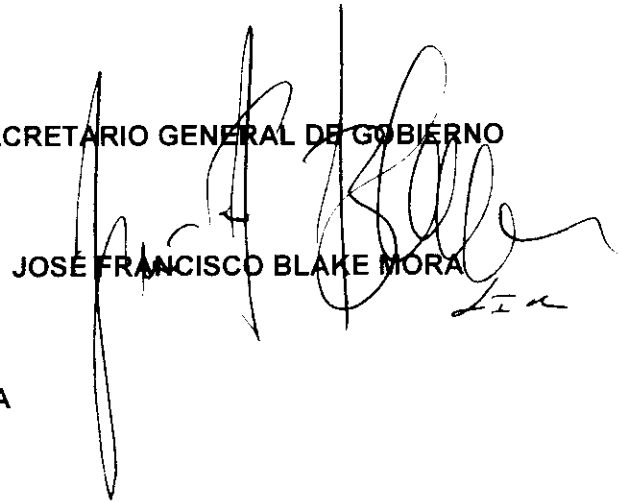
DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los nueve días del mes de febrero del año dos mil nueve.

GOBERNADOR DEL ESTADO



JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



JOSÉ FRANCISCO BLAKE MORA

**SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO**



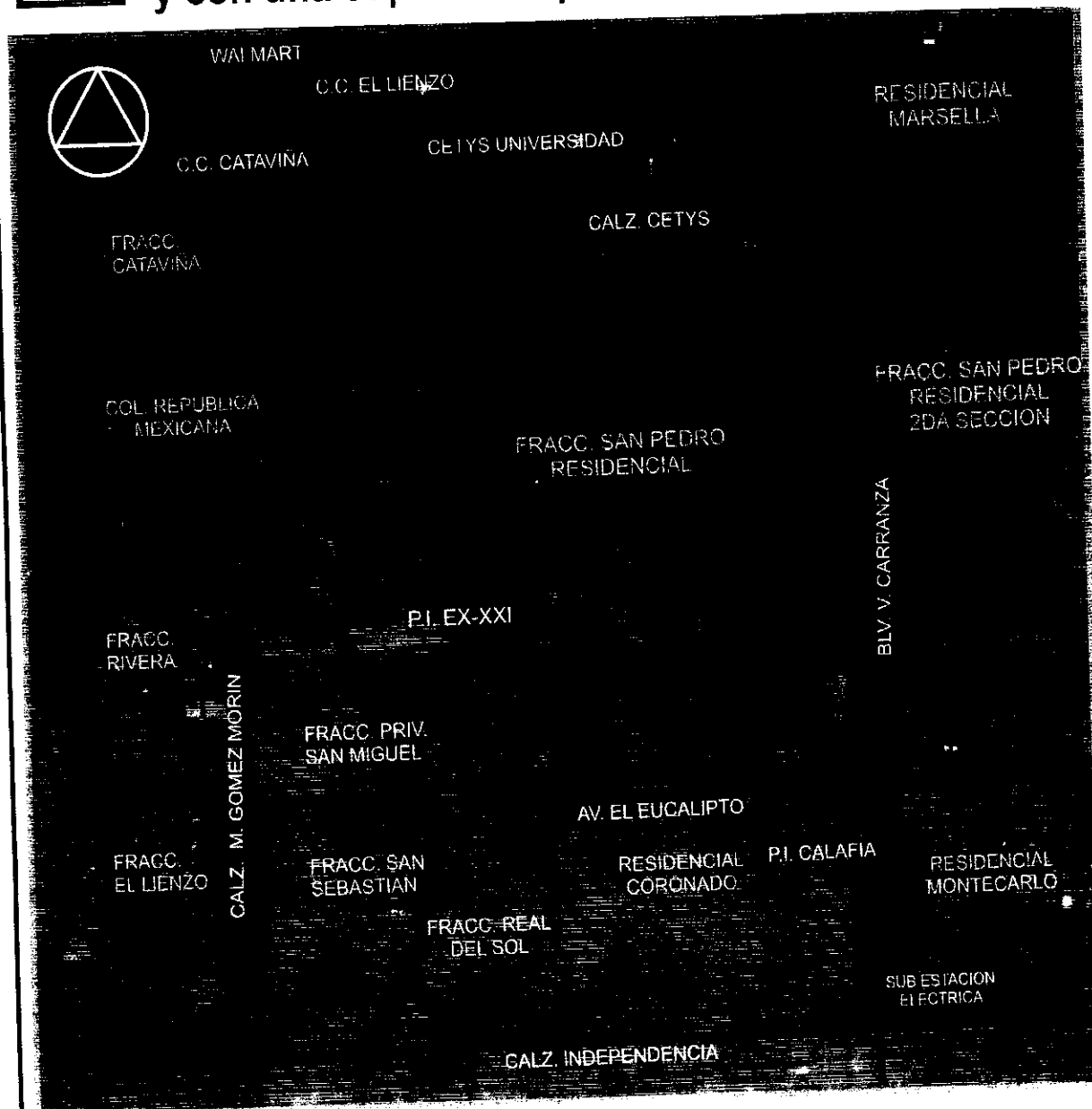
LUIS LÓPEZ MOCTEZUMA TORRES

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional



lote 91 clave catastral 07-S5-091-001
y con una superficie aproximada de 49,996.960 m²



Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

ÍNDICE

Capítulo	Contenido
I.-	ANTECEDENTES
I.1.-	Objetivos y Alcances del Estudio
I.2.-	ÁREA DE ESTUDIO.
I.2.1.-	Localización del Predio
I.2.2.-	Delimitación del área de Estudio.
I.2.3.-	Antecedentes del desarrollo en la zona.
I.3.-	Fundamentación Jurídica.
I.4.-	Condicionantes de la Planeación
II.-	DIAGNOSTICO
II.1.-	Diagnostico de Crecimiento de la Vivienda en Mexicali al 2025.
II.2.-	Dosificación de los usos de suelo.
II.3.-	Estructura vial.
II.4.-	Aspectos socio-económicos.
II.5.-	Equipamiento y servicios urbanos.
II.5.1.-	Educación.
II.6.-	Transporte público.
II.7.-	Factibilidad de Infraestructura y Servicios en el Predio.
III.-	PROBLEMÁTICA DEL ÁREA DE ESTUDIO.
III.1.-	Baldíos: tiraderos clandestinos y generadores de polvo.
III.2.-	Invasión a la vía pública.
IV.-	ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DEL TERRENO.
IV.1.-	Sector al que va dirigido.
IV.2.-	Demanda del uso de suelo en el sector.
IV.3.-	Densificación.
V.-	MODIFICACION DE USOS DE SUELO DEL PDUCP MEXICALI 2025. (Sector E3)
V.1.	Tabla de usos del suelo
VI.-	Descripción proyecto
VII.-	ACCIONES Y COMPROMISOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO USO.
VIII.-	JUSTIFICACIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO.
IX.-	SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE USO.
ANEXOS	

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

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 y Alcances del Estudio

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.

Alcances del Estudio.- Para el logro de los objetivos expuestos, el presente documento, es un instrumento técnico y legal para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, que comprende el cambio de uso de suelo de industrial a habitacional de lote 91 clave catastral 07-S5-091-001 y su incorporación como reserva habitacional a través de una estrategia de crecimiento para integrar física y funcionalmente el predio señalado con el área urbana de la ciudad, en cuanto a usos de suelo y tipología de vivienda colindantes, vialidad, y estructura urbana, conforme al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025.

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

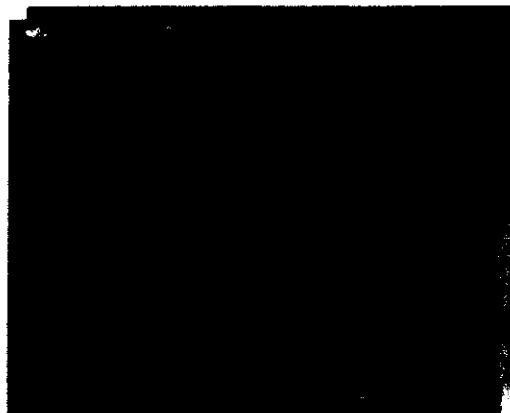
I.2.- AREA DE ESTUDIO.

I.2.1.-Localización del Predio.

La reserva se ubica dentro del sector E, distrito E3, al oriente de la ciudad de Mexicali, en la colonia Rivera, 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 de la colonia Rivera 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)

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

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. 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). El polígono

I.2.2.-Delimitación del área de Estudio.

El área de estudio la componen 503.54 Has. con un área de aplicación de 4.99 Has. que corresponden a la reserva a la cual se integran las estrategias del presente estudio. Para determinar el área de estudio se consideró el límite del distrito E3, ya que este tiene una influencia directa sobre el área del proyecto, encontrándose este delimitado al norte por la Calzada Cety's, al Sur por la calzada Independencia, al este por la calle novena y al oeste por el Blv. Gómez Morín (periférico). Condiciones actuales del área de estudio permiten una rápida integración del lote 91 de la col. Rivera, con la ciudad, ya que cuenta con redes principales de infraestructura hidro-sanitaria, eléctrica, de alumbrado público y vial, en gran medida consolidadas. **(VER PLANO 2)**

I.2.3.- Antecedentes del desarrollo en la zona.

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 periodo, 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. **(Ver Plano 3)**



Fracc. El Coronado Residencial



Fracc. San Pedro Residencial

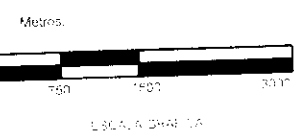


SIMBOLOGIA

- Centro Internacional
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana y Consolidada
- Límite de la Mancha Urbana a 2025
- Carretera Federal
- Carretera Estatal
- Vialidades Principales
- Vialidades Propuestas
- Vía Ferrea
- Drenos, Canales y Faja de Agua
- Traza Irregular
- Traza Parcelaria
- Fajas Geológicas
- Peligono
- Área de estudio

AREAS	SUPERFICIE HAS.
AREA URBANA ACTUAL	291.689
RESERVAS	206.861
POLIGONO	4.99
AREA DE ESTUDIO	503.54

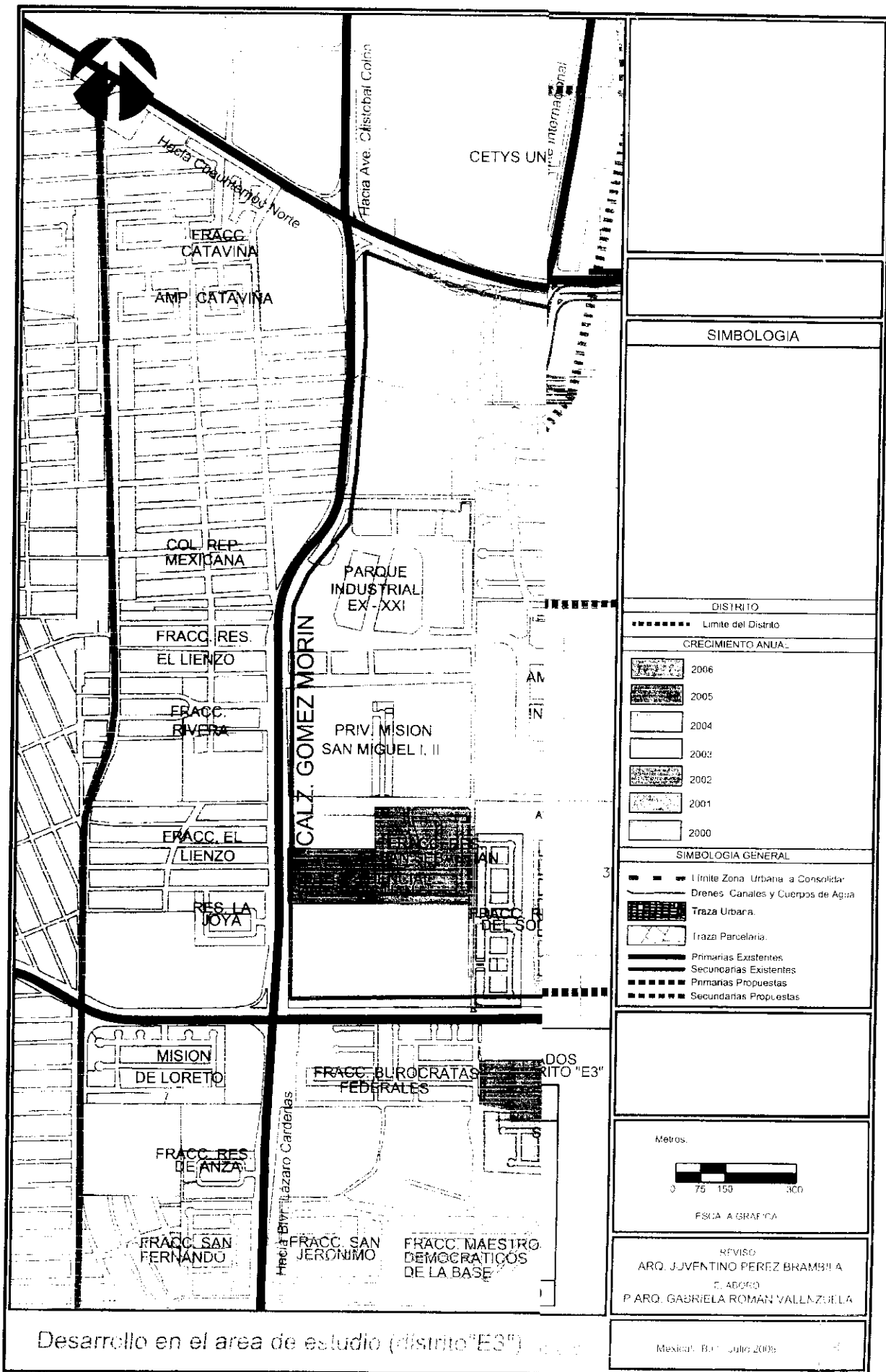
CONSULTOR



PROYECTO
 ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA
 ARQ. ROBERTO
 P. ARQ. GABRIELA ROMAN SAENZ

México, D.F., 1974

Localización del terreno a desarrollar

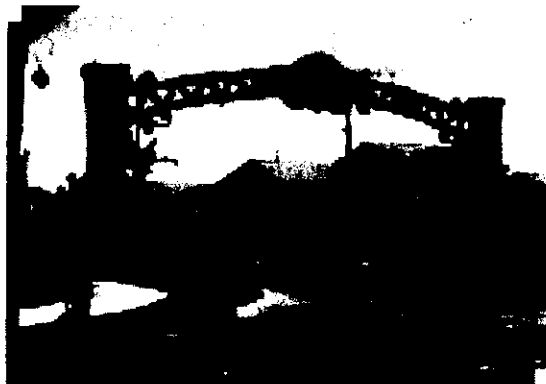


Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional



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.

1.3.- Fundamentación Jurídica.

Como instrumento de planeación, el presente documento se sustenta en la legislación Federal, Estatal y Municipal contenida en las Bases Jurídicas del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, y en particular la Modificación del Programa vigente, se sustenta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, misma que señala:

Artículo 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;

II.- Surjan Técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

III.- Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,

IV.- Sobrevenga una causa grave, que impida su ejecución

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

Artículo 80.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el Plan o Programa correspondiente por:

I.- EL Gobernador del Estado.

II.- La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado.

III.- Los Presidentes Municipales respecto del Plan estatal

IV.- Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas

V.- Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del artículo 8 de la presente Ley, y

VI.- Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones o instituciones privadas, legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

Asimismo, el **Artículo 82** señala: El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación publicación y registro. (Elaboración del documento, Consulta COPLADEMM, Proceso de aprobación del Cabildo, Dictamen técnico de congruencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, Proceso de publicación en el Periódico del Estado de B.C., Inscripción y registro en Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

De acuerdo a lo anterior, y dado que la reserva propuesta para el desarrollo habitacional tiene asignado el uso industrial-comercial conforme al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025 vigente, es necesario generar una modificación al mismo, conforme al procedimiento señalado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

1.4.- Condicionantes de la Planeación.

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 de la colonia Rivera, forma parte de la reserva industrial-comercial antes mencionada, por lo cual presenta las mismas características urbanas del fraccionamiento El Coronado, para la obtención del cambio de uso de suelo. El programa de desarrollo urbano de Mexicali 2025 mantiene la misma compatibilidad positiva que el P.D.U.C.P 2010 en relación a las reservas dentro del sector E3, entre los usos industrial-comercial y habitacional. La matriz de compatibilidad de usos de suelo del P.D.U.C.P. 2025 indica que para el distrito E3, es compatible el uso habitacional por lo que no existe restricción para este uso. (Ver Matriz de compatibilidad P.D.U.C.P 2025)

USOS DEL SUELO	ZONAS	3				
	SECTORES	E				
	DISTRITOS	E1	E2	E3	E4	E5
1. HABITACIONAL						
1.1 UNIFAMILIAR						
1.1.1 RESIDENCIAL						
1.1.2 MEDIO		●	●	●		
1.1.3 SUBSIDIO		●	●	●	●	●
1.1.4 SERVIDIO MINIMO		●	●	●	●	●
1.2 MULTIFAMILIAR						
1.2.1 RESIDENCIAL						
1.2.2 MEDIO				●		
1.2.3 SUBSIDIO		●	●	●	●	●
1.2.4 SERVIDIO MINIMO		●	●	●	●	●
1.3 ESPECIAL						
1.3.1 AVIACION		●	●	●	●	●
1.3.2 RECREACION		●	●	●	●	●

Simbología:

COMPATIBLE

CONDICIONAL

INCOMPATIBLE



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

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

II.- DIAGNOSTICO

II.1.- Diagnostico de Crecimiento de la Vivienda en Mexicali al 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. Cetys, Calz Independencia y Calle Novena.

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.

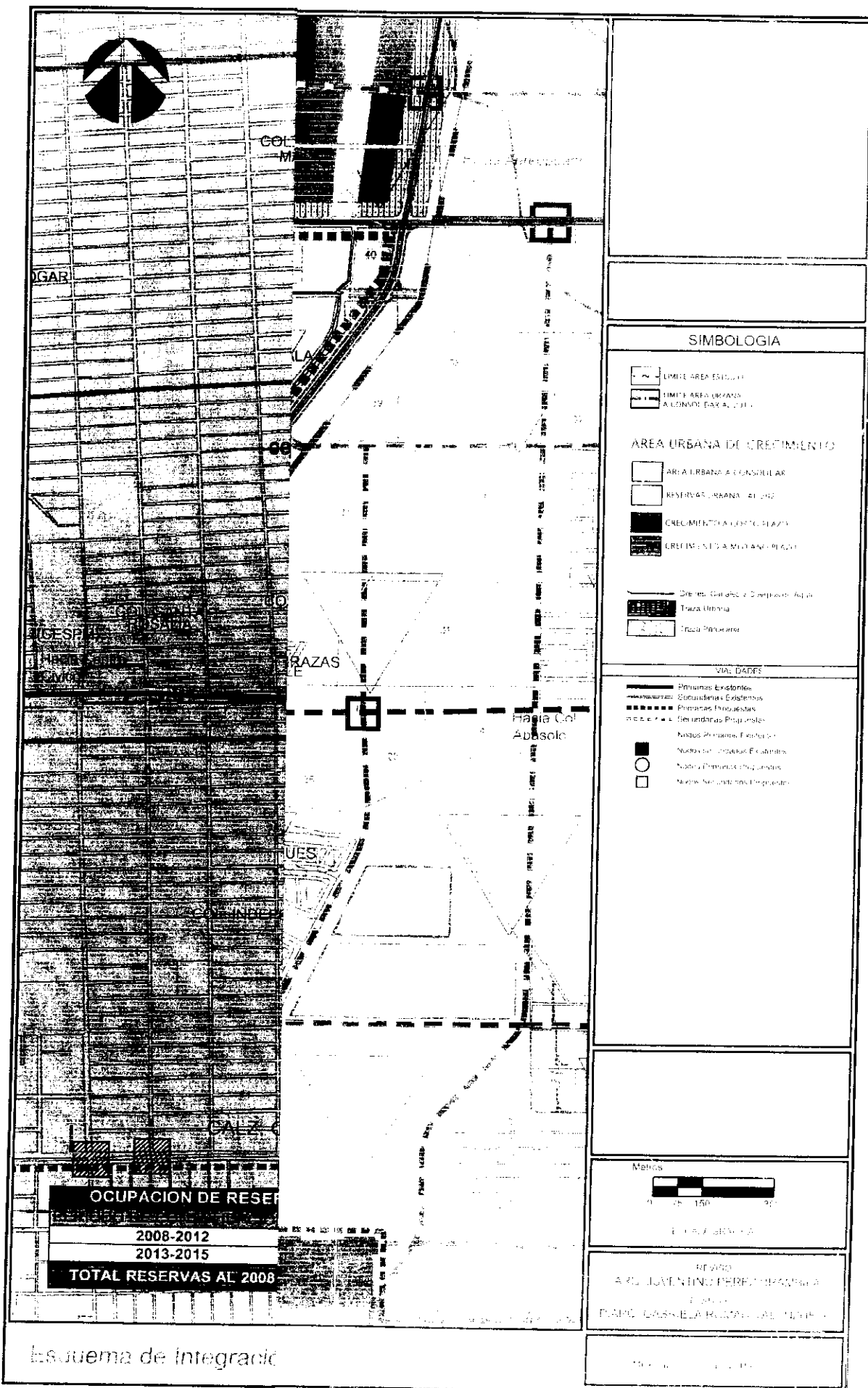
El Programa Sectorial de Vivienda determina un crecimiento anual de vivienda del 3.3% considerando la tendencia 1990- 2000. Con esta referencia la demanda agregada para la cabecera municipal de Mexicali alcanza 5,496 viviendas en 2005, son 5,680 unidades en el 2006 y 5,871 viviendas adicionales en el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

Cuadro No. 4.- Demanda agregada de vivienda según escenarios de población al año 2025.

ETAPA	TASA DE POBLACION		POBLACIÓN 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 demográfica de 4.14 hab. viv. en la ciudad para el año 2000.

2/ Para la tasa de población se consideró la cifra al arranque del período, los datos de población se corresponden a las cifras de las proyecciones de las dos tendencias.



Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

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 área, 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 Cety's y Calz. Cety's-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 Cety's



Transporte de carga Transporte de Carga Sobre Calz. Gómez Morín,

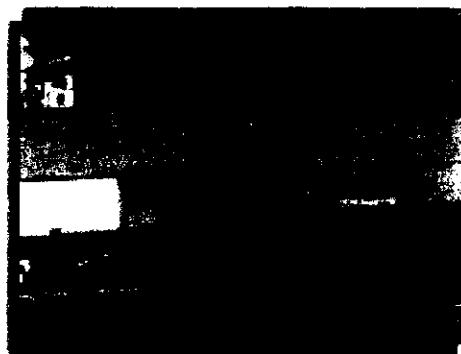
Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

II.4.- 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. Cety's 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. Estoprobablemente 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 cuadrados. 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 del Centro de Vigilancia y Monitoreo del Ayuntamiento de Mexicali en el año 2008

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

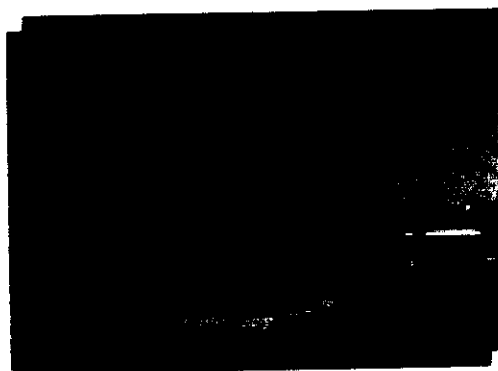
Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

II.5.- 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 escuelas además, Existen 3 importantes centros comerciales y de servicios: entro 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.



Cinépolis Plaza San Pedro



Wal-Mart Plaza San Pedro



Plaza Cataviña



Plaza Lienzo

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

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

II.5.1.- Educación.

Cinco de los nueve fraccionamientos habitacionales establecidos en el sector son considerados 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

II.6.- Transporte público.

El área de estudio cuenta con cobertura de rutas en el distrito, las cuales recorren 4 de las 5 principales vialidades primarias, 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 el transporte público.

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

6 Únicamente la Calle Novena en su tramo Calz. Manuel Gómez Morín a la altura del lote 91.

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

II.7.- Factibilidad de Infraestructura y Servicios en el Predio.

El área cuenta con todos los servicios básicos, que son agua potable, drenaje sanitario y pluvial además de energía eléctrica y telefonía. 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

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

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).

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

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		
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.

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

V.- MODIFICACION DE USOS DE SUELO DEL PDUCP MEXICALI 2025. (Sector E3)

El cambio de uso del lote 91 de la colonia rivera, de suelo de uso industrial-comercial en una superficie de 5 has. a uso de suelo habitacional, modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025 en el sector E3, en la distribución de uso de suelo del área urbana actual, ya que el predio donde se desarrollará el proyecto habitacional se localiza en una reserva intraurbana; Por lo que no se modifican las superficies de las reservas para crecimiento urbano fuera del límite del área urbana actual, por lo que permitirán la consolidación del sector más rápidamente. (Ver Plano 6)

V.1.- Tabla de usos del suelo

Sector E3 PDUCP Mexicali 2025

USOS DE SUELO	SUPERFICIE AREA URBANA (has)	%	CAMBIO USO DEL SUELO (has)	MODIFICACION PDUCP MEXICALI 2025 SECTOR E3 (has)	%
Habitacional	295.70	58.73	+5.00	300.70	59.72
Comercial	58.10	11.54		58.10	11.54
Comercial-Industrial	17.32	3.44	-5.00	12.32	2.45
Mixto	10.85	2.15		10.85	2.15
Industrial	53.44	10.61		53.44	10.61
Equipamiento	5.33	1.06		5.33	1.06
Infraestructura	5.33	1.06		5.33	1.06
Vialidades Principales	57.46	11.41		57.46	11.41
SUPERFICIE TOTAL =	503.53	100.00	0.00	503.53	100.00

VI.- 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 ubicará 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.

C **Urbana Proposte** **di** **urbanistica**

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

Abstract

$$d\mathbf{C}^T/d\lambda$$

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair and views the target through a video camera. The target is a small object (e.g., a ball) that is suspended in the air. The subject's hand is positioned near the target. The video camera is positioned above the target and the subject's hand. The video camera is connected to a computer, which displays the target's position on a screen. The subject's hand is positioned near the target, and the video camera is positioned above the target and the subject's hand. The video camera is connected to a computer, which displays the target's position on a screen.

CV
no

2

Unidad de Investigación en Historia y Geografía

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

VII.-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.

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 de la colonia rivera 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.

Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

VIII.- JUSTIFICACIÓN AL CAMBIO DE USO DE SUELO.

- Se cubriría parte la demanda de vivienda al este de la ciudad , ya que la reserva presentada se ubica estratégicamente en un punto donde la demanda de vivienda de nivel medio y alto es alta.
- La reserva cuenta con factibilidad de servicios para este tipo de desarrollos como lo ratifican las dependencias encargadas.
- El fraccionamiento que se pretende desarrollar cumple con los requisitos de integración vial y urbana con los fraccionamientos aledaños actuales y con el desarrollo futuro de la zona.
- Desarrollar el predio con el mejor uso, dadas las condiciones actuales de la zona.
- Dar continuidad a la cadena productiva y a la consecuente generación de empleo.
- Satisfacer un mercado de vivienda residencial particularmente interesado en esa zona.
- Evitar los impactos urbanos negativos que generaría la industria a las zonas residenciales vecinas.

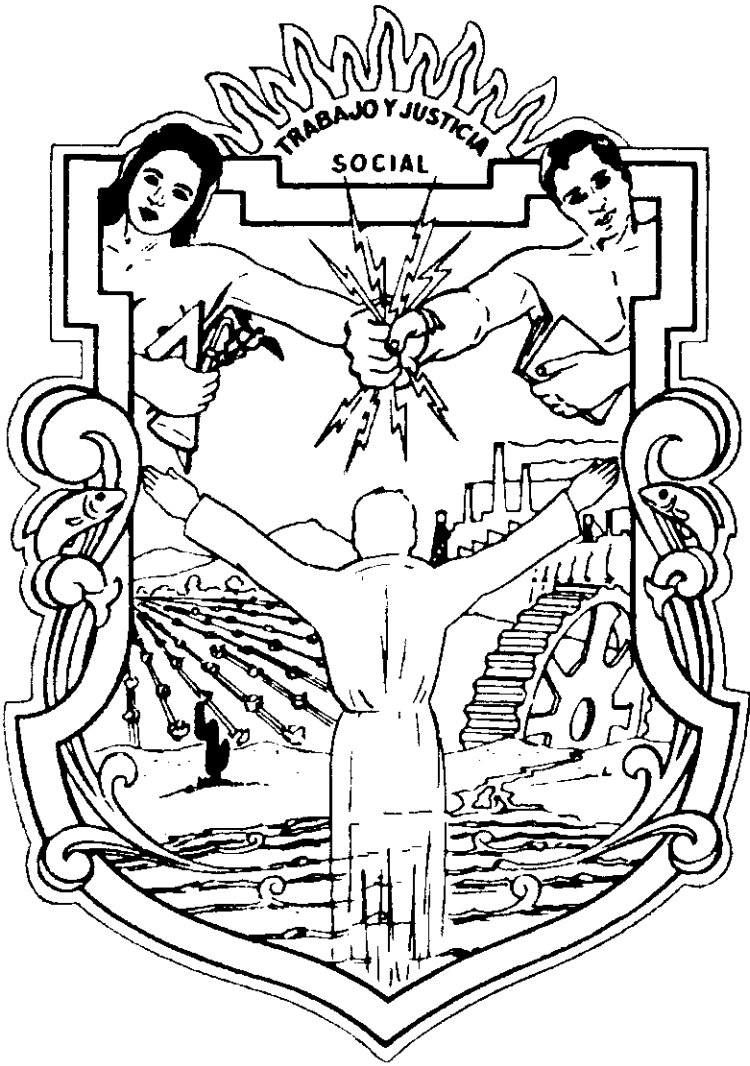
Modificación del PDUCP de Mexicali B.C. al 2025

Para cambio de uso de suelo de Industrial-Comercial a Habitacional

IX.- SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE USO.

Tomando en cuenta las condiciones anteriormente expuestas para la zona y en particular para la reserva formada por el lote 91 de la colonia Rivera con una superficie total de 49,996.96 m² es que se elaboró por parte de un consultor externo, un estudio de Integración Urbana del lote 91 de la col. Rivera. Para estar en posibilidad de contar con los elementos técnicos que les permitan emitir lineamientos y restricciones normativas en esta zona, para resolver respecto de la solicitud concreta la cual consiste en:

La asignación del uso del suelo Habitacional con densidad media para tipología urbana, con lotes promedio de 157.50 m², para una reserva compuesta por el terreno lote 91, ubicadas la colonia Rivera con clave catastral 07-S5-091-001, con los servicios de las redes municipales, y con los lineamientos viales y de planeación en general resultantes del P.D.U.C.P. 2025 y del estudio de integración urbana al distrito E3.



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual:.....	\$ 2,076.60
2.- Ejemplar de la Semana:.....	\$ 35.00
3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:.....	\$ 41.53
4.- Ejemplar de Años Anteriores:.....	\$ 52.21
5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc...).....	\$ 74.76

II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana:.....	\$ 1,435.81
--	-------------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a Particulares por Plana:.....	\$ 2,076.60
---	-------------

**Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos
del Estado Para El Ejercicio Fiscal 2009.**

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel: 624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia #994
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel: 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz #6500, Ex-ejido Chapultepec
Tel.: 172-3000, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Defensores y Ciza. Universidad S/N
Col. La Viñita
Tel: 01 (665) 65 103-75-00
Ext. 7565
Tecate, B.C.

DIRECTOR
RUTH TRINIDAD HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

SUBDIRECTOR
MARCO ANTONIO DOMÍNGUEZ ARCE

COORDINADOR
JOSÉ ÁNGEL MEXIA LÓPEZ

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodico_oficial@baja.gob.mx
jamexia@baja.gob.mx