

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,

29 de Mayo 2009. No. 25

Indice

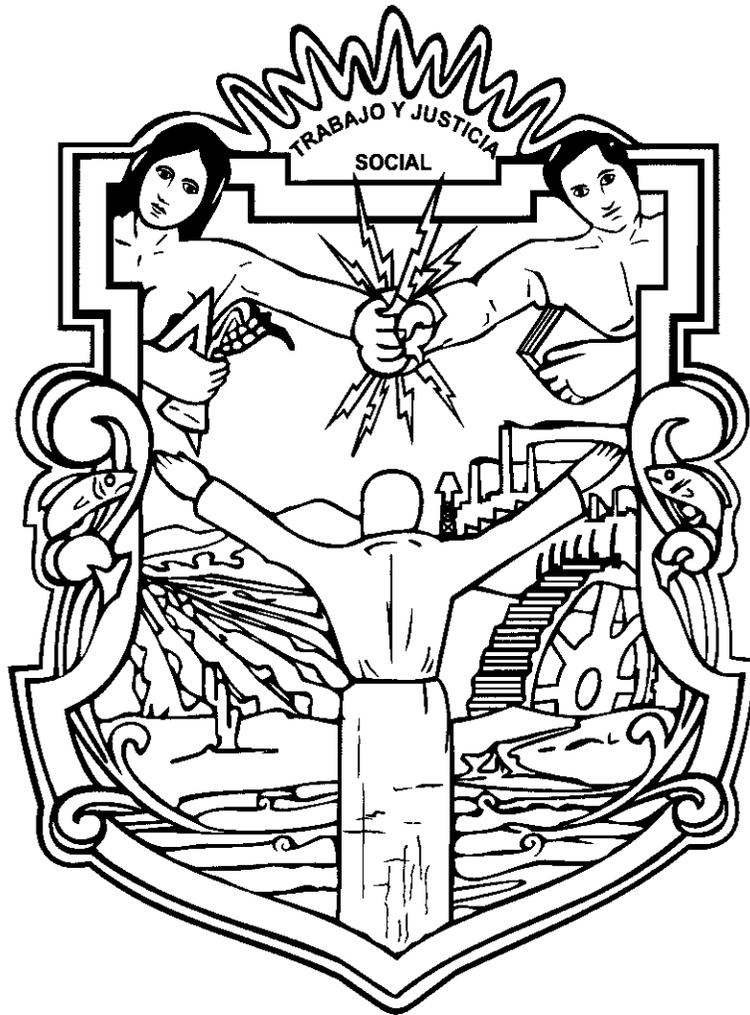


SECCION III

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO del Ejecutivo del Estado mediante el cual aprueba la modificación al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE MEXICALI BAJA CALIFORNIA 2025



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 DEL 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 al 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 proporcionando 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 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, ordenar de

X

fil 

manera integral los asentamientos poblacionales y sus actividades en el territorio estatal, buscando elevar la calidad del ejercicio de la planeación y la administración del desarrollo urbano, a través de diversas estrategias, que permitan fomentar el crecimiento ordenado de las ciudades del Estado, así como la adopción del enfoque de ordenamiento territorial en los programas sectoriales y municipales en materia de desarrollo urbano;

QUINTO.- Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura regional, determinándose como agentes de la 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 la 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 y equipamiento, la dotación de servicios públicos y el aprovechamiento racional de sus recursos.

SEXTO.- 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, Baja California, 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.

SÉPTIMO.- 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 del 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, viene a concretizar los objetivos, metas públicas 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 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 del Estado, con el apoyo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para su publicación.

OCTAVO.- Que conforme al Considerando Séptimo 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 industrial, logrando dosificar dichos usos acordes con la realidad.

En este sentido los beneficios se reflejarán en una conveniencia urbana para la ciudad, desarrollando fuentes de trabajo para los trabajadores cerca de las zonas habitacionales, 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.

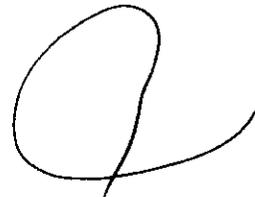
NOVENO.- Que derivado de lo anterior el H. Ayuntamiento de Mexicali elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, el documento que contiene las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, consistentes en el cambio de uso de suelo habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872, el cual fue aprobado por unanimidad de votos por el Comité de Planeación para el Desarrollo Urbano de Mexicali, en Sesión Extraordinaria celebrada en fecha 14 de Agosto de 2008.

DÉCIMO.- 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 de habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja

California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872, 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 enero de 2009.

DÉCIMO PRIMERO.- 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 de habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872, 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 17 de marzo de 2009, que el documento de modificaciones del Programa, en relación con el cambio de uso de suelo de las áreas contenidas en el documento citado, es técnicamente congruente con la Planeación Estatal y Municipal, por lo que no existe inconveniente para que se publique en el Periódico Oficial del Estado, y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 este 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 del suelo de habitacional a industrial, de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872; documento que resulta técnicamente congruente con la planeación de desarrollo urbano estatal y municipal.

SEGUNDO.- El documento de desarrollo urbano que modifica al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali, Baja California 2025, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizado dentro del Centro de Población de Población Mexicali 2025, con claves catastrales RU-004-450 y RU-001-872, 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.

TERCERO.- 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 2025, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 fracción IX y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase copia 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 de habitacional a industrial de los predios identificados como lotes 11 y 12 de la Colonia Abasolo, Municipio de Mexicali, Baja California, localizados dentro del Centro de Población de Mexicali 2025, con clave catastral RU-004-450, RU-001-872, inscritos bajo partidas 26663 y 26594 de fechas 22 de febrero de 1972 y el 4 de febrero de 1972 respectivamente, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, al

K

JH

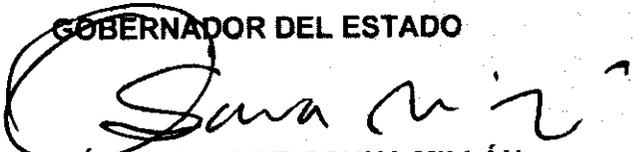
Congreso del Estado para su conocimiento; e inscribese en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

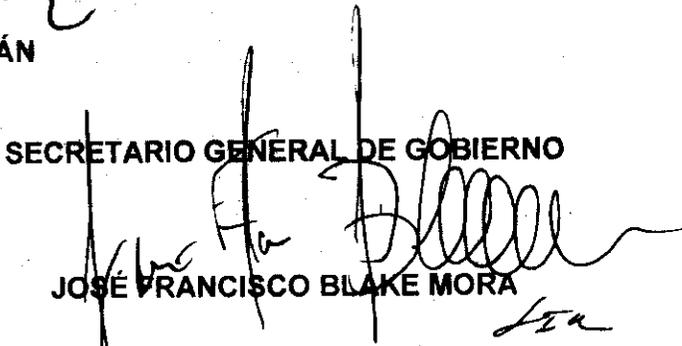
ARTÍCULO TRANSITORIO

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprimase 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 11 días del mes de mayo del año dos mil nueve.

GOBERNADOR DEL ESTADO

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN

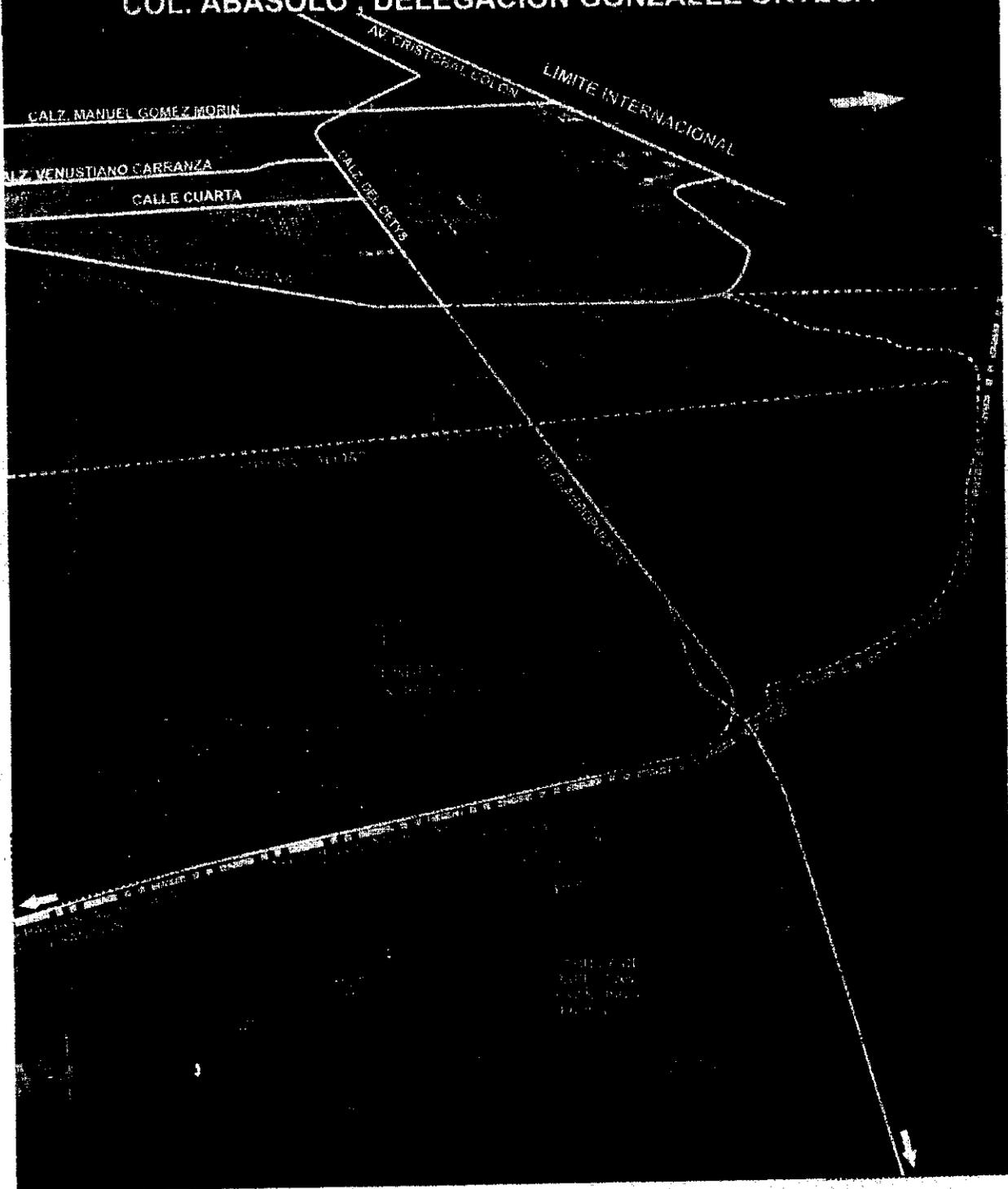
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

JOSÉ FRANCISCO BLAKE MORA

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

LUIS LÓPEZ MOCTEZUMA TORRES

X

CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA RESERVA URBANA CONFORMADA POR LOS LOTES 11FR. SUR Y LOTE 12FR. SUR, PORCION A,B,C,D,E Y F COL. ABASOLO, DELEGACION GONZALEZ ORTEGA



ÍNDICE

I.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Objetivos y alcances del estudio
- 1.2.- Antecedentes del promotor
- 1.3.- Fundamentación jurídica
- 1.4.- Condicionantes de Planeación

II.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO ACTUAL.

- 2.1.- Localización y delimitación del área estudio.
- 2.2.- Medio físico natural.
 - 2.2.1 Clima
 - 2.2.2 Topografía.
 - 2.2.3. Infraestructura agrícola.
 - 2.2.4. Aptitud y aprovechamiento del suelo
 - 2.2.5 Geología
- 2.3. Medio físico transformado
 - 2.3.1. Uso de suelo.
- 2.4. Condiciones de colindancia con la Col. Abasolo.
 - 2.4.1. Antecedentes Colonia Abasolo.
- 2.5. Vialidad y accesibilidad.
- 2.6.- Equipamiento y servicios.
- 2.7.- Infraestructura.
 - 2.7.1.- Energía eléctrica
 - 2.7.2. Agua y Drenaje.
 - 2.7.3. Línea de gas
- 2.8. Aptitud territorial.
- 2.9. Conclusiones del diagnóstico.
- 2.10. Elementos que justifican el cambio de uso de suelo.

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN.

- 3.1.- Situación de la industria en la región, estado y ciudad.
- 3.2. Condiciones para la Industria en el P.D.U.C.P. de Mexicali al 2025
- 3.3. Visión de Mexicali en el P.D.U.C.P. 2025
- 3.4. Situación del polígono en el P.D.U.C.P. 2025
- 3.5. Usos de suelo Propuestos (P.D.U.C.P. 2025.)
- 3.6. Infraestructura y Servicios Públicos.
 - 3.6.1. Agua y drenaje.
 - 3.6.2. Electricidad.
- 3.7. Servicios públicos.
- 3.8.- Estructura vial del sector.

IV.- ESQUEMA DE INTEGRACIÓN URBANA

- 4.1. Descripción del esquema.
- 4.2. Zonificación propuesta de los usos de suelo

INDICE

V.- MODIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL P.D.U.C.P. DE MEXICALI 2025

5.1. Tabla de usos de suelo

5.2. Plano de Estructura Urbana propuesta

VI.- ANTEPROYECTO URBANO

6.1. Donaciones

6.2. Vialidades

6.3. Infraestructura

6.4. Lotificación

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES

VIII.- ANEXOS

Antecedentes de la industria ligera.

Factibilidades de servicios

Deslinde y constancias de propiedad.

BIBLIOGRAFÍA.-

CRÉDITOS TÉCNICOS

I.- ANTECEDENTES

I.- ANTECEDENTES.**1.1 Objetivos y alcances del estudio**

Objetivo General.- Elaborar un diagnostico urbano que nos permita analizar la dinámica en el desarrollo de las nuevas reservas en la zona oriente de la ciudad integradas a la mancha urbana de Mexicali en el P.D.U.C.P 2025.

Objetivo particular.- Solicitar el cambio de uso de suelo de una reserva habitacional por uso Industrial. Dicha reserva fue recientemente integrada a la mancha urbana de Mexicali en el P.D.U.C.P. al 2025 y cuenta con una superficie total de 282,182.00m² formada por los lotes 11 Fr. Sur con clave catastral RU-004-450 y Lote 12 Fr. Sur con clave catastral RU-001-872 (Recientemente se subdividió en porción A,B,C,D,E y F). Propiedad de Inmobiliaria la Rumorosa S.A de C.V. A partir del año 2007. Anteriormente Propiedad de Pablo Charvel Orozco y Ricardo Charvel Orozco.

I.- ANTECEDENTES

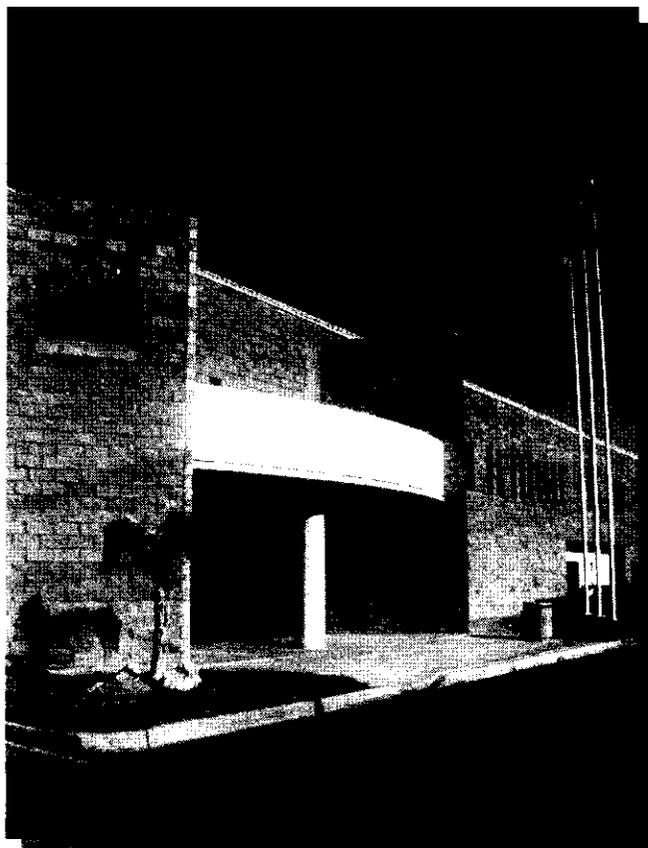
1.2.- Antecedentes del promotor

Inmobiliaria la Rumorosa se creó en 1979 como una empresa familiar con el propósito de desarrollar un patrimonio a través de inversiones en bienes raíces.

Fue fundada por el Ingeniero Ricardo Charvel Tobías, que dedicó la mayor parte de su vida a la industria eléctrica, participando en diversos proyectos como la electrificación de Baja California Sur, la Planta Termoeléctrica de Rosarito, la Planta Geotérmica de Cerro Prieto en Baja California, y la Dirección de Compañía de Luz y Fuerza.

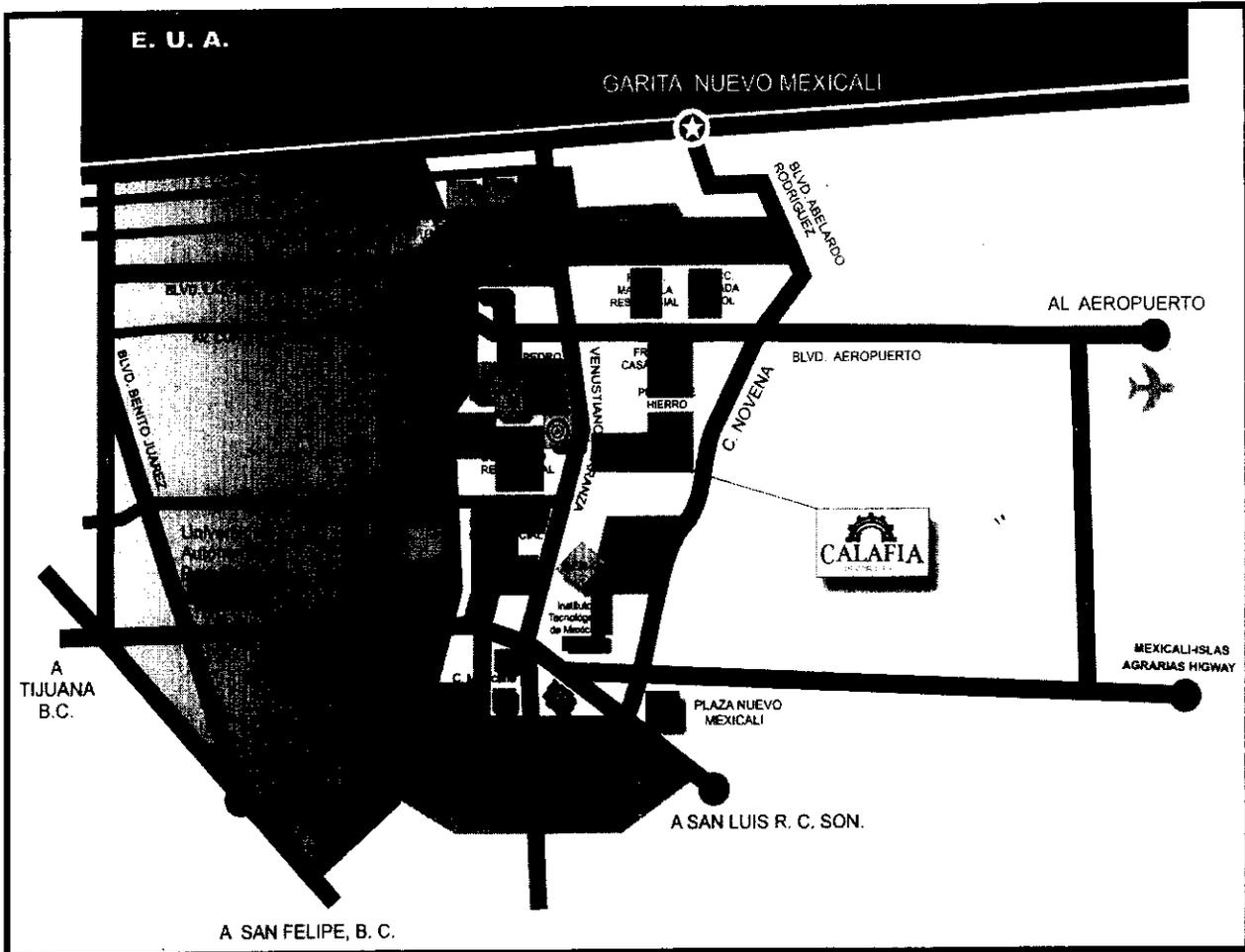
Desde 1998, la empresa es presidida por Pablo Charvel Orozco, quien se encarga de la expansión y promoción de nuevos proyectos inmobiliarios.

Debido al alto crecimiento registrado en la ciudad de Mexicali y la calidad de su mano de obra calificada, infraestructura y aprovechando la reserva territorial, Inmobiliaria La Rumorosa decide incrementar su participación en el mercado en el sector industrial con la creación de Calafia Industrial Park en 1999.



I.- ANTECEDENTES

Ubicación del parque industrial calafia



USO DE SUELO

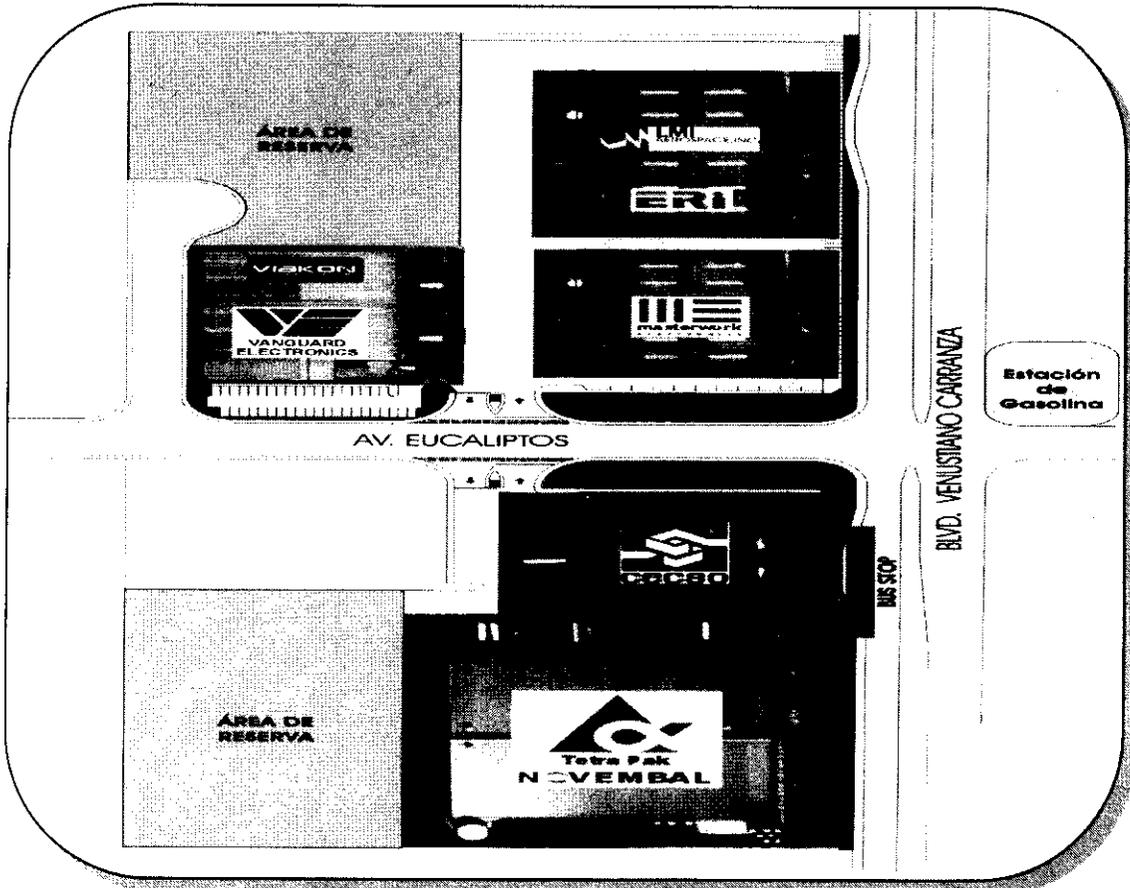
Parque	Tamaño(ha.)
PIMSA I	37.25
PIMSA IV	46.59
EX-XXI	37.00
Calafia	10.00

- Residencial
- Universidades
- Comercial
- Vialidades importantes
- Cruce Fronterizo
- Parque Industrial Calafia

I.- ANTECEDENTES

La empresa cuenta con clientes de prestigio internacional como Tetra Pak, Masterwork Electronics, Vanguard Electronics, Celulosa y Corrugados de Sonora, Earth Recycle Inc., Terminados Roger's, Covercraft, LMI Aerospace y Viakon.

Estas empresas se dedican a:
 Inyección de plástico
 Electrónica
 Aeroespacial
 Empaque
 Metal mecánico
 Automotriz
 Insertos y encuadernación
 Logística
 Conductores



I.- ANTECEDENTES

El Calafia Park I, es un parque de industria ligera, con plantas de manufactura de electrónica, aeroespacial. Cuenta con empresas mexicanas, asiáticas, europeas. La experiencia en el sector industrial de la empresa inmobiliaria la rumorosa se hace patente al observar el buen trabajo desarrollado desde que este parque industrial nació hasta la fecha.

El parque industrial Calafia con 9.21 has. es uno con los más altos índices de ocupación y desarrollo en Mexicali ya que en solo 8 años desde su inicio logró desarrollarse y consolidándose al 100%, a continuación algunos datos del crecimiento histórico del parque industrial

1999.- Se inicia el Calafia Park I

2000.- Se establece tetra pack, con 110, 000 sq ft, con lo más altos estándares de calidad mundial, fabricando tapaderas de plástico para consumo humano.

2001.- Electrónica 30,000 sq ft de construcción.

2002.- Electrónica (capacitores electro magnéticos) 25,000 sq ft de construcción.

2003.- Se renovaron contratos en general

2004.-

2005.- Se construye la Nave 5, industria de Jason, con 52,000 sq ft de construcción.

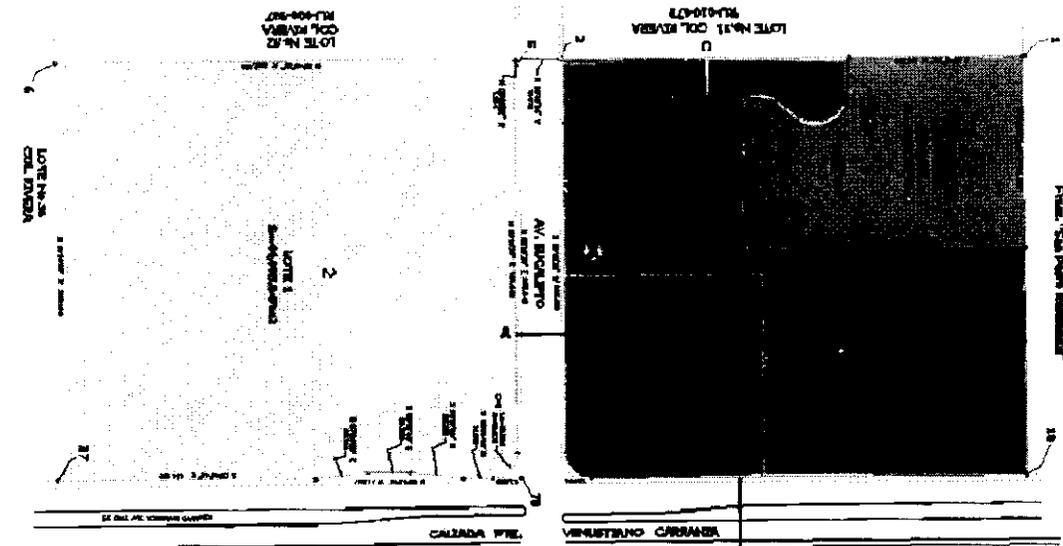
2006.- Se establece LMI, que son proveedores de boeing. 15,000 sq ft de Viakon, que es competencia de conductores monterrey.

2007.- Ampliación de tetra pack, se termina y se entrega.

Este importante proceso de desarrollo, nos habla de la capacidad de promoción y de inversión que el grupo inmobiliario la Rumorosa tiene. Además al menos 2 clientes ya establecidos en el parque tienen la inquietud de expandirse (ERI y Vanguard) solo que por la necesidad de espacio manifiesta de estos (50,000 pies cuadrados de cada una) harían imposible ubicarlas dentro del actual parque industrial. Por lo tanto la necesidad de una nueva reserva industrial por parte del promotor es inminente.

I.- ANTECEDENTES

Porcentajes y áreas por polígono en el parque Industrial Calafia



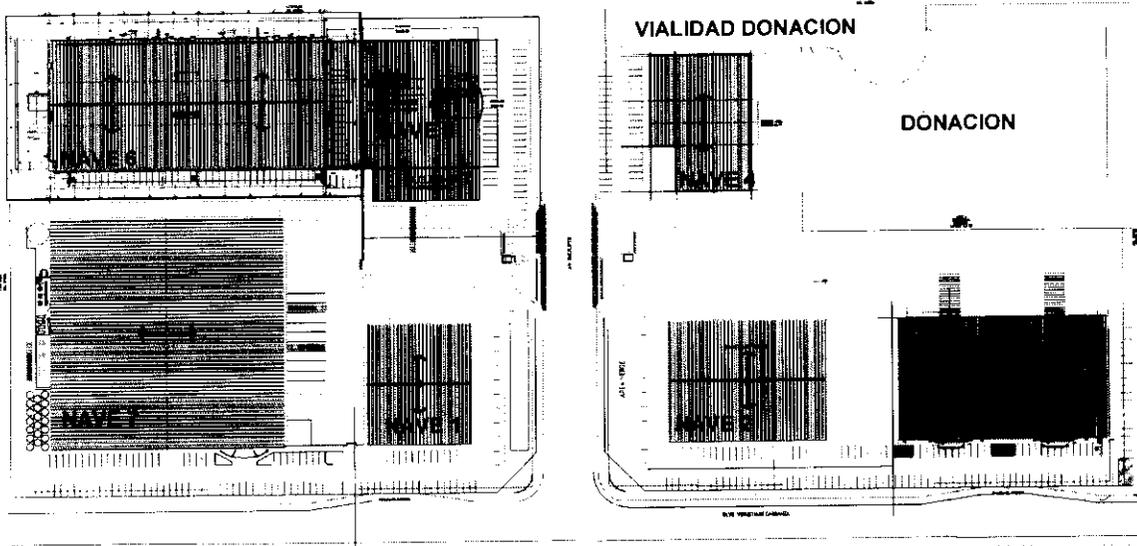
	M2	%	M2	%	REGLAMENTOS
LOTE 1 FRACCION NORTE	21.608,20	23,7%			
LOTE 1 FRACCION SUR	44.995,64	49,3%			
LOTE 98 FRACCION A	9.321,86	10,2%			
TOTAL USO INDUSTRIAL	75.925,70				
DONACION AL MUNICIPIO	11.388,85	12,5%	11.388,9	15%	DE LA SUPERFICIE APROVECHABLE
VIALIDAD	3.896,66	4,3%			
TOTAL	91.211,21	100,0%			

El 83.2% del área del parque corresponde al área industrial es decir 75,925.70 m2 de los cuales el 100% se encuentran ocupados por diversos clientes del parque. Actualmente solo existe un baldío dentro del parque pero es el correspondiente al área de donación al municipio.

El parque esta compuesto por 6 naves industriales cuyas áreas cubiertas en conjunto equivalen a 31,553.55 m2 mas los espacios de estacionamiento y circulación equivalentes a 44,372.15 m2 lo que nos da el 100% del área industrial ocupada del parque.

I.- ANTECEDENTES

APROVECHAMIENTO DE ÁREAS DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL CALAFIA



SUPERFICIE APROVECHABLE	M2	FRENTE	FONDO	%	CAJONES	RAMPAS TRAILERS
NAVE 1	2.166,94	43,60	49,70	6,9%	43	2,00
NAVE 2	3.247,02	65,32	49,70	10,3%	72	3,00
NAVE 3	4.460,16	87,10	50,61	14,1%	76	4,00
NAVE 4	2.193,59	31,57	56,54	7,0%	40	2,00
NAVE 5	3.431,95	75,69	51,95	12,5%	30	0,80
NAVE 6	6.199,06	115,27	53,77	19,6%	54	4,00
NAVE 7	9.354,83	96,91	96,53	29,6%	85	4,00
TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA	31.553,55			100,0%	400	19,00

	M2	%
USO INDUSTRIAL	75.925,70	100,0%
SUPERFICIE CUBIERTA ACTUAL	27.621,60	36,4%
ESTACIONAMIENTO, CIRCULACION	48.304,10	63,6%

	M2	%
USO INDUSTRIAL	75.925,70	100,0%
SUPERFICIE CUBIERTA CON NAVE 5	31.553,55	41,6%
ESTACIONAMIENTO, CIRCULACION	44.372,15	58,4%

I.- ANTECEDENTES

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 de 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 mas 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.

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 de 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 Oficial del Estado de B.C., Inscripción y registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

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

I.- ANTECEDENTES

1.4.- Condicionantes de Planeación

El presente documento se elabora en el marco del Sistema de Planeación Democrática en los ámbitos Nacional, Estatal y Municipal conforme se señala en el Contexto de Planeación **del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025**, como nivel inmediato superior de planeación, por lo que deberán considerarse los objetivos, políticas, lineamientos, estrategias y condicionantes que establece este Programa. **(Ver plano E-EU2)**

II.- DIAGNOSTICO

II.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO ACTUAL.**2.1 Localización y delimitación del área estudio.**

El lote 11 Fr. Sur y lote 12 Fr. Sur porción A, B, C, D, E y F, Colonia Abasolo, Delegación González Ortega; A los que en el futuro nos referiremos como "Los Polígonos" cuentan con un área total bruta de 282,182.00 m² (28.21 Has.) se encuentran ubicados al oriente de la ciudad sobre la carretera Mexicali-Islas agrarias, actualmente su uso es agrícola para la siembra de hortalizas. Esta zona se caracteriza por tener Colonias en las cuales existe vivienda de tipo progresiva tal es el caso la Colonia Abasolo, y los fraccionamiento jardines bugambilias, jardines de Mendosa y jardines de Loreto. También existen varias desmanteladoras de automóviles conocidas como "yonques", Moteles, industrias y equipamiento. Es una zona que en los últimos 6 años ha presentado un importante crecimiento en la ciudad. Ocupa el tercer lugar en crecimiento por ocupación de hectáreas¹ ya que gracias a factores como la rápida accesibilidad a la garita oriente o la vinculación directa con el aeropuerto internacional de Mexicali "General Rodolfo Sánchez Taboada" se ha convertido en una zona deseable para establecerse.

Para determinar el área de estudio se designó un radio de influencia de aproximadamente de 2km. el cual esta formada de la siguiente manera:

Al norte se tomo como limite del área de estudio la colindancia el ramal del dren 2+627 y con el canal LAT 25+412. Al este los ramales de dren 3+910 y 2+173. Al sur la colindancia llega hasta las parcelas 30, 34,47 y el límite norte de la Col lomas de abasolo y al oeste limitando con las parcelas 31,34, 39 y la calle novena. El total del área de estudio es de 1,124.69 Has. Mientras que el total del polígono es de 28. 21 Has. **(Ver plano 1)**

¹ 384.30 has. en el periodo comprendido entre 1998 al 2004, fuente: P.D.U.C.P. al año 2025

II.- DIAGNOSTICO

2.2. Medio físico natural.

En el área de estudio se identifican ciertas características, que se describen mediante el análisis de los siguientes aspectos como son: clima, topografía, infraestructura agrícola, Aptitud y aprovechamiento del suelo y geología. **(Ver plano 2)**

2.2.1 Clima

El tipo de clima se clasifica como muy seco, muy cálido, con temperaturas máximas promedio de 46 grados centígrados, en tanto que las temperaturas mínimas promedian alrededor de 2 grados centígrados. Se considera una zona de clima extremo, en donde la temperatura es el elemento climático que mayor impacto tiene en el desarrollo. En relación con la precipitación pluvial, el régimen de lluvias es en invierno, con un promedio anual de 73.9 mm, aunque se registran años en los que se han presentado precipitaciones acumuladas de 132 mm. , lo que al no existir los sistemas de drenaje y alcantarillado pluvial en estas zonas suburbanas, las inundaciones esporádicas son un fenómeno recurrente, por lo que deberán ser considerados obre todo en cuanto a la ubicación de drenes agrícolas, para esta situación.

Los vientos dominantes en esta zona se ubican en dirección de Noroeste a Sureste en los meses de noviembre a abril, y de Sureste a Noroeste el resto del año.¹

2.2.2 Topografía.

Por ser el área de estudio una zona similar al resto de la configuración topográfica del Valle de Mexicali, donde se presentan pendientes en el rango del 0 al 2%, el limitante general consiste en que se hace necesario para la integración de sistemas de servicios, la utilización de bombes, tanto para abastecer de agua potable como para el desalojo de las aguas residuales, en tanto el drenaje pluvial, representa un alto costo en su habilitación al ser mínima su conducción superficial, se prevé la utilización del sistema de drenes agrícolas para la posibilidad de introducción en un futuro del drenaje pluvial.

2.2.3. Infraestructura agrícola.

La infraestructura agrícola que existe esta compuesta de drenes agrícolas y canales de riego que cruzan por la zona, entre los principales drenes podemos mencionar los ramales 2+173,0+089,1+651 y 2+627 y forman parte del sistema de drenaje de aguas de riego de la zona norte del Valle de Mexicali, el cual termina por fluir en el Río Nuevo hacia Estados Unidos. El polígono colinda al norte con el ramal 13+070 del dren Mexicali rectificado. Dicho dren presenta un derecho de vía de 50.0 m de ancho total esta afectación puede dar paso a una importante vialidad para facilitar el movimiento en la zona.

¹ P.D.U.C.P. de Mexicali 2025

II. DIAGNOSTICO

Entre los principales canales dentro del área de estudio se encuentran los laterales 28+160, 28+968, 4+740,25+412 y escasos 200 metros al sur de los terrenos se ubica el Canal Benassini dicho canal es la arteria principal que dota de agua a la ciudad de Mexicali desde el río Colorado a través de la represa Morelos.

2.2.4. Aptitud y aprovechamiento del suelo

Dado que una parte del área de estudio es de reciente incorporación a la mancha urbana de Mexicali (marzo 2007), muchos de los terrenos presentan una aptitud territorial como usos agrícola en producción, incluso con invernaderos, y algunos corrales. Además en el área existe un gran número de drenes y canales en uso los cuales condicionan el aprovechamiento de esas áreas por conservar derechos de vía o zonas federales.

Existen también parcelas agrícolas en desuso, sobre todo esta tendencia es más marcada en las áreas colindantes a la mancha urbana ocupada.

Dentro de los baldíos urbanizados podríamos mencionar a los fraccionamientos jardines de Loreto y jardines de Mendoza los cuales se encuentran casi en su totalidad abandonados.

En el caso del polígono, este actualmente es sembrado con trigo y cuenta con permiso registrado en "Usuarios del módulo de riego #16 margen derecha del río Colorado A.C." Por los derechos de riego por gravedad de 10 Has.

2.2.5 Geología

Es importante destacar que la falla de Imperial se encuentra dentro del área de estudio, ubicada aproximadamente a 1.2 kms. Hacia el este de los terrenos, atravesando suelo agrícola, por lo que actualmente esta falla no representa ningún riesgo palpable al desarrollo del polígono.

II.- DIAGNOSTICO

2.3. Medio físico transformado**2.3.1. Uso de suelo.**

Actualmente los usos del suelo en la zona son: el comercial, industrial, habitacional y de equipamiento sin embargo y por su reciente incorporación al límite de la mancha urbana el uso predominante por mucho es el agrícola, tal y como se comprueba en la siguiente tabla.

USOS DE SUELO EXISTENTE	Has.	%
HABITACIONAL EXISTENTE	83.97	7.47
INFRAESTRUCTURA	5.94	0.53
COMERCIAL EXISTENTE	47.20	4.20
ÁREA AGRÍCOLA	907.20	80.66
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	24.14	2.15
EQUIPAMIENTO	28.34	2.52
INDUSTRIAL	27.90	2.48
TOTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	1,124.68	100.00

El uso industrial en el área de estudio aparece identificado por la ubicación del molino de papel de la Fabrica de Papel San Francisco (FAPSA) al frente del polígono, 2 dosificadoras de materiales representadas por CEMEX y READY-MIX

Se debe destacar el actual proceso de consolidación que sufre el corredor urbano formado por la carretera Mexicali-Aeropuerto. Este corredor empezó su fortalecimiento por el uso de Moteles de paso, ubicados estratégicamente sobre esta vialidad, brindando un fácil acceso a los visitantes que llegan a través del aeropuerto. Sin embargo en los últimos años y a raíz de la entrada en funcionamiento de la garita oriente, se ha incrementado rápidamente la aparición de giros comerciales que por su naturaleza necesitan exportar o importar algún tipo de mercancías, producto o servicio, tal es el caso de la aparición de de "yonques", venta de casas móviles y empresas de transporte de carga principalmente. **(Ver plano 3)**

La vivienda esta representada por desarrollos de baja o media densidad que varían entre las 22 a las 26 viviendas por hectárea. Entre estas están la colonia Abasolo, Los fraccionamientos Jardines de Mendoza, Jardines de Loreto y Bugambillas, así mismo como el de reciente formación Fracc. San Agustín de las palmas; este último aunque presenta la misma baja densidad que los anteriores es el único desarrollo de tipo residencial.

II.- DIAGNOSTICO

2.4. Condiciones de colindancia con la Col. Abasolo.**2.4.1. Antecedentes Colonia Abasolo.-**

La colonia Abasolo es una de las más representativas del movimiento agrario gestado en Mexicali a principios del siglo pasado. Esta colonia nace gracias a una iniciativa del gobierno de Esteban Cantú la cual consistía en repartir tierras a los campesinos que llegaban procedentes del interior del país. Esto con el fin de fomentar el establecimiento de connacionales en territorio mexicano evitando así la tentación de posibles invasiones. A continuación se presentan los datos de las colonias formadas entre 1916 y 1918, como parte de estas acciones:

COLONIA	EXTENSIÓN EN HECTÁREAS	NÚMERO DE COLONOS
Herradura	240	24
Abasolo	129	12
Sonora	685	63
Zaragoza	196	49
Benito Juárez	1,160	154
Castro, Rivera y Álamo Mocho	4,682	468
TOTAL	7,092	770

Fuente: Compendio Biográfico de Mexicali, Aguirre Celso

Los polígonos colindan con la Col. Abasolo, esta es una de las pioneras en el establecimiento de asentamientos humanos no solo en el sector sino en toda la ciudad.

Actualmente la colonia cuenta con servicio de Agua, Electricidad, y luz mercurial, mas no cuenta con servicio de drenaje sanitario, pluvial ni pavimento. La vivienda construida es en un 80% de materiales como, ladrillo y block, y el restante porcentaje principalmente de madera. Además la colonia cuenta con un parque vecinal el cual a pesar del poco o nulo mantenimiento, mantiene la "esencia" de los antiguos parques de Mexicali, sobre todo por el uso de vegetación endémica basada en pinos salados



II.- DIAGNOSTICO

La Col. Abasolo cuenta con un área aproximada de 23.45 Has. con una densidad aproximada de 16 viv/ Ha. es decir en promedio lotes de 625.00m². Cabe resaltar que aproximadamente un 15% de los lotes en la colonia son baldíos.

Esta colonia cuenta con 416 habitantes. De los cuales 206 son mujeres y 210 son hombres, la Población Económicamente Activa es igual a 158 personas representando esto es el 37.98% del total de la población.

La mayor parte de los usos en la colonia son habitacionales exceptuando servicios como abarrotes, planta de agua y un taller de maquinados industriales situado en la colonia Abasolo, inaugurado desde el año 2004.

Aunque la actividad económica principal durante mucho tiempo fue la agrícola, hoy en día existe un gran número de habitantes que trabajan en el sector secundario, en particular en la Industria maquiladora. Por lo que el establecimiento de este nuevo parque industrial traería consigo fuentes de empleo directo para el 100% población de esta colonia, Esto gracias a la generación de al menos 2000 nuevos empleos directos y 8000 indirectos.

Hasta hace poco esta colonia no se había incorporado a la dinámica de desarrollo de la ciudad, no importando el tiempo que tuviera esta establecida en la región; y seguía funcionando con la dinámica de desarrollo del valle de Mexicali; Sin embargo con la incorporación de La Col. Abasolo al nuevo limite de la Mancha Urbana propuesta de Mexicali al año 2025 y a la actual construcción de la parte sur-este del nuevo anillo periférico (carretera a Col Abasolo), el cual será el mas importante corredor urbano de Mexicali, la Colonia abasolo podrá tener una rápida integración al desarrollo de la ciudad.

Las nuevas generaciones de actuales habitantes de la colonia, expresan tener necesidades cada vez mas vinculadas a la dinámica urbana de la ciudad. Actualmente la mayor parte de sus habitantes trabajan o se relacionan directamente con la urbe. La integración de la colonia dentro de la mancha urbana propuesta por el P.D.U.C.P. al año 2025 obligará a la colonia a cambiar su ritmo de vida el cual ya se empezó a gestar.

Consientes de la importancia que tiene la colonia Abasolo como icono histórico-espacial del desarrollo de Mexicali y su valle; Nos interesa mantener y cuidar en lo posible este espacio y la calidad de vida de sus habitantes. El cambio de uso de suelo brindaría mayormente efectos positivos y mínimamente negativos a esta colonia. Ya que, por una parte las industrias a establecerse en la reserva industrial serian únicamente del tipo ligera, la cual no genera mayores problemas de contaminación de cualquier tipo. Además como acciones directas a ejecutar para el beneficio de la comunidad; Se reforzaría la señalización sobre el corredor urbano (carretera Abasolo) evitando así conflictos viales y agilizando la circulación. Como acción directa más importante, se pretende rescatar el parque comunitario dentro de la colonia Abasolo. Actualmente se encuentra en condiciones muy deterioradas, con pocas bancas en mal estado, banquetas semidestruídas, acumulación de basura, y en proceso de erosión de las áreas verdes.

II.- DIAGNOSTICO

2.5. Vialidad y accesibilidad.

El polígono colinda con la vialidad primaria denominada paseo de los insurgentes o comúnmente llamada carretera a la Col. Abasolo. Esta vialidad junto con el blv. Aeropuerto (carretera fed. #1) brindan al polígono una rápida integración, en primera instancia con la ciudad y segunda a nivel regional e internacional.



Estas importantes vialidades ubican al polígono a 10km del aeropuerto, y a 6km de la garita internacional oriente. Cabe mencionar que fuera de estos 2 corredores las demás vialidades en el área carecen de pavimento aunque varias presentan trabajos de tercerías.

2.6.- Equipamiento y servicios.

Dado que la zona prácticamente iniciará su crecimiento urbano a partir de este año, se espera que los desarrollos a asentarse en el área de estudio permitan la implementación de diversos equipamientos y servicios, actualmente el equipamiento en el área de estudio es limitado solo el 2.52% del total del uso del suelo corresponde a equipamiento, y este se encuentra representado por lo siguiente:

- 1.- Cementerio "Jardín de la esperanza"
- 2.- Escuela Primaria
- 3.- Lienzo Charro.
- 4.- Centro de rehabilitación contra el consumo de drogas "CRREAD"
- 5.- Centro de actividades religiosas "Emmaus"
- 6.- Áreas verdes de los desarrollos habitacionales existentes.



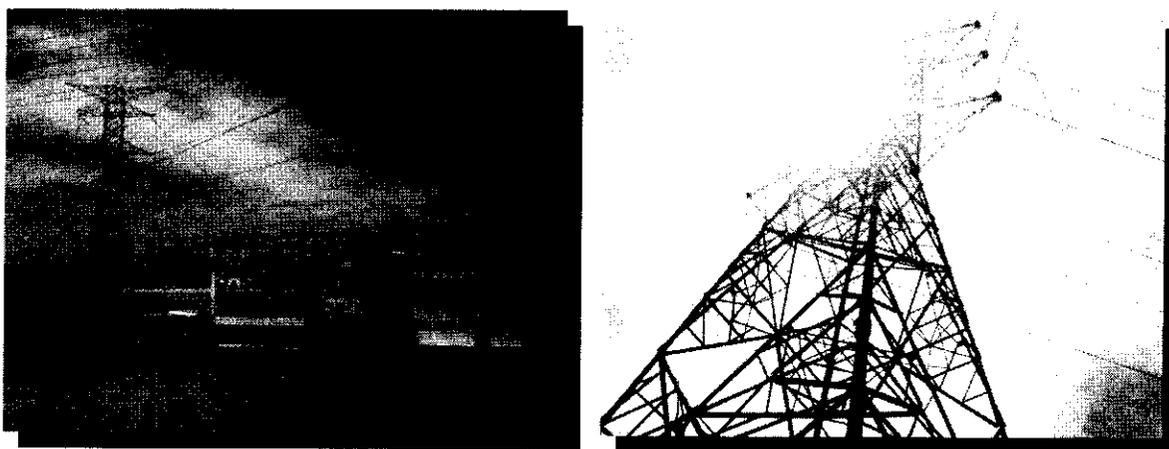
II.- DIAGNOSTICO

Por otro lado también existe en la zona una línea de transporte público de la empresa "Auto transportes Fernando amilpa, s.a. de c.v" identificada en el plan maestro de vialidad y transporte de Mexicali como fa-01. Esta línea de transporte brinda a la zona una dinámica urbana que facilitará la accesibilidad e integración, de la misma.

2.7.- Infraestructura.

2.7.1.- Energía eléctrica

En materia de energía eléctrica existe en el área de estudio cuanta con una sub-estación eléctrica denominada "Mexicali Oriente", la cual brinda el servicio toda el área de estudio y a su vez distribuye energía a la ciudad a través de líneas de alta tensión una de la cuales impacta al polígono en cuestión con una afectación en 6,318.53m².



La capacidad eléctrica de la zona permite a su vez dotar de alumbrado público a todos los desarrollos habitacionales en la zona que se encuentran regularizados. Gracias a estas condiciones el polígono cuenta con factibilidad de suministro de energía eléctrica según consta en el oficio DA-15a-DP-0975/2006 emitido el pasado mes de octubre del año 2006.

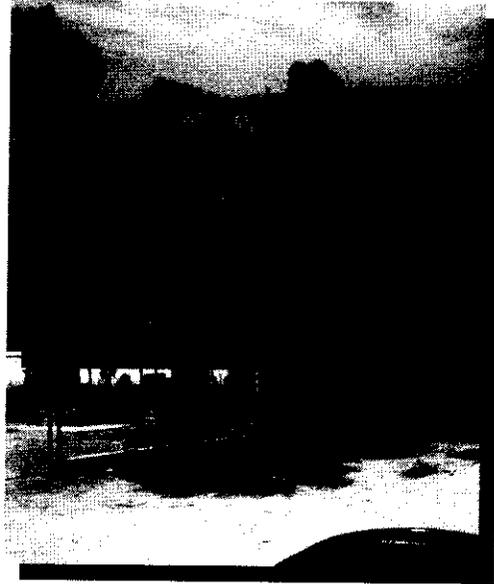
2.7.2. Agua y Drenaje.

El área de estudio se encuentra ubicada dentro de lo que la C.E.S.P.M. (Organismo encargado de la administración del agua en Mexicali) denomina zona "Mexicali 4". Para esta zona no se contempla brindar el servicio de drenaje sanitario en el corto y mediano plazo, ya que para dotar de este servicio es necesario la construcción de un nuevo emisor que permita enviar las aguas negras hasta la planta de tratamiento "Las arenitas" ubicadas al sur de la ciudad y aunque existe un anteproyecto preliminar de dicho emisor, hasta el día de hoy es solo un proyecto.

II.- DIAGNOSTICO

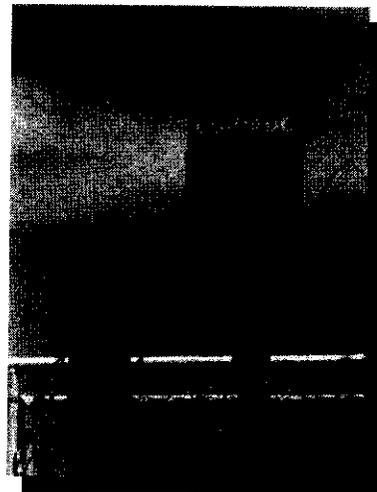
Por lo tanto lo que se planteó a C.E.S.P.M. para la solución del servicio sanitario es la colocación de una planta de tratamiento; a lo cual este organismo no tuvo ningún inconveniente a esta propuesta.

Durante varios años el servicio de agua a la colonia Abasolo y colonias circunvecinas se dio a través de una planta de tratamiento ubicada al sur de esta colonia. Dicha planta se alimentaba a través del canal Bennasini principal arteria que suministra de agua a la ciudad, sin embargo hace unos 5 años aproximadamente se construyo un circuito nuevo para garantizar el suministro de agua a esta zona, directamente desde la planta potabilizadora No 2. La cual es la que mayor capacidad de abastecimiento tiene de las 3 existentes. (2000 lps.) Actualmente el suministro de agua hacia el polígono no implica mayor problema ya que se cuenta con la factibilidad del servicio por parte de C.E.S.P.M., ubicándose el punto de conexión en la línea de 300mm al sur de la Colonia Abasolo.



2.7.3. Línea de gas

Al frente del terreno existe una línea de gas natural de 4" de diámetro la cual dota del servicio principalmente a la Fabrica de Papel San Francisco (FAPSA) y brinda la oportunidad de aprovechar esta línea para satisfacer las necesidades de este hidrocarburo al crecimiento y desarrollo de la zona dependiendo de las necesidades para los desarrollos que ahí se establezcan.



CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA RESERVA URBANA CONFORMADA POR LOS LOTES 11 FR. SUR Y LOTE 12 FR. SUR PORCION A,B,C,D,E Y F. COLONIA ABASOLO DELEGACION GONZALEZ ORTEGA

USO DE SUELO EN EL PLAN DE ESTUDIO AL 2025

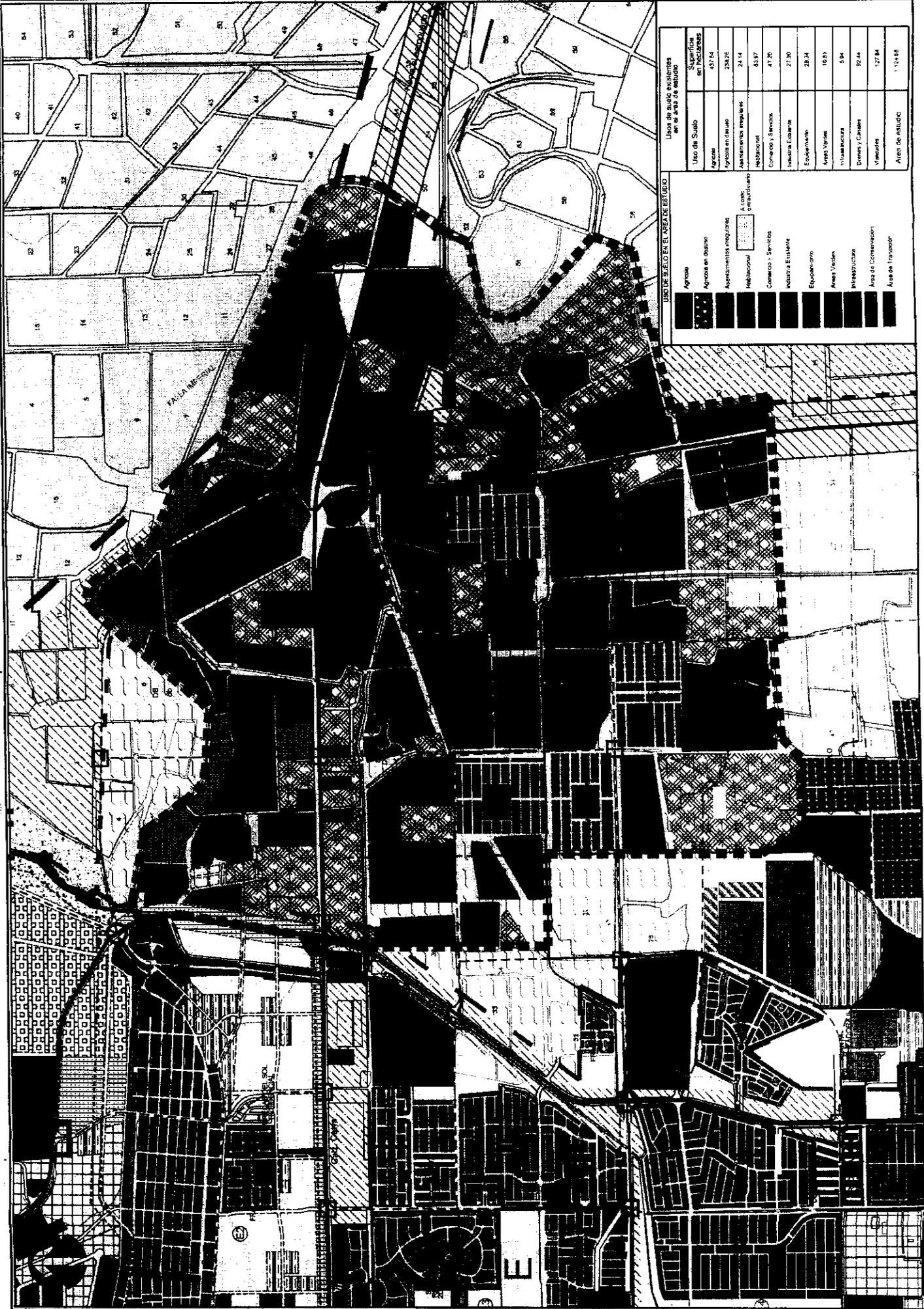
VALORES

Regulaciones:
 - Límites Estables
 - Límites Propuestos
 - Límites de Alineamiento
 - Límites de Seguridad
 - Límites de Protección

Notas Principales Propuestas:
 - Nuevos Secundarios Propuestos

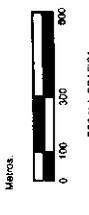
SMBOLOGIA GENERAL

----- Área De Estudio
 - - - - - Línea Zona Urbana al 2025
 - - - - - Drenaje, Canales y Corrientes de Agua
 - - - - - Traza Urbana
 - - - - - Traza Parcelaria



USO DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO

Uso de Suelo	Superficie en Hectáreas
Agricultura	437.64
Agropecuaria	238.25
Agropecuaria	24.14
Agropecuaria	63.97
Comercio y Servicios	47.70
Industria Estable	27.90
Equipamiento	28.34
Áreas Verdes	16.81
Infraestructura	5.94
Drenaje y Canales	82.44
Viveros	127.84
Área de Transición	114.86



Escala 1:20,000

Aptitud territorial

No. DE PLANO

4

Mexicali B. C. Julio del 2006

II.- DIAGNOSTICO

2.9. Conclusiones del diagnóstico.

El terreno cuenta con características en cuanto a vocación y oportunidades para su desarrollo con uso industrial, las cuales permiten aprovechar las condiciones actuales y futuras de los mercados. Los retos de un desarrollo sustentable nos obligan a cuidar, respetar y ordenar el desarrollo de nuestra ciudad.

El cambio de uso de suelo de los **Lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F** permitiría el desarrollo en corto plazo de las industrias que requirieran suelo, ya que se cuenta con factibilidades para los principales servicios que demandan la mayoría de las industrias. Además de una ubicación estratégica respecto a las los puertos fronterizos y las principales vialidades de integración con el resto del país.

Este parque se encontraría ubicado en el principal anillo periférico de la ciudad, se desarrollara como un corredor urbano el cual gracias a la ubicación de empresas de transporte de carga y de la Fábrica de papel San Francisco le otorga en esa área una vocación industrial natural.

Estamos conscientes de la cantidad de reservas industriales integradas por el P.D.U.C.P. 2025 sin embargo pensamos que los **Lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. Sur porción A, B, C, D, E y F** cuentan con mejores condiciones para el desarrollo de la industria en el corto y mediano plazo, que muchas de estas reservas. Estas características permitirían un rápido desarrollo del sector industrial y con esto los beneficios adjuntos, como la generación de empleos, crecimiento del P.I.B. del estado y aumento de la población económicamente activa.

2.10. Elementos que justifican el cambio de uso de suelo.

1.- Ubicación estratégica. Esta característica sin duda es un determinante de suma importancia para el establecimiento de las industrias en Mexicali. Sobre todo las que tienen algún vinculo con las exportaciones y las importaciones. Ya que sabemos buscan una mayor proximidad a los cruces fronterizos internacionales. Sin embargo las nuevas reservas industriales integradas por el P.D.U.C.P. de Mexicali al año 2025 se ubican mas alejadas de los cruces fronterizos que inclusive las anteriormente existentes.

Cabe resaltar que esta característica de ubicación estratégica se nota claramente en los datos obtenidos del inventario de naves y terrenos disponibles en Mexicali¹, ya que de podemos apreciar claramente que los parque establecidos mas cerca de los puertos fronterizos presentan una mayor ocupación de naves y terrenos, mientras que los que mas alejados se presentan una mayor disponibilidad es decir son menos deseables para establecerse dentro de ellos.

¹ COMISIÓN DE DESARROLLO INDUSTRIAL DE Mexicali (2007)

II.- DIAGNOSTICO

De los 5 parque industriales más próximos al puerto fronterizo oriente de Mexicali EX XXI, Calafia, PIMSA, El ALAMO y PIMSA IV, solo PIMSA IV y Calafia presentan menos del 15% del total de terrenos disponibles dentro del parque, mientras que el resto están totalmente ocupados.

TERRENOS DISPONIBLES.														
					CACHANILLA	PALACO	EL DORADO			DESIERTO	PROGRESO			
					Sqmt	Sqmt	Sqmt			Sqmt	Sqmt	Sqmt		
360,000	10,722.14	13,400.21		32,048.11		12,100.00	24,000.00	49,724	37,518.50	23,281.86	18,136	50,000	8,000	161,000
39,000		7,562.85		10,302.36		15,468.00	34,800.00	4,223	71,868.65	35,173.01	14,888		7,200	66,941
		8,033.20		11,136.78			40,000.00		43,743.06	20,904.33	15,451			
		9,529.46					293,000.0		29,483.44	9,912.98	16,207			
		8,587.21								5,800.00	18,982			
		9,331.48								14,335.04	32,993			
										23,418.67	12,301			
										1,959.32	12,350			
											14,613			
											25,847			
											14,613			
											11,668			
											11,001			
											11,000			
											10,000			
399,000	10,722.14	58,453	0	53,487	0	27,588	391,800	53,947	182,612	140,675	239,716	50,000	15,383	238,641
						0.00	2.78	39.18			23.97	5.00		
						Has	Has	Has			Has	Has		

Cuadro: CDI de Mexicali. (abril 2007)

Lo anterior nos muestra que el terreno del cual solicitamos el cambio de uso de suelo, cuenta con características en este sentido, mas deseables para el mercado de la industria maquiladora (Que es al cual esta dirigido) que muchas de las reservas existentes las cuales serán mas difícil de desarrollar por esta condición.

2.- Accesibilidad: Esta condición también esta muy ligada a la ubicación estratégica. No obstante, si las reservas más alejadas de las zonas más deseables contarán con una buena accesibilidad quizás esto les brindaría una mejor oportunidad de desarrollo. Sin embargo la mayor cantidad de las nuevas reservas industriales cuentan con una mala accesibilidad no solo hacia los puertos fronterizos, sino dentro de la misma ciudad.

11 de los 21 parques industriales en la ciudad utilizan el corredor industrial palaco como vía de acceso y circulación. Además Un importante y creciente sector de la población también utiliza este mismo corredor. Esto sumado a la falta de mantenimiento del mismo, ha provocado que dicha vialidad se convierta no solo en una de las más congestionadas de la ciudad, sino también una de las más deterioradas.

El terreno para el cual se solicita el cambio de uso de suelo no se sumaria a esta problemática, ya que su acceso principal sería a través de paseo de los insurgentes (futuro corredor urbano con una sección de 40 metros) con una liga directa al norte hacia la garita oriente y al sur con el blv. Lázaro Cárdenas.

3.-Factibilidad inmediata para el desarrollo: Otra importante característica con la que cuenta los terrenos y que es prioritaria a evaluar por las empresas que desean establecerse en la ciudad; es la factibilidad de servicios en la zona donde se piensan establecer. Si bien existen en bastantes reservas industriales, su falta de

II.- DIAGNOSTICO

factibilidades de servicios como, energía, agua, gas, etc. Los hacen menos deseables para su desarrollo al menos en el corto y mediano plazo.

Por otra parte el terreno sobre el cual se solicita el cambio de uso cuenta con la factibilidad inmediata de servicios mas importantes solicitados por la mayoría de las industrias que buscan establecerse en esta ciudad, como son: Agua, energía eléctrica, gas, y aunque se carece de servicio de drenaje sanitario este será solucionado a través de una planta de tratamiento la cual reciclara el agua para el riego de áreas verdes dentro del mismo parque. Reduciendo con esto el consumo del vital liquido.

4.- Compatibilidad del uso de suelo: El terreno cuenta con compatibilidad del uso del suelo solicitado con los existentes, ya que colinda con el **corredor urbano paseo de los insurgentes** o comúnmente llamada carretera a la Col Abasolo. Por otra parte al este del terreno solo cruzando este corredor urbano, se encuentra la fábrica de Papel San Francisco. Esta fabrica se dedica al proceso y reciclaje de distintos tipo de papel. Al norte del terreno también encontramos usos compatibles con el uso solicitado (Industrial) como son empresas que se dedican al transporte de carga. Otra situación que cabe resaltar es que la creación de este parque servirá como área de amortiguamiento entre la reserva habitacional establecida en el P.D.U.C.P. de Mexicali y la industria pesada existente (FAPSA) ya que en este parque solo se establecerá industria del tipo ligero. Como ejemplo de la exitosa compatibilidad de usos entre industria ligera y habitacional se encuentran actualmente los parques industriales Calafia y EX XX1 en colindancia con el fraccionamiento San Pedro residencial.

5.- Presencia en el mercado y capacidad probada: El antecedente para el desarrollo de esta reserva se puede observar en el Parque Industrial Calafia, propiedad de la empresa Inmobiliaria la Rumorosa. Este parque industrial ocupado al 90% no solo muestra la capacidad de desarrollo y promoción de esta empresa al construir y ocupar la gran totalidad del parque en un período menor a 8 años. Considerándose el parque industrial Calafia como un digno ejemplo de un desarrollo industrial de calidad en Mexicali. Así, ante una creciente demanda de espacios de parte de sus mismos clientes, como de nuevas industrias interesadas en invertir en Mexicali; es que se solicita el cambio de uso de suelo de estos terrenos.

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

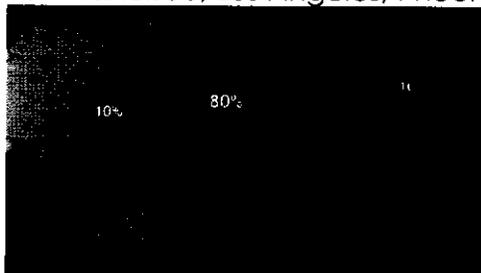
LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.1.- Situación de la industria en la región, estado y ciudad.

Actualmente el sector industrial esta retomando fuerza después de un proceso de depresión del desarrollo sufrido en los pasados 6 años. Actualmente ante el escenario de estabilidad económica global y sobre todo en el país la actividad industrial vuelve a retomar el camino que busca las inversiones en nuestro estado.

Según datos obtenidos del Consejo de desarrollo Industrial, durante el 2006 existían 9,688 empresas como prospectos para venir a invertir al estado, de las cuales 870 fueron visitadas personalmente para intentar lograr atraer inversiones y 121 han llegado por su cuenta directamente a Mexicali.

Los principales orígenes de las empresas interesadas en invertir serian, 80% Empresas Estadounidenses, 10% empresas Europeas y 10% empresas Asiáticas. Y de las empresas estadounidenses, los principales orígenes por ciudad serian Seattle, San Francisco, Los Ángeles, Phoenix, Wichita y en Canadá, Toronto.



III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

El estado ha tenido un importante crecimiento en el sector industrial manufacturero en los últimos 13 años, el porcentaje de participación de este sector en la estructura económica del Estado ocupa el tercer lugar en importancia con 18.58% del PIB (Producto Interno Bruto). A continuación algunos de los datos de las aportaciones del sector de la industria manufacturera al estado en miles de pesos.

PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Gran División de Actividades Económicas	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
VALOR DEL PIB ESTATAL	38,071,715	53,460,809	72,662,805	97,637,699	119,420,226	148,317,734	190,879,629	183,592,039	189,341,710	210,278,857	244,084,677
AGROPECUARIA, SILVICULTURA PESCA	1,194,392	1,688,439	2,252,112	3,011,693	2,829,725	2,915,890	2,801,774	2,828,956	2,654,679	3,103,894	4,664,775
MINERIA	101,667	184,833	187,908	168,252	215,644	209,175	249,363	189,528	144,694	186,096	272,790
INDUSTRIA MANUFACTURERA	6,839,259	8,835,371	14,224,666	19,924,861	27,117,893	33,658,808	40,491,591	39,555,497	37,572,078	40,266,798	45,339,497
CONSTRUCCION	1,897,087	1,713,648	2,735,926	3,710,148	4,302,060	6,046,389	7,898,334	6,875,296	6,796,592	6,187,451	7,428,496
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	1,067,083	1,251,569	1,561,092	1,996,251	2,568,857	3,340,376	3,334,396	3,729,292	4,532,654	4,507,031	5,399,307
COMERCIO, RESTAURANTES Y HOTELES	9,493,111	15,700,399	21,863,736	30,252,398	33,519,937	41,692,992	54,430,701	52,629,509	50,940,420	57,845,176	69,894,616
TRANSPORTE, ALMACENAJE Y COMUNICACIONES	3,496,205	5,252,790	6,969,946	9,560,786	11,715,055	14,791,99	18,013,611	18,435,596	18,774,988	20,399,121	24,914,627
SERVICIOS FINANCIEROS, SEGUROS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y DE ALQUILER	6,614,781	9,879,209	11,414,669	13,193,419	17,370,714	20,491,592	22,542,908	24,382,687	27,344,208	30,910,415	34,500,117
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	8,222,034	10,130,893	12,899,365	16,437,058	20,647,402	26,462,349	32,233,597	36,964,826	41,565,321	47,980,575	52,750,287
SERVICIOS BANCARIOS IMPUTADOS	-855,903	-2,176,342	-1,246,215	-616,968	-684,641	-1,191,836	-1,116,846	-1,599,147	-1,183,925	-1,107,700	-1,075,835

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
VALOR DEL PIB ESTATAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
AGROPECUARIA, SILVICULTURA PESCA	3.14	3.16	3.10	3.08	2.20	1.97	1.55	1.43	1.51	1.48	1.91
MINERIA	0.27	0.35	0.26	0.17	0.18	0.14	0.14	0.10	0.08	0.09	0.11
INDUSTRIA MANUFACTURERA	17.96	16.40	19.58	20.41	22.71	22.63	22.39	21.55	19.84	19.15	18.58
CONSTRUCCION	4.98	3.21	3.77	3.80	3.60	4.08	4.37	3.64	3.59	2.94	3.04
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	2.80	2.34	2.15	2.05	2.17	2.25	1.84	2.03	2.39	2.14	2.21
COMERCIO, RESTAURANTES Y HOTELES	24.93	29.37	30.09	30.98	28.07	28.11	30.09	28.67	26.90	27.51	28.63
TRANSPORTE, ALMACENAJE Y COMUNICACIONES	9.19	9.83	9.59	9.79	9.81	9.97	9.96	10.04	9.82	9.70	10.21
SERVICIOS FINANCIEROS, SEGUROS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y DE ALQUILER	17.37	18.48	15.71	13.51	14.55	13.82	12.46	13.28	14.44	14.70	14.13
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	21.60	18.95	17.48	16.83	17.29	17.84	17.82	20.13	21.95	22.82	21.61
SERVICIOS BANCARIOS IMPUTADOS	-2.25	-4.07	-1.72	-0.63	-0.57	-0.80	-0.62	-0.87	-0.63	-0.53	-0.44

Fuente: INEGI

Por otra parte tan solo en el periodo entre febrero del 2006 a febrero del 2007, la Industria Manufacturera creó en el estado 12,627 nuevos empleos directos. Para un total en el Estado de 250,442.¹

ASEGURADOS TOTALES POR RAMA DE ACTIVIDAD (2006-2007)

Rama	Feb/06	Marzo	Abr	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Ene/07	Feb
Agríc. Ganad. y Silvicultura	9,056	9,093	9,451	9,707	9,800	9,717	9,807	9,797	9,582	9,141	9,080	9,168	8,968
Industria Extractiva	503	486	481	518	524	513	518	523	503	497	490	497	501
Industria de Transformación	298,102	294,412	298,168	300,817	303,661	306,834	307,068	311,164	312,930	310,837	297,806	301,447	301,729
Construcción	46,466	42,221	42,804	43,125	44,230	45,600	46,995	47,676	48,361	47,515	45,937	46,204	46,879
Industria Eléctrica	4,163	4,290	4,318	4,320	4,357	4,421	4,344	4,335	4,348	4,353	4,374	4,350	4,452
Comercio	102,139	102,446	102,361	102,665	103,283	103,856	104,494	104,748	106,004	106,808	105,686	104,156	104,630
Transportes y Comunicaciones	21,020	22,103	22,163	22,321	22,531	22,867	23,017	23,286	23,454	23,406	23,180	23,220	23,450
Serv. Empresas, personas y hog	96,091	97,859	98,060	99,393	99,674	100,669	100,367	101,207	102,223	102,657	102,606	102,915	104,238
Serv. Sociales y Comunitarios	43,484	44,306	44,542	44,477	44,134	43,981	43,585	44,841	45,327	45,822	45,241	45,401	45,936
Otros grupos	1,752	1,757	1,749	1,721	1,770	1,746	1,754	1,740	1,739	1,732	1,715	1,737	1,761
Total	604,676	618,794	624,290	629,846	634,277	641,504	642,107	649,317	654,239	652,888	636,214	639,276	642,364

Fuente: SIMS - Encuesta Nacional de Baja California

¹ Fuente SIMBAD, INEGI.

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

Como resultado de las promociones realizadas por el Consejo de desarrollo Industrial (CDI) y el escenario de estabilidad económica en el País, en el año 2006 se establecieron en la ciudad de Mexicali 14 nuevas empresas en distintos parques industriales y con diferentes ocupaciones de áreas la siguiente es una relación de estas.

NOMBRE DE LA EMPRESA	ORIGEN	TIPO O PRODUCTO	EMPLAOS	SUPERFICIE	UBICACIÓN
LEONARD'S METAL, INC (IVEMSA)	U.S.A.	Partes para Aviones	30	39,000 P2	Parque Industrial Calafia
HONEYWELL AEROSPACE CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y TECNOLOGIA.	U.S.A.	Aeroespacial	400	100,000 P2	Parque Industrial El Vigía II
SAMJIN LND. CO.	Corea	Inyección de plástico (Gabinetes para TV plana de 50')	480	103,500 P2	Parque Industrial Cachanilla
EARTH LITE	U.S.A.	Mesas y sillas para Masaje	N.D.	N.D.	Sub-contrato con Foam de México
TELEINTERPRETERS	U.S.A.	Centro de servicios Telmercadeo	120	3,000 P2	Se encuentran analizando ubicación.
SMM	USA	Chasis Automotrices	70	45,000P2	P. Ind. Cucapa
FLEETWOOD	U.S.A.	Ensamble de casas rodantes RVs	200	85,000P2	P. Ind. Dorado
COMPOSITE TECHNOLOGY	U.S.A	Componentes para casa rodantes	80	70,000 P2	Por definir
MAG INOVISION	TAIWAN	Ensamble de TV.	150	236,806 P2	Bldv. Robledo
DE ACERO, S.A. DE C.V.	MEXICO	Productos para la Construcción	100	204,520 P2	Km. 7,5 Carretera a San Luis R.C.
TOMCAR	ISRAEL	Vehiculos todo terreno	ND	N.D	Subcontrato Proveedores Locales
AMERON INTERNATIONAL	U.S.A.	Tubería Hidráulica de acero	56	3.2 Has.	Carretera al Aeropuerto
AIM BLENDING TECHNOLOGIES	U.S.A.	Revolvedoras de alimentos e industria Farmacéuticas	3	Subcontrato con Swift Baja	Parque Industrial Palaco
VIKON (GRUPO ELETEC)	MEXICO	Centro de distribución cableado eléctrico de alta tensión.	5	12,500 P2	Parque Industrial Calafia

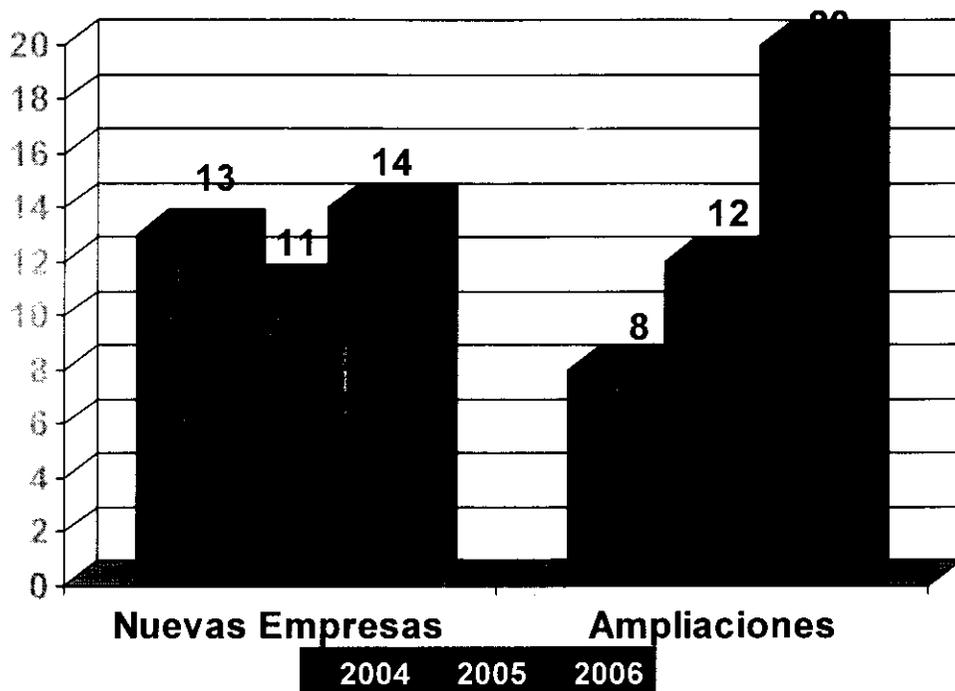
III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

Además en ese mismo año se ampliaron 20 Naves Industriales ya establecidas en diferentes parques industriales y con diferentes giros, a continuación la relación de estas.

NOMBRE DE LA EMPRESA	ORIGEN	PRODUCTO	SUPERFICIE	UBICACIÓN
PPIMA THERMOFORMING, S. DE R.L. DE C.V.	U.S.A.	Fabricación de empaques de plástico	9,940 p2	Parque Industrial Mexicali I
CALIFORNIA WAVES, S. DE R.L. DE C.V.	U.S.A.	Costura de trajes de baño	10,900P2	Parque Industrial Las Californias
INTERBATH	U.S.A.	Regaderas para baño	33,418P2	Parque Ind. Nelson
STARION MEXICO	COREA	Estampado de Metal	11,000 p2	Parque Industrial Las Californias
TRI-STATE DE MEXICO	U.S.A	Ensamble y empaque de productos médicos	98,530P2	Desarrollo Industrial Colorado (Nave Katolec)
CD ELECTRONICA	U.S.A.	Capacitores, bobinas, etc	8,370 p2	Promotora Industrial
EARTH RECYCLE	CHINA	Empaque	11,000 p2	Parque Industrial Calafia
DAFMEX, S.L. DE C.V.	U.S.A.	Fabricación y manufactura de artículos de metal.	44,000 p2	Parque Industrial Mexicali I
GLOBAL LOGISTICS SERVICES INT.	U.S.A.	Logística	20,000 p2	Parque Industrial Mexicali I
TIMSA	U.S.A.	Metalmecanica	89,000 p2	Parque Industrial Mexicali IV
STONE CONTAINER	U.S.A.	Fabricación de empaques de cartón	15,016 P2	Parque Industrial Nelson
DATA PRODUCTS IMAGING SOLUTION	U.S.A./JAPON	Ensamble y entintado de Artículos para impresora	97,965.42P2	Parque Industrial Mexicali IV
KANG SEO	COREA	Estampado de Metal	19,810 P2	Parque Industrial Las Californias
DISTRIBUIDORA ALEN	MEXICO	Almacén Productos de limpieza	19,810 P2	Parque Industrial Las Californias
TETRAPACK PLASTICS MEXICO, S. A. DE C.V.	SUIZA	Inyección de Plástico	70,000 P2	Parque Industrial Calafia
VALUTECH	U.S.A	Reparación de equipos electrónicos para IBM	24,119 P2	Parque Industrial Las Californias
KB FOAM	JAPON	Empaque foam (Almacén proveedor de SONY)	10,286 P2	Parque Industrial Las Californias
HANA LABEL	COREA	Imprenta Industrial	11,025 P2	Parque Industrial Las Californias
HARBOR PACKAGING	U.S.A.	Empaque	10,288 P2	Parque Industrial Las Californias
MASIMO	U.S.A.	Sensores (oxímetros)	20,666 P2	Parque Industrial Palaco

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

FUENTE GRAFICA C.D.I.



Lo anterior nos da la necesidad de un área cubierta igual a 1'878,789.42 pies cuadrados o 172,848.62m² esta área mas los requerimientos de circulación y estacionamiento (1 cajón cada 50m²) no da un área industrial ocupada solo en 2006 de 22.85 Has. Los datos anteriores nos permiten ver que la actividad en el sector industrial sigue avanzando en la ciudad. No solo con la ampliación de las empresas ya establecidas, lo cual nos habla de la rentabilidad de seguir invirtiendo en la ciudad, sino también en la llegada de más empresas en busca de aprovechar las condiciones favorables que les implica invertir en Mexicali. La estabilidad económica del país es un buen indicador que los inversionistas, (sobre todo los vecinos inmediatos E.U.A. y Canadá) están evaluando ampliamente y tomando muy en cuenta a la hora de decidir establecerse en nuestro país. Por otra parte las condiciones que Baja California y particularmente Mexicali, brinda a los inversionistas del ramo industrial como son: las condiciones geográficas, las de Equipamiento e infraestructura y sobre todo las de dotación de agua y energía se vuelven las principales razones para atraer e incrementar las inversiones en el sector industrial de la ciudad, en un corto y mediano plazo.

Esto sin duda, prevé el incremento en la ocupación de reservas industriales en la ciudad, y con ello el incremento también en la generación de fuentes de empleo y demás beneficios que el establecimiento de nuevas industrias en la ciudad traiga consigo.

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.2. Condiciones para la Industria en el P.D.U.C.P. de Mexicali al 2025

El programa presenta una mancha urbana con un área igual a 31,251.12 Has. de las cuales 10,617.60 has. corresponden a nuevas reservas integradas a la anterior mancha urbana (P.D.U.C.P. al año 2010, 20,633.52 Has). Así se observa un incremento del 33.97% respecto al límite urbano anterior.

Actualmente las reservas existentes mas las recién integradas por el programa dan un total 16 385.52 Has. Es decir representan el 53.24% de la superficie urbana total de la ciudad de Mexicali al año 2025.

El P.D.U.C.P. 2025 otorga prioridad a la integración de reservas habitacionales ya que del total de este tipo de nuevas reservas incluidas a la mancha urbana 9,048.69 Has. o sea el 55.22% del total de mancha urbana corresponden e este tipo y 7,336.83 Has. Es decir 44.78% restantes pertenecen a reservas comerciales, industriales, áreas verdes, de equipamiento, vialidades, servicios y mixtas. (Ver cuadro) las reservas industriales ocupan el 3 lugar en magnitud aunque muy por debajo de las reservas habitacionales, con solo 1,287.58 Has. las reserva industriales representan el 7.86% del total de reservas urbanas en Mexicali. LA ciudad cuenta con 21 parques Industriales con un área ocupada equivalente a 630.41 que junto con las industrias establecidas fuera de parques industriales (508.03 Has.) suman un total de 1,138.44 Has. de reservas industriales ocupadas.

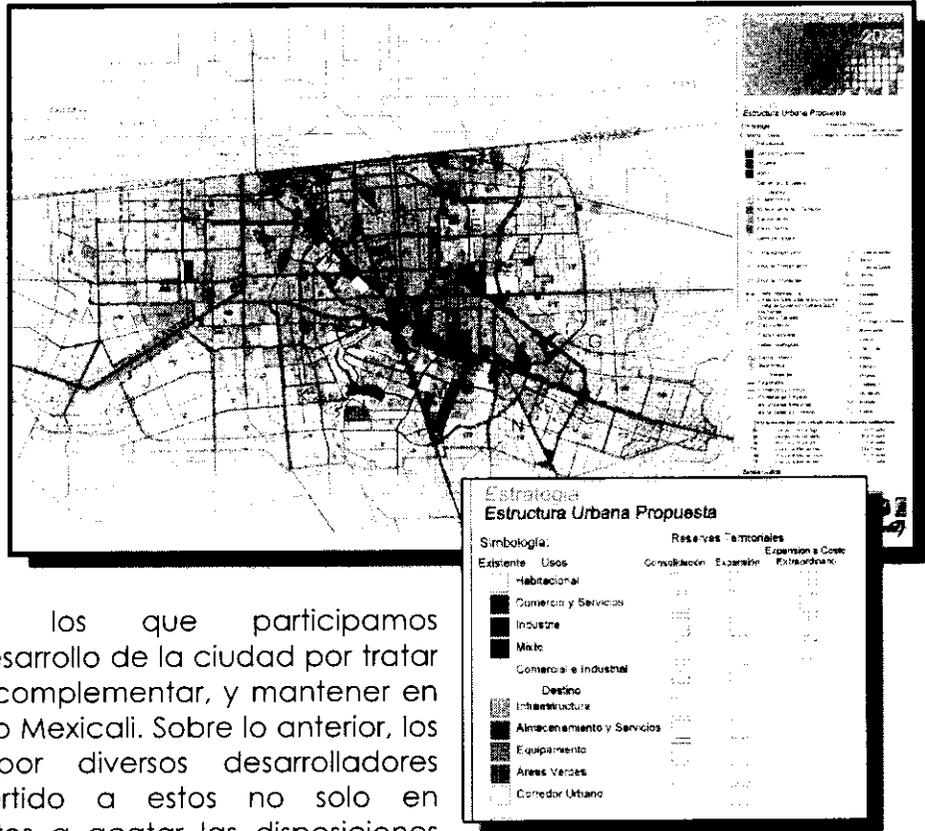
USOS	2004 has	2025 has	RESERVAS 2004-2025	
			Has	%
Habitacional	8,451.94	17,500.63	9,048.69	55.22
Comercio y Servicios	820.61	1,968.82	1,148.21	7.03
Industria	900.34	2,187.58	1,287.24	7.86
Equipamiento Y Areas Verdes	1,207.73	2,375.10	1,167.37	7.12
Infraestructura Y Vialidades P.	2,506.58	4,843.92	2,337.34	14.26
Almacenamiento Y Servicios	68.30	468.76	400.46	2.44
Mixto	133.61	437.51	303.90	1.85
Comercial e Ind.	592.25	1,156.29	564.04	3.44
Conservación	184.24	312.51	128.27	0.78
TOTAL	14,865.60	31,251.12	16,385.52	100.00

Fuente: P.D.U.C.P. 2025

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.3. Visión de Mexicali en el P.D.U.C.P. 2025

Actualmente Mexicali ha entrado en un proceso de reconsideración de su papel dentro de la región, como resultado de diversas iniciativas de inversión. Proyectos de impacto internacional como el "valle del Silicio" se han puesto la mirada del mundo en Mexicali, y ante esta realidad se incrementa la



responsabilidad de los que participamos directamente en el desarrollo de la ciudad por tratar de ordenar, mejorar, complementar, y mantener en cada vez mejor estado Mexicali. Sobre lo anterior, los avances logrados por diversos desarrolladores urbanos han convertido a estos no solo en observadores dispuestos a acatar las disposiciones de las autoridades, sino también en participantes activos en el crecimiento y el desarrollo de la ciudad. Esto ha provocado un nuevo tipo de gestión gobierno-sociedad para mejorar la calidad urbana, ambiental y social, así como el impulso al potencial económico de Mexicali.

III. - LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN**3.4. Situación del polígono en el P.D.U.C.P. 2025**

En el P.D.U.C.P. de Mexicali al 2025 el polígono se encuentra ubicado en el Sector "F" identificado como sector "Abasolo" dentro a su vez del distrito "F2".

Este sector se caracteriza por ser el último al noreste de la ciudad que integra reservas a la mancha urbana al este de la ciudad, además de ser en un alto porcentaje una reserva habitacional oscilante entre una densidad baja y media.

El polígono también se encuentra ubicado a 5.5 Km. de la garita oriente y a 10 Km. del aeropuerto. Este último es la liga aérea internacional de Mexicali con el resto del mundo, mientras tanto la garita oriente, es considerada dentro del P.D.U.C.P. como uno de los puntos estratégicos para la competitividad, el posicionamiento y el desarrollo urbano y regional de Mexicali, además de ser considerada también un punto estratégico para el transporte multimodal.

Tomando en cuenta los datos del C.D.I. en donde se resalta que del total de las empresas que buscan instalarse en la ciudad cerca del 80% provienen de Estados Unidos y Canadá se observa el importante rol que juega el cruce internacional a través de las garitas, ya sea para la importación de materias primas o bien de la exportación de productos terminados.

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.5. Usos de suelo Propuestos (P.D.U.C.P. 2025.)

En el sector en el que se encuentra el polígono se prevé la existencia de reservas mayormente del tipo habitacional, con densidades media y baja tanto para vivienda unifamiliar como para vivienda multifamiliar. Se prevé densidades para el desarrollo de vivienda multifamiliar media y baja igual a 38 a 70 viv/ha. y 24 a 37 viv/ha. respectivamente, en el caso de vivienda unifamiliar las densidades también media y baja corresponden a lo siguiente; 20 a 31 viv/Ha. y 13 a 19 viv/ha. Existe el antecedente de dos desarrollos habitacionales en el sector los cuales se encuentran casi en total abandono, los fraccionamientos Jardines de Loreto y Jardines de Mendoza. Sin embargo el crecimiento presentado en los últimos años del sector aledaño, (el sector E) a fortalecido la expectativa de crecimiento del sector F.

Existen también usos designados de gran importancia para el desarrollo del área de estudio, (aunque de menor magnitud que el habitacional), como los usos mixtos a lo largo de los dos corredores urbanos formados por la carretera hacia el aeropuerto y la carretera hacia la Col. Abasolo. También se hace presente la asignación de reservas para la consolidación de infraestructura, y el equipamiento; Este último representado mayormente por el parque urbano claramente identificado en la estrategia de desarrollo del centro de población. **(Ver Plano 5)**

Dosificación de usos de suelo en el área de estudio

Usos de Suelo	Superficie del área urbana en el área de estudio (Has)	%	Cambio Uso de Suelo según Anteproyecto (Has.)	Modificación de Áreas del cambio de uso de suelo propuesto (Has.)
Habitacional	83.97	56.00	(- 25.40) (-2.81)	55.76
Infraestructura	5.94	6.30		5.94
Comercial existente	47.20	7.00	(+2.81)	50.01
Área agrícola	907.20	7.70		907.20
Asentamientos irregulares	24.14	15.40		24.14
Equipamiento	28.34	1.50	(+2.73)	31.07
Industrial	27.90	1.40	(+ 25.40) (-2.73)	50.57
TOTAL	1,124.68	100.00	0.00	1,124.68

CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA RESERVA URBANA CONFORMADA POR LOS LOTES 11 FR. SUR Y LOTE 12 FR. SUR Y PORCION A,B,C,D,E Y F. COLONIA AGASOLO DELEGACION GONZALEZ ORTEGA

- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias Propuestas
- Secundarias Existentes
- Secundarias Propuestas
- Nodos Principales Existentes
- Nodos Principales Propuestos
- Nodos Secundarios Existentes
- Nodos Secundarios Propuestos
- Lineas de Ferrocarril Existentes
- Lineas de Ferrocarril Propuestas
- Drenaje, Canales y Cuerpos de Agua
- Trazo Urbano
- Trazo Parcelario
- Falsos Geologicos
- LIMITES
- Limite Mancha Urbana 2010
- Limite Mancha Urbana 2025
- Limite Internacional
- Sector
- Limite de sector
- Limite de distrito
- Distrito

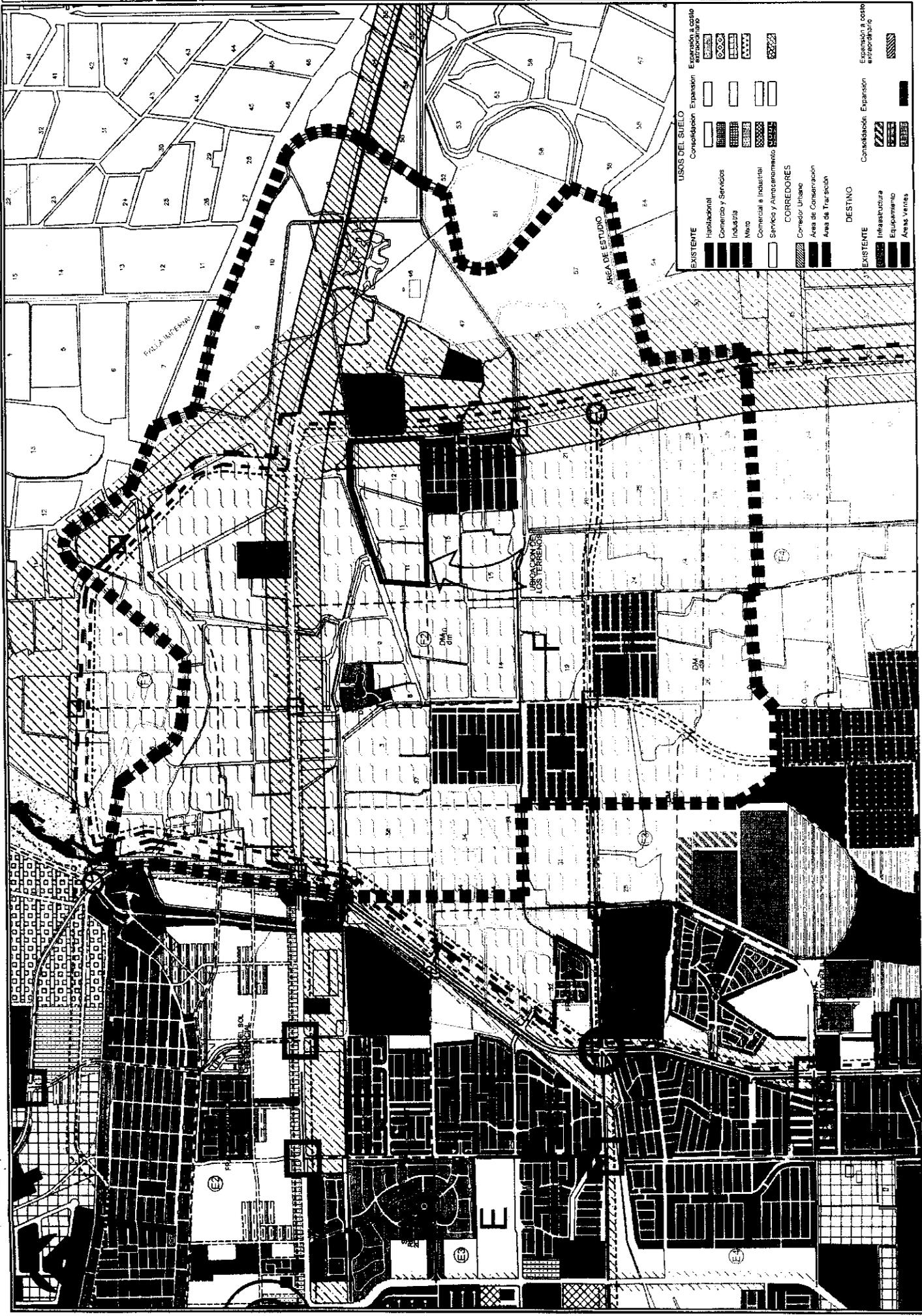
Decisiones maximas permitidas para vivienda

Unidad Habitacional	22 a 24 viviendas
Unidad Familiar Media	35 a 45 viviendas
Unidad Familiar Alta	55 a 85 viviendas
Unidad Familiar Baja	24 a 37 viviendas
Multifamiliar Medio	38 a 70 viviendas
Multifamiliar Alta	71 a 90 viviendas

Uso de Suelo	Sup. en Hts.
Habitacional	56.78
Infraestructura	5.94
Comercial Existente	50.01
Area Agricola	807.20
Asentamientos Irregulares	24.14
Equipamiento	31.07
Industrial	50.57
TOTAL	1,224.68



Mexicali B.C. Julio del 2008



USOS DEL SUELO

EXISTENTE	Consolidacion	Expansion	Expansion a costo extraordinario
Habitacional	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Comercio y Servicios	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Industria	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Mercado	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Comercial e Industrial	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Servicio y Almacenamiento	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]

CORREDORES

- Corredor Urbano
- Area de Consolidacion
- Area de Transicion

DESTINO

- Consolidacion
- Expansion
- Expansion a costo extraordinario

EXISTENTE

- Infraestructura
- Equipamiento
- Area Verdes

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.6. Infraestructura y Servicios Públicos.**3.6.1. Agua y drenaje.**

El programa prevé reservas para consolidación de importantes obras de equipamiento y servicios en este sector como son la ampliación de la planta potabilizadora #2, o bien la creación de una importante área verde como centro recreativo y de esparcimiento.

El área de estudio donde se ubica el polígono, se encuentra en la zona designada por C.E.S.P.M. como Mexicali IV. Para esta zona, el Plan maestro para los servicios de agua potable alcantarillado y saneamiento de aguas residuales para Mexicali, elaborado por C.E.S.P.M. prevé la cobertura total del servicio de agua y drenajes de la zona "Mexicali IV" para el año 2043, cabe mencionar que actualmente las colonias existente dentro del sector cuentan con el servicio de agua y el polígono con factibilidad.

La reciente construcción de las lagunas de tratamiento "las arenitas" así como un nuevo emisor, permiten la cobertura total del servicio de drenaje sanitario, en 2 etapas, de la zona Mexicali II, y la una parte colindante con esta de la zona Mexicali IV.

Para garantizar la cobertura total del servicio de drenaje sanitario para la zona "Mexicali IV" será necesario la construcción de un nuevo emisor, así como la ampliación de las lagunas de tratamiento las arenitas.

3.6.2. Electricidad.

El sector "E" considerado en el P.D.U.C.P., es el que mas crecimiento tuvo en los últimos 5 años (periodo 2001-2006) por cantidad de desarrollos construidos en el. Esta demanda de energía en esta zona ha provocado que la red eléctrica se amplíe en la zona, a partir de la subestación eléctrica "Mexicali Oriente", ubicada en el área de estudio. Así C.F.E. garantiza la cobertura de electricidad y alumbrado público en esta zona.



III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.7. Servicios públicos.

En la zona, el desarrollo urbano recién comienza, con apenas el 19.6 % del área ocupada (217.46 Has de 1,124.69 que conforman el área de estudio) los servicios que existen aun son limitados, y se espera que a la par del desarrollo y de la consolidación de la zona, los servicios se incrementen. Aun y tomando el novel desarrollo de la zona, esta cuenta con servicios públicos como: telefonía, transporte público, electricidad y alumbrado público, suministro de agua, gas y pavimento en 4 de las 5 vialidades primarias en el sector. Además se prevé la construcción de un parque público, mismo que dará servicio a gran parte de la población al oriente de la ciudad. **(Ver plano 6)**



CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA RESERVA URBANA ESPECIALIZADA PARA LOS LOTES 11 DEL SUR Y LOTE 13 DEL SUR PORCIÓN A.C.D.E.T.F. COLONIA ABASCOLD DELEGACION SONZALEZ ORTEGA

Simbología General

- Límite Nueva Urbana 2010
- Límite Nueva Urbana 2025
- Límite Infraestructura
- Drenaje, Canchales y Canchales de Agua
- Trazo Urbano
- Trazo Paralelo
- Calle
- Faja Geométrica

Equipamiento

- Españoles
- Alameda Pública
- Colecciones de Estructuras
- Almacén de Alimentos
- ▲ Usos de Comercio de Alto Tráfico
- ▲ Almacén en Vehículos
- Límite de Casa
- Límite de Parcela de Parcela

Infraestructura

- Alameda Pública
- Colecciones de Estructuras
- Almacén de Alimentos
- Usos de Comercio de Alto Tráfico
- Almacén en Vehículos
- Límite de Casa
- Límite de Parcela de Parcela

Infraestructura Agrícola

- CMA
- DVE

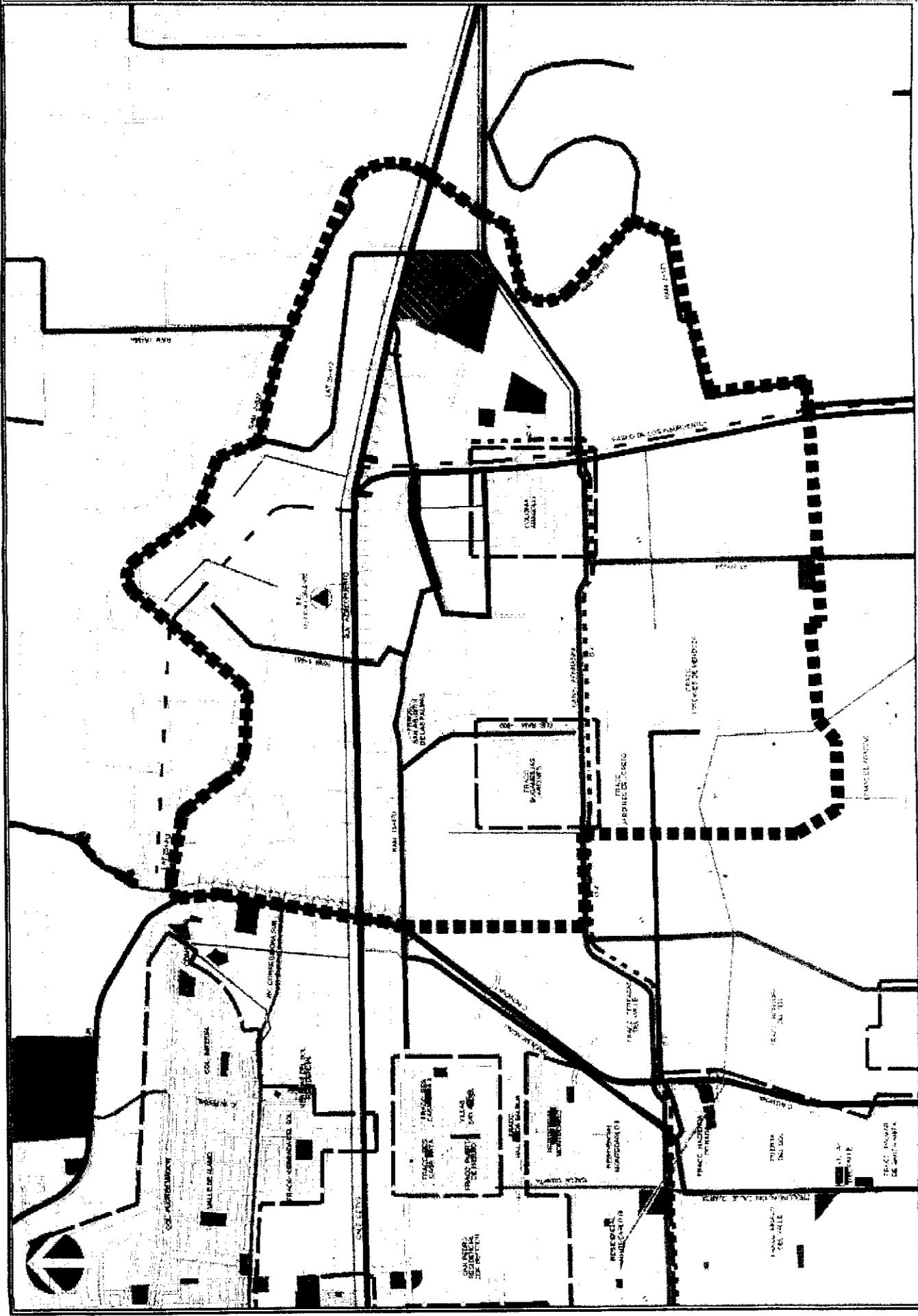
Veredas

- Regulares
- Perímetros Externos
- Secciones Externas



Municipio B.C. Julio del 2008

Nº. DE PLANO 6

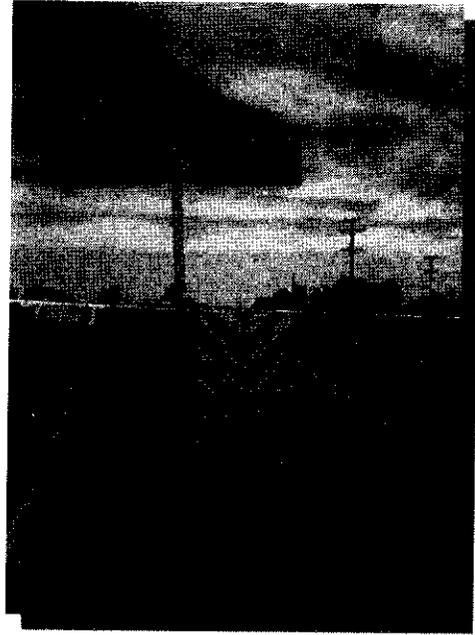


Equipamiento e Infraestructura

III.- LINEAMIENTOS URBANOS Y DE PLANEACIÓN

3.8.- Estructura vial del sector.

La estructura vial en el sector es una de las más completas propuestas en el programa ya que cuenta con 9 vialidades secundarias en proyecto, (Una de las cuales colinda hacia el sur con el polígono) 4 vialidades primarias existentes (Blv. Al aeropuerto, Calle 9na., Carretera a islas agrarias, y Carretera abasolo) 1 vialidad primaria en proyecto, (la ampliación de la calz. Independencia) y la prolongación del circuito vial carretera abasolo, este último considerado como el nuevo anillo periférico de la ciudad. Todo esto en un área menor a 1700 Has. Esto forma una red vial de aproximadamente, una vialidad (mínimo del tipo secundaria) cada 900m en el sentido norte-sur y una cada 700m en el sentido este-oeste.



Es importante resaltar que la zona donde se encuentra el polígono logra una buena integración a la ciudad, gracias a las 4 vialidades primarias antes mencionadas; Estas permiten el acceso inmediato a la ciudad a través del Blv. Aeropuerto, y Carretera Islas agrarias hacia el oeste. Gracias a estas mismas vialidades hacia el este, el acceso regional esta garantizado con San Luis R.C., Algodones, y el aeropuerto internacional de Mexicali.

Por otra parte la calle 9na. Permite la rápida accesibilidad con la ciudad hacia el Sur y hacia el norte la integración internacional con Estados Unidos llegando directamente a la garita internacional oriente. La ampliación de la calz independencía y la consolidación del circuito vial periférico (carretera abasolo), garantizará la conexión directa del este con el oeste de la ciudad, condición que solo comparten con una vialidad mas en toda la ciudad (Blv. Lázaro Cárdenas.) Por último la carretera Abasolo considerado en el P.D.U.C.P. como circuito vial periférico de la ciudad (colindante al frente con el polígono) permitirá el acceso directo al norte con la calle 9na y hacia el Sur con las carreteras hacia San Luis, R.C., San Felipe, y Tijuana; Así como con la vía del ferrocarril de Mexicali, imprescindible medio de transporte para importación y exportación de productos al estado. **(Ver plano 7).**

CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA RESERVA URBANA CONFORMADA POR LOS LOTES 11 FR. SUR Y LOTE 12 FR. SUR PORCIÓN A, B, C, D, E Y F. COLONIA ABASOLO DELEGACIÓN GONZALEZ ORTEGA

Simbología

PROPIEDAD	
ESQUEMA DE INTEGRACION	
Existente Usos	
Habitacional	
Comercio y Servicios	
Industria	
Almacenamiento y Servicios	
Destino	
Infraestructura	
Equipamiento	
Áreas Verdes	
Comedor Urbano	
Zona Agropecuaria	
Área de Transición	

Área de Estudio

Limite de Barrio	
Centro de Barrio	
Centro Vecinal	

Validades

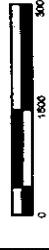
Primeras Existentes	
Primeras Propuestas	
Nodos Principales Existentes	
Nodos Principales Propuestos	
Secundarios Propuestos	
Nodos Secundarios Propuestos	

Simbología General

Limite Marcha Urbana 2025	
Limite de Sector	
Drenas, Canales y Cuerpos de Agua	
Trazo Urbano	
Taza Parcelaria	

CONSULTOR

Metros

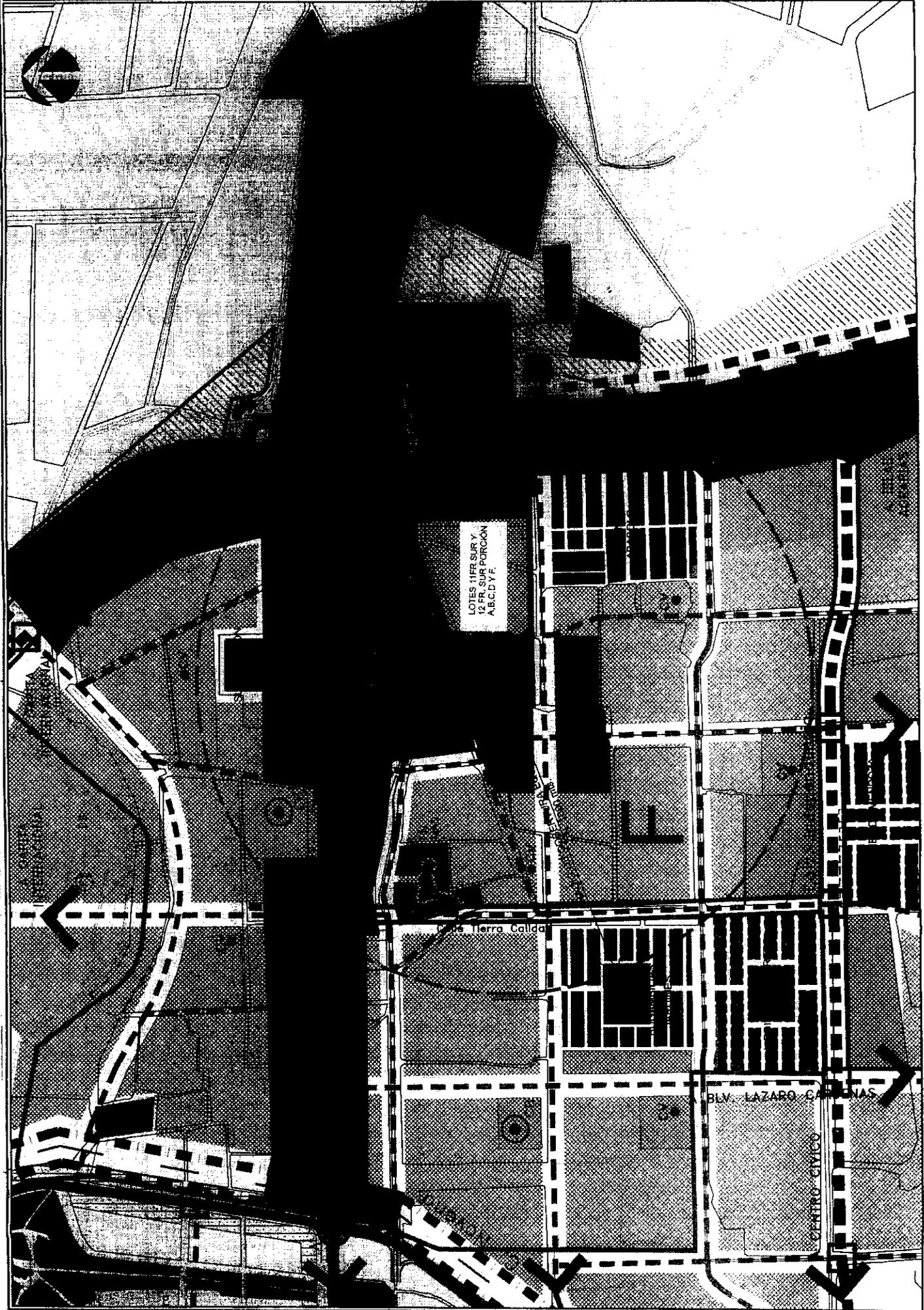


ESCALA GRAFICA

Mexicali B. C. Julio del 2008

No. DE PLANO

8



ESQUEMA DE INTEGRACION URBANA

ESC 1:10 000

IV.- ESQUEMA DE INTEGRACIÓN URBANA

IV.- ESQUEMA DE INTEGRACIÓN URBANA.

Este nivel de planeación para el área de estudio pretende establecer criterios generales para la estrategia de crecimiento. Todo esto mediante la identificación de reservas existentes, la infraestructura vial existente y en proyecto, la definición de usos de suelo, el análisis de densidades para el establecimiento del equipamiento. Todo esto con el fin de alcanzar una correcta integración tanto física como funcional del contexto.

El área de aplicación correspondiente al área de estudio, sobre la cual se desarrollo el esquema es igual a 1,124.68 Has. La estructura urbana propuesta para el crecimiento tiene una forma irregular limitada por un importante número de drenes y canales en la zona.

4.1. Descripción del esquema.

El área de estudio cuenta con cuatro vialidades principales: La carretera hacia el aeropuerto, la calle novena al Oeste, El paseo de los insurgentes (periférico urbano en proceso de consolidación) y la prolongación de la Calz. Independencia. Además existen 7 vialidades secundarias en proyecto. Esta característica permitirá una rápida vinculación de norte a sur y de este a oeste en todo el sector.

Esta infraestructura vial permitirá la integración regional inmediata con el aeropuerto, la carretera hacia algodones, y la carretera a San Luis. Por otra parte el anillo periférico o circuito vial con el cual colinda el polígono permitirá la liga directa con toda la ciudad a través de la periferia de la misma, así como con la garita internacional oriente hacia el norte del circuito y al sur con la carretera a Tijuana y el poniente de la ciudad. Esta condición además de facilitar la integración del tránsito vehicular agilizará el tránsito del transporte de carga en toda el área. **(Ver Plano 8)**

El esquema presentado está conformado por 7 barrios. Dados por la tipología en donde se marca como reservas para el crecimiento de la ciudad. Estos conforman 14 unidades vecinales. También se cuenta áreas con usos de suelo existentes los cuales son importantes a tomar en cuenta tanto en el establecimiento de equipamiento como para el desarrollo de la zona. Existe una zona al este del área de estudio que se encuadra fuera del límite de la mancha urbano de Mexicali la cual se considera para su desarrollo como área suburbana y dentro del cual existe actualmente un uso considerado como franja de amortiguamiento. Esta situación sucede en los barrios 2, 5 y 7 del presente esquema. En los demás barrios observamos usos como el habitacional, el de equipamiento y frente a las vialidades primarias una condición de uso mixto al ser considerados corredores urbanos. A continuación presentamos el resumen de las Unidades territoriales del esquema de integración Urbana propuesto. **(Ver Plano 9)**

IV.- ESQUEMA DE INTEGRACION URBANA

Distribuciones de Unidades territoriales

B.2		
		Área Utilizable Barrio B.2 = 105.38
		Suma de Vialidades = 9.95
B.3	Área Utilizable U.3.1	72.94
	Vialidad U.3.1	4.56
	Área Utilizable U.3.2	69.21
	Vialidad U.3.2	5.29
		Área Utilizable Barrio B.3 = 142.15
		Suma de Vialidades = 9.85
B.4	Área Utilizable U.4.1	37.94
	Vialidad U.4.1	3.62
	Área Utilizable U.4.2	59.62
	Vialidad U.4.2	6.07
	Área Utilizable U.4.3	46.67
	Vialidad U.4.3	3.84
	Área Utilizable U.4.4	79.27
	Vialidad U.4.4	8.22
		Área Utilizable Barrio B.4 = 223.50
		Suma de Vialidades = 21.75
B.5	Área Utilizable U.5.1	105.92
	Vialidad U.5.1	9.56
		Área Utilizable Barrio B.5 = 105.92
	Suma de Vialidades = 9.56	
B.6	Área Utilizable U.6.1	101.18
	Vialidad U.6.1	7.57
	Área Utilizable U.6.2	84.91
	Vialidad U.6.2	7.44
		Área Utilizable Barrio B.6 = 186.09
	Suma de Vialidades = 15.01	
B.7	Área Utilizable U.7.1	98.23
	Vialidad U.7.1	6.68
		Área Utilizable Barrio B.7 = 98.23
	Suma de Vialidades = 6.68	
	Área Utilizable Total = 1,033.47	
	Vialidad Total = 91.21	

IV.- ESQUEMA DE INTEGRACIÓN URBANA

4.2. Zonificación propuesta de los usos de suelo

En el caso particular de los terrenos Lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. Sur, porción A, B, C, D, E y F, se propone ubicar el 15% correspondiente a las donaciones totales al oeste del polígono, por dos razones principalmente:

Primero: Se pretende aprovechar al máximo las externalidades positivas que genere esta área industrial, brindando mejores condiciones para el desarrollo a los conjuntos habitacionales a construirse en un futuro en las reservas existentes en este sector.

Segundo: Esta ubicación de las donaciones reforzará el emplazamiento de un centro de barrio, que a su vez funcionará como un área de transición entre el uso de suelo habitacional y el uso de suelo industrial, con esto se pretende minimizar los impactos que la colindancia entre el uso habitacional y el industrial pudiera generar.

V.- MODIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL P.D.U.C.P. DE MEXICALI 2025

V.- MODIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL P.D.U.C.P. DE MEXICALI 2025

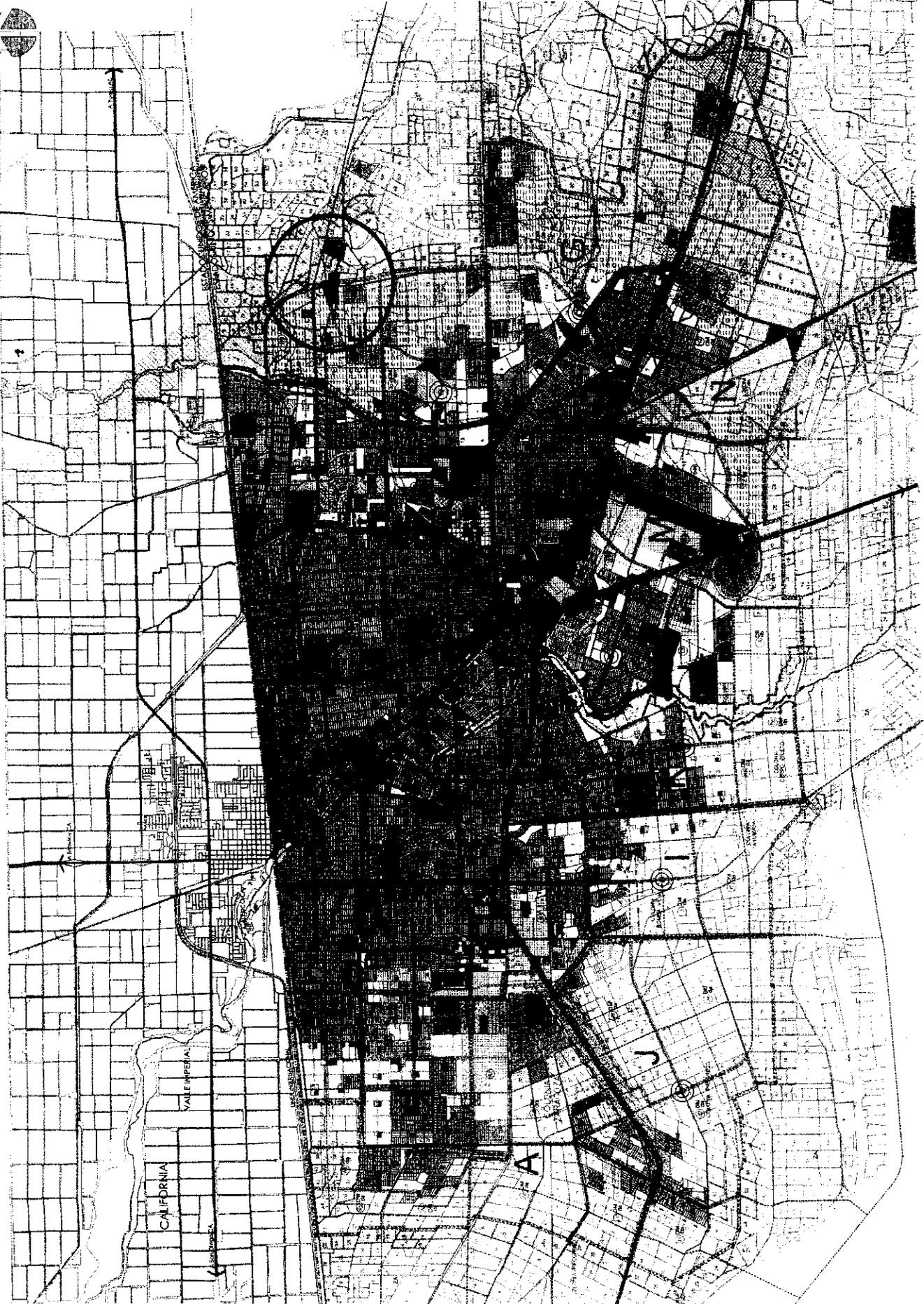
El cambio de uso de suelo habitacional en una superficie de 214,277.70m² a uso de suelo Industrial y el cambio de uso de suelo del corredor urbano en la primer franja del lote 12 con superficie de 67,904.30m², por un cambio de uso de suelo industrial de 28,156.723, modifica el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025** en la distribución de usos de suelo del área urbana actual, ya que el predio donde se desarrolla el proyecto Industrial se localiza en una reserva intraurbana; Por lo que se modifica las superficies de las reservas Industriales, habitacionales, comercio e industrial y corredor urbano, dentro del límite del área urbana actual.

El área general del polígono es de 282,182.00m² formada por los lotes 11 Fr. Sur con clave catastral RU-004-450 y Lote 12 Fr. Sur con clave catastral RU-001-872 (Actualmente se subdividió en porción A,B,C,D,E y F). **Ver Deslinde lote 12, ANEXOS**

5.1.- Tabla de usos del suelo**Dosificación de usos de suelo en P.D.U.C.P. 2025**

Usos de Suelo	Superficie Área urbana Has	%	Cambio Uso de Suelo (Has.)	Modificación PDUCP Mexicali 2025 (Has.)	%
Habitacional	17,500.63	56.00	(- 28.21)	17,472.42	55.90
Comercio y Servicios	1,968.82	6.30		1,968.82	6.30
Industria	2,187.58	7.00	(+25.39)	2,212.97	7.08
Equipamiento y Áreas Verdes	2,408.08	7.70		2,408.08	7.70
Infraestructura y Vialidades P.	4,810.94	15.40		4,810.94	15.41
Almacenamiento y Servicios	468.76	1.50		468.76	1.50
Mixto	437.51	1.40		437.51	1.40
Comercial e Industrial	1,156.29	3.70	(+2.81)	1,159.11	3.71
Conservación	312.51	1.00		312.51	1.00
TOTAL	31,251.12	100.00	0.00	31,251.12	100.00

5.2.- Plano de Estructura Urbana Propuesta (Plano 9-A)



Modificación del plano Estructural Urbano del Programa del P.D.U.C.P. 2025 de acuerdo a la propuesta de cambio de uso de suelo de la reserva urbana, conformada por los Lotes 11Fr. Sur y 12Fr.Sur Porción A,B,C,D,E y F.

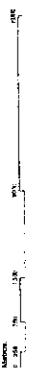
Estrategia de Desarrollo Urbano: Estructura Urbana Propuesta (Actualizada al 2006)

- Simbología:**
- Reservas Territoriales
 - Consolidación
 - Expansión
 - Expansión a Caso Extraordinario
 - Usos
 - Habitacional
 - Comercio y Servicios
 - Industria
 - Mixto
 - Destino
 - Infraestructura
 - Almacenamiento y Servicios
 - Equipamiento
 - Áreas Verdes
 - Corredor Urbano
 - Zona Agropecuaria
 - Área de Amortiguamiento
 - Área de Conservación
 - Área de Transición
 - Límite Intermedial
 - Límite de Área Urbana a Considerar
 - Límite de Expansión Urbana 2025
 - Vía Finales
 - Dientes y Canales
 - Traza Urbana
 - Fallas Geológicas
 - CU Centro Urbano
 - Subcentros
 - Validades
 - Regionales
 - Primarias Existentes
 - Primarias en Proyecto
 - Secundarias Existentes
 - Secundarias en Proyecto
- Sectores:**
- A Sector
 - B Sector
 - C Sector
 - D Sector
 - E Sector
 - F Sector
 - G Sector
 - H Sector
 - I Sector
 - J Sector
 - K Sector
 - L Sector
 - M Sector
 - N Sector
- Delimitaciones:**
- ***** Límite de Sector
 - Límite de Dentro
 - Límite de Fuera
- Nombre del Sector:**
- A Sembreros
 - B Orizaba
 - C Centro
 - D Pro-Hogar-Quahuilmeo
 - E Nuevo Jalisco
 - F Abasco
 - G Valle Ranchos
 - H Palisco
 - I Infonavit
 - J Progreso
 - K Xicotlán
 - L Campesino
 - M Robledo
 - N Puebla

Densidades máximas para viviendas Unitarias y Contornos Multifamiliares

Uso	Densidad Máxima
UB Vivienda Unitaria Baja	12 a 16 unidades
UB Vivienda Unitaria Media	20 a 31 unidades
UB Vivienda Unitaria Alta	32 a 48 unidades
UB Vivienda Multifamiliar Baja	24 a 37 unidades
UB Vivienda Multifamiliar Media	38 a 50 unidades
UB Vivienda Multifamiliar Alta	71 a 90 unidades

Escala Gráfica:



VI.- ANTEPROYECTO URBANO

VI.- ANTEPROYECTO URBANO.

Este anteproyecto es una propuesta de aprovechamiento de los terrenos para su uso industrial y no pretende en si ser un proyecto definitivo, pero si marcar las pautas para el ordenado desarrollo de los terrenos. Dicho esquema intenta responder en mayor medida a los retos y las oportunidades que se perciben en la zona desde el aprovechamiento de la infraestructura existente, el complemento de la misma hasta el compromiso de dar viabilidad a la compatibilidad de los usos de suelo alrededor con el uso de suelo industrial solicitado.

El anteproyecto se prevé la consolidación del corredor urbano de la carretera Mexicali-Islas agrarias, mediante la utilización de una franja de 90.00 metros lineales de ancho paralelos a dicha carretera con un área aproximada de 28,156.72m²; Esto con el fin de dar continuidad al corredor urbano propuesto en el P.D.U.C.P. de Mexicali 2025 y respetar en la medida de lo posible los uso de suelo que la dinámica de este genere.

Los primeros 90.00 metros colindantes inmediatos con la carretera están propuestos con un uso de suelo comercial/industrial, mientras que los 110 metros restantes se integraran a el resto del parque industrial. **Ver plano 10.**

6.1. Donaciones

Como segundo punto relevante en este esquema podemos mencionar la ubicación de la donación en la parte oeste de los terrenos, esto con el fin de que el aprovechamiento del equipamiento o servicios que aquí se establezcan tengan una cobertura más amplia en la zona. Dichos terrenos tendrán un área aproximada de 27,375.03. Estos terrenos son divididos por una vialidad propuesta en el P.D.U.C.P. 2025 de una sección de 19.00 metros esto permitirá que el espacio de transición entre las donaciones y la industria sea mas marcada.

Originalmente se pensó en la ubicación de los terrenos para donación al sur colindando con la colonia abasolo sin embargo esta acción provocaría la marginación parcial del aprovechamiento de el equipamiento ahí establecido por parte los nuevos desarrollos en la zona. Así pues se determino que la parte oeste de los terrenos era el área equidistante y brindaba el beneficio de la mayor cobertura posible al sector.

VI.- ANTEPROYECTO URBANO

6.2. Vialidades

El proyecto contara con dos vialidades principales la primera es la del acceso al desarrollo y la segunda es la que separa al área industrial del área de donación.

El acceso principal al desarrollo estará ubicado sobre la carretera Mexicali-Abasolo a 160.00 metros del limite sur de la propiedad, dicho acceso será la vialidad principal ubicada casi al centro de los terrenos, con una sección total de 28.00 metros la cual cumple con los requerimientos del reglamento de acciones de urbanización para usos industriales del municipio de Mexicali. Esta vialidad será la principal del parque contará con una franja ajardinada de 2.50m a cada lado y correrá de este a oeste con un retorno en el extremo oeste de un radio de 15.00 metros. Además se prevé una franja de amortiguamiento de 10.00 metros a partir del limite de propiedad.

6.3. Infraestructura

En materia de infraestructura como se mencionó anteriormente se cuenta con todas las factibilidades de los servicios, excepto drenaje sanitario, para la cual se prevé la instalación de una planta de tratamiento, siendo el punto de conexión el dren ubicado al norte del terreno.

Se pretende que esta planta no solo brinde servicio al parque industrial sino como parte de las externalidades positivas que el parque genere, se encuentre la cobertura del servicio sanitario a algunas de las viviendas de las colonias aledañas.

VI.- ANTEPROYECTO URBANO

6.4. Lotificación

Los terrenos sobre los cuales se asienta el anteproyecto, presentan un área de afectación de 2.5 Has. Aproximadamente. Por una parte el dren al norte del terreno con un derecho de vía total de 20.00 metros de ancho y por otra parte una línea de alta tensión que impacta al terreno con un derecho de vía de 16.00 metros de ancho. En el caso de la línea de alta tensión se pretende aprovechar el espacio para patio de maniobras de las naves industriales, mientras que el espacio que ocupa el dren se analizará la posibilidad de entubarlo para el futuro aprovechamiento de esas áreas.

El anteproyecto propuesto está formado por doce lotes en total. Cuatro serán aprovechados para el uso industrial, los cuales albergarán a siete naves industriales de 100,000 pies cuadrados aproximadamente cada una. Otros dos lotes se destinarán al uso comercial, lo que impulsará el desarrollo del área aumentando el equipamiento en ella. Uno como área de donación al municipio la cual por su magnitud y ubicación se propone como centro de barrio. Esto también permitirá el amortiguamiento de las reservas habitacionales propuestas con el uso industrial. El resto de la lotificación la conforman áreas verdes logrando así un importante número de espacios abiertos de convivencia, áreas deportivas y comedores opcionales al aire libre para los usuarios del parque. **(Ver Plano 10)**

Las características particulares de los usos de suelo del anteproyecto son las siguientes:

RELACION DE AREAS POR USO DE SUELO	
USO	SUP (M2)
INDUSTRIAL	156,580.54
COMERCIAL/INDUSTRIAL	25,257.46
DONACION AL AYTO.	27,375.03
AREA VERDE	9,728.17
AFECTACION	38,931.51
VIALIDADES	24,309.29
POLIGONO	282,181.00

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES.

La dinámica actual de los mercados a nivel mundial nos obliga a tomar decisiones cada vez más rápido y de una forma cada vez más eficiente. Como impulsores del desarrollo industrial en esta ciudad, no podemos estar ajenos a estas condiciones; Y ante una creciente demanda de espacios para establecer las nuevas industrias del siglo XXI en Mexicali, es que estamos solicitando el cambio de uso del suelo.

El cambio de uso de suelo pretende por una parte consolidar el desarrollo de la industria en Mexicali aprovechando las condiciones de los **Lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F**, tanto físicas, de factibilidades de servicios, como de ubicación estratégicas; Así como los beneficios sociales y económicos que estamos seguros impactaran positivamente a toda la zona.

Seguros de la premisa de que *"Lo que es posible en el mundo es posible en Mexicali"* es que queremos retomar las estrategias mundiales de desarrollo industrial encaminadas hacia la sustentabilidad. Hasta hoy en día este tema ha permanecido un poco ajeno al terreno industrial y nosotros pensamos tomar la batuta en este sentido, al desarrollar el primer parque industrial sustentable en Mexicali.

Esto lo pretendemos lograr gracias a acciones como las siguientes:

- 1.- El tratamiento y reutilización del agua de drenaje para el riego de áreas verdes y de algunos procesos industriales que se ajusten a las características del agua tratada.
- 2.- El incremento de áreas verdes en el parque, para efectos de lograr crear espacios abiertos mas amplios no solo para imagen del parque sino también para ofrecer condiciones recreativas extra al trabajo a los usuarios del parque.
- 3.- Se utilizaran alumbrado público cuyo suministro de energía será a través de energía solar, con ello se reducirá el costo general del consumo de energía eléctrica del parque industrial.
- 4.- Aprovechar camellones y áreas de servidumbre, para la siembra de palmas datileras. Esto con el fin no solo de embellecer el parque, sino también de aprovechar la producción de dátiles para su comercialización y con esto enseñar a las empresas de todo el mundo aquí establecidas la importancia histórica-social de la agricultura y su desarrollo en nuestra ciudad.

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES

La combinación de una serie de oportunidades estratégicas tanto espaciales como económicas y sociales; Provocan que los **Lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F**, presenten una vocación natural para el aprovechamiento de estos como reservas industriales. A continuación mencionamos las principales oportunidades:

1.- Ubicación estratégica. Mayor proximidad a los cruces fronterizos y separados de la actual mancha urbana ocupada.

2.- Accesibilidad: los lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F tendrán su acceso principal a través de paseo de los insurgentes (futuro corredor urbano con una sección de 40 metros) con una liga directa al norte hacia la garita oriente y al sur con el blv. Lázaro Cárdenas.

3.-Factibilidad inmediata para el desarrollo: Los terrenos cuentan con la factibilidad inmediata de servicios más importantes solicitados por la mayoría de las industrias, como son: Agua, energía eléctrica, gas, y aunque se carece de servicio de drenaje sanitario este será solucionado a través de una planta de tratamiento la cual reciclara el agua para el riego de áreas verdes.

4.- Compatibilidad del uso de suelo: El terreno cuenta con compatibilidad del uso del suelo solicitado con los existentes, ya que colinda con el corredor urbano paseo de los insurgentes. Por otra parte al este del terreno solo cruzando este corredor urbano, se encuentra la fábrica de Papel San Francisco. Esta fabrica se dedica al proceso y reciclaje de distintos tipo de papel.

5.- Presencia en el mercado y capacidad probada: El Parque Industrial Calafia es propiedad de la empresa Inmobiliaria la Rumorosa. Este parque industrial ocupado al 90% no solo muestra la capacidad de desarrollo y promoción de esta empresa al construir y ocupar la gran totalidad del parque en un período menor a 8 años.

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES

Además de estas importantes oportunidades para el desarrollo de la industria en los **lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F**, Estamos conscientes de una serie de retos y compromisos que con el desarrollo de una nueva reserva industrial llegaran. Por esta razón a continuación enumeramos una serie de importantes acciones compensatorias que generarán impactos en el sector social y económico, tanto de la comunidad aledaña al parque como a la ciudad en general.

1.- El establecimiento de este parque industrial también, permitiría la generación de al menos 2000 nuevos empleos directos y 8,000 indirectos. Con esto se tendría la capacidad de ofrecer empleos directos al 100% de la población dentro de la Colonia Abasolo.

2.- Se evitará a los habitantes de dicha colonia grandes traslados en vehículo para llegar a su fuente de empleo. Lo cual no solo implica la reducción del gasto directo para ellos sino también la disminución en las emisión de contaminación por el uso de vehículos.

3.- Se crearán Programas de capacitación y vinculación entre las escuelas y las industrias en el parque establecidas.

4.- Se ofrecerá a los habitantes de la colonia Abasolo prioridad en la asignación de empleos directos e indirectos. Los cuales irán desde puestos en las líneas de producción, hasta gerencias o direcciones, según aptitudes.

5.- Se reforzará la señalización sobre el corredor urbano al frente del parque, para evitar conflictos viales y agilizar el tránsito en la zona.

6.- Se promoverá el entubamiento del dren colindante al norte con los terrenos, con dos fines. El primero aprovechar los espacios rescatados y Segundo y el más importante reducir riesgos y contaminación a la población de la zona como a los mismos usuarios del parque industrial.

VII.- RETOS Y OPORTUNIDADES

7.- Por último y como la acción de beneficio directo mas importante a la Colonia Abasolo, se regeneraría el parque vecinal ahí establecido; ya que es de los pocos parques que estarían integrados a la dinámica urbana y podría mantener la esencia de vida de un área verde con vegetación endémica y características particulares de las comunidades agrícolas del valle de Mexicali.

La asignación del uso de suelo Industrial a los **lotes 11 Fr. Sur y 12 Fr. sur porción A, B, C, D, E y F**, es para nosotros tanto un objetivo como una responsabilidad. Ya que el desarrollo sustentable de la ciudad no se limita a la actividad industrial en específico, sin embargo es en la que estamos directamente involucrados y lo último que nos interesa es traer desorden y caos a nuestra ciudad. Si no incidamos directamente en las empresas que pretendan establecerse aquí y fomentamos el ordenar, cuidar, mantener, y sobre todo querer a nuestra ciudad, quizás ellos sean los menos interesados en hacerlo. Somos nosotros mismos responsables del tipo de desarrollo (en este caso industrial) que queremos. Somos los desarrolladores industriales, los que la vivimos y los que la hacemos esta ciudad, los que con nuestro ejemplo debemos generar conciencia de lo que debe de ser un parque industrial, pero a su vez observando las nuevas dinámicas del mercado mundial, para tratar de crear un espacio donde factores económicos, sociales y ambientales se conjuguen logrando así que los parques industriales establecidos en Mexicali sean parte de una nueva visión y una mas que nada de una nueva realidad del desarrollo industrial mundial.

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
Misión Santo Domingo # 1016
Planta Alta Fracc. El Descanso
Tel.: 01 (665) 10-37500 Ext.: 7569
Tecate, B.C.

**DIRECTOR
RUTH TRINIDAD HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**

**SUBDIRECTOR
MARCO ANTONIO DOMÍNGUEZ ARCE**

**COORDINADOR
JOSÉ ANGEL MEXIA LÓPEZ**

Consultas:

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