MODIFICIONES AL "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025", PARA CAMBIO DE USO DEL SUELO DE HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS A INDUSTRIA MANUFACTURERA DEL LOTE 7, FACCIÓN ESTE PORCIÓN SUR Y RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B, CON CLAVES CATASTRALES RU-010-547 Y RU-006-860 RESPECTIVAMENTE.

VERSIÓN COMPLETA

Contenido

CONTENIDO

Introducción
Objetivos
Metodología

1. **Antecedentes**
   - 1.1. Bases jurídicas que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto
   - 1.2. Localización del predio y delimitación del área de estudio conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025
   - 1.3. Cambios de uso del suelo en el área de estudio
   - 1.4. Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 en el área de estudio

2. **Diagnóstico y escenario**
   - 2.1. Procesos de ocupación e integración urbana en el área de estudio
   - 2.2. Aspectos ambientales
     - *2.2.1. Clima*
     - *2.2.2. Topografía*
     - *2.2.3. Edafología*
     - *2.2.4. Geología*
     - *2.2.5. Hidrología*
     - *2.2.6. Flora y fauna*
     - *2.2.7. Contaminación y deterioro del medio ambiente*
   - 2.3. Aspectos socioeconómicos
     - *2.3.1. Características de la población*
     - *2.3.2. Tendencias de crecimiento poblacional*
     - *2.3.3. Actividades económicas en el área*
   - 2.4. Aspectos urbanos
     - *2.4.1. Usos del suelo actuales y potenciales*
     - *2.4.2. Vivienda*
     - *2.4.3. Movilidad y transporte*
     - *2.4.4. Infraestructura*
     - *2.4.5. Equipamiento urbano*
   - 2.5. Riesgos geológicos, químicos y actividades antropogénicas
   - 2.6. Síntesis del diagnóstico y modificaciones al entorno

3. **Justificación del cambio de uso del suelo**
   - 3.1. Referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025
   - 3.2. Reservas para uso industrial por etapas a nivel área urbana y Centro de población de Mexicali
   - 3.3. Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025

4. **Propuesta del proyecto industrial**
   - 4.1. Visión del proyecto industrial
   - 4.2. Modelo de integración vial y de usos del suelo del proyecto
   - 4.3. Propuesta del Desarrollo Industrial por etapas
   - 4.4. Esquemas de instrumentación de la normatividad aplicable al proyecto

5. **Acciones y compromisos**
   - 5.1. Compromisos y acuerdos
   - 5.2. Beneficios

6. **Conclusiones**

Anexo

Contenido

Listado de planos

00.- Cartografía base
01.- Delimitación del área de estudio
02.- Cambios de uso del suelo registrados al 2015
03.- Usos del suelo PDUCP 2025
04.- Aspectos ambientales
05.- Aspectos socioeconómicos
06.- Usos del suelo actuales y vivienda
07.- Movilidad – Transporte – Infraestructura
08.- Equipamiento urbano
09.- Síntesis del diagnóstico
10A.- Reservas de uso industrial – Nivel área de expansión urbana
10B.- Reservas de uso industrial – Nivel urbano
10C.- Reservas de uso industrial – Nivel centro de población
11A.- Propuesta de modificación a la estructura urbana propuesta
11B.- Propuesta de modificación al límite del PDUCP 2025
12.- Propuesta del desarrollo industrial
13.- Modelo de integración vial

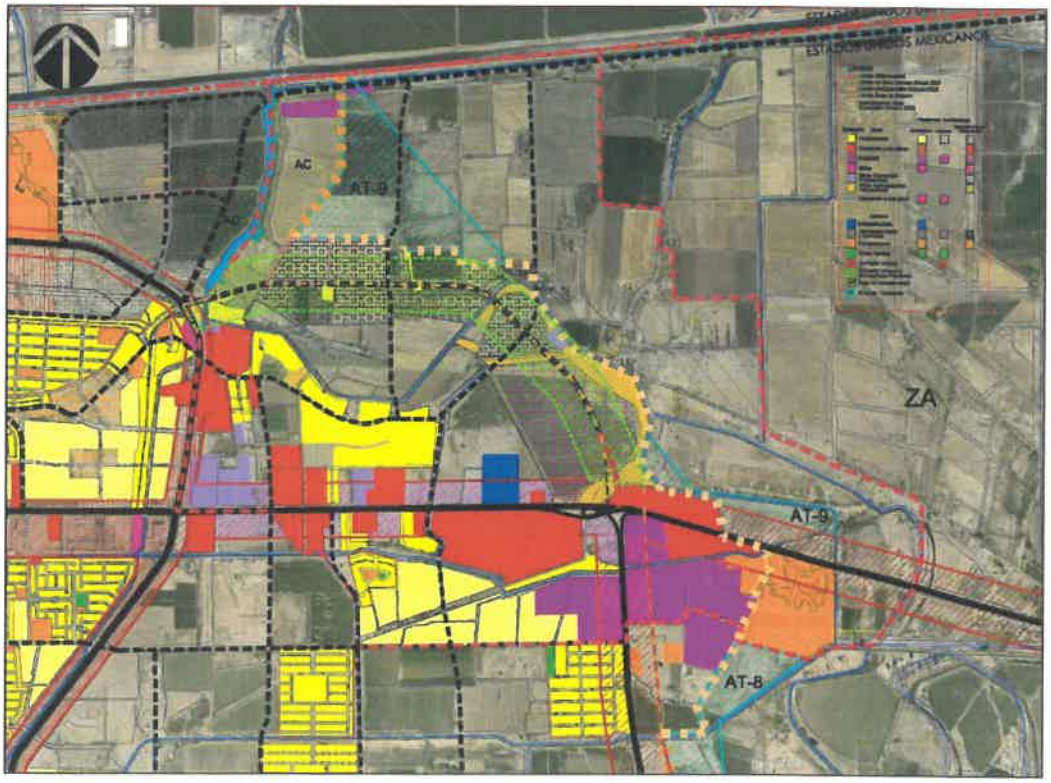
INTRODUCCIÓN

La zona noreste del área urbana de Mexicali se ha destacado por su forma de desarrollo a lo largo de vialidades que funcionan como corredores urbanos y áreas de consolidación industrial, comercial, de servicios, las cuales en ese caso , guardan una relación funcional estrecha con la ubicación del Puerto Fronterizo Mexicali II al Este de la ciudad. Así mismo, se destacan en la zona grandes áreas agrícolas y áreas en transición y/o reconversión de lo agrícola a lo urbano. Es importante mencionar que esta área de estudio se encuentra ubicada en el distrito F1 del PDUCP al 2025, colindando con parte del límite de crecimiento y de áreas de transición.

Dentro del área de estudio se observa la ubicación de reservas y tierras agrícolas sin siembra en una zona donde la cercanía con el puerto fronterizo y la confluencia de dos vialidades importantes para el desarrollo han generado una dinámica distinta al resto de la ciudad, con un potencial industrial no contemplado en el PDUCP 2025, programa que en esta zona especifica el uso industrial como condicionado o incompatible. Estas vialidades antes mencionadas son el Blvr. Aeropuerto y el Blvr. Abelardo L. Rodríguez-Calle Novena, ambas arterias con una tendencia bajo las circunstancias actuales y futuras a conducir la movilidad del transporte de personas, carga y mercancías hacia la garita antes mencionada y con tendencias a constituirse en corredores urbanos como prolongación de los existentes.

Prevalece también en esta zona una diferencia marcada entre las vialidades internas de nivel secundario establecidas en el PDUCP y las autorizadas en algunos desarrollos imposibilitando la continuidad con la estructura vial de otras áreas o la prolongación de estas, motivo por el cual se identifica así la necesidad de reconsiderar los usos y la traza de algunas vialidades planteadas originalmente para esta zona.

Esquema de afectación del límite de expansión del área urbana del PDUCP a parcelas del área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con información del PDUCP 2025.

Así mismo se observa que en general el trazo de las vialidades y delimitación del límite del área urbana del Programa de Desarrollo Urbano vigente, no corresponden con la traza de las parcelas, afectando así su posibilidad de desarrollo, ya que el límite del área urbana vigente trunca las parcelas, dejando parte de ellas

dentro del área urbana y parte fuera aun siendo la misma propiedad. Tal es el caso en esta área de estudio en donde 12 parcelas, que suman una superficie de 1'684,387 m², se ven afectadas o limitadas de alguna u otra manera por la vialidad o por el límite de expansión, resultando que 6 parcelas con una superficie de 829, 282 m² equivalentes al 61.38% de la superficie afectada, corresponde a parcelas que se someten a este fenómeno, el 31.65% corresponden a los 521,770 m² de 4 parcelas colindantes con esta posibilidad física de desarrollo, pero que administrativamente quedaron fuera del límite marcado por el PDUCP, y por último 2 parcelas que suman una superficie de 297,319 m² condicionadas por el trazo del límite de expansión del área urbana 2025 y que ya se encuentran desarrolladas como parte de la Fábrica de Papel San Francisco.

Considerando que en la área ya se han presentado cambios en el uso del suelo para consolidar su vocación industrial/comercial, y que además el PDUCP considera la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez y que lo propone como un corredor urbano, es factible considerar la posibilidad de efectuar el cambio de uso de suelo en los terrenos del Rancho San Bartolo Fr. B de la Colonia Abasolo, mismos que son propiedad del C. Mario Armando García Franco y Ana Teresa Gratianne Ortega. Los propietarios de los terrenos, en conjunto con el Grupo Cadena y la Fábrica de Papel San Francisco, pretenden desarrollar estos predios, ubicando la expansión de la fábrica de papel en la porción del predio al este de la continuación del Anillo Periférico. En el resto del terreno se pretende desarrollar naves industriales para renta.

De igual forma, y de acuerdo a los proyectos del Gobierno del Estado de coadyuvar con el Gobierno de Estados Unidos de América en la ampliación y consolidación de la zona de la garita este, lo cual confirmará y ayudará a marcar con mayor fuerza la tendencia de la zona de usos comerciales, industriales, de abasto y almacenaje, los propietarios de las parcelas sujetas a l cambio solicitado, y como una aportación a la planeación urbana de la ciudad, consideran en este estudio el análisis para una modificación del límite del área urbana en el área de estudio, a fin de incluir todas las parcelas que se ven afectadas por la ubicación detrazo de estas vialidades y el límite de expansión marcado en el programa vigente. ***(Ver anexo Minuta SIDUE y DAU)***

Para lograr estas dos acciones se propone desarrollar un estudio de justificación de cambio de uso de suelo en el cual se estudie la zona contextual a las reservas del Rancho San Bartolo Fr. B de la Colonia Abasolo, de acuerdo a los términos de referencia del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana, para así solicitar la modificación al PDUCP de los usos del suelo de las parcelas del Rancho San Bartolo, solicitando el cambio de uso de habitacional a industrial (manufacturero y de transformación) y dejando sentadas las bases de la planeación en la zona para que posteriormente en las acciones que lleve a cabo el sector público se formalicen los usos en general, la estructura vial y los límites de crecimiento .

En este estudio se analizarán temas urbanos, sociales, económicos de la zona, a fin de conocer la dinámica de la misma y como el cambio de uso de suelo pudiera de alguna manera impactar esta dinámica, pudiendo medir así su viabilidad.

OBJETIVOS

El objetivo principal de este estudio es justificar la viabilidad del cambio de uso de suelo de habitacional a industrial (manufacturero y de transformación) de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C., mediante el estudio de los aspectos socioeconómicos, ambientales y urbanos de un área circundante a los predios.

Los objetivos específicos son:

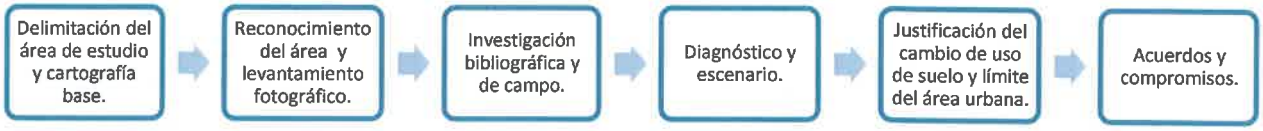
- Analizar los antecedentes normativos y de cambio de uso que aplican a la zona contextual al predio en cuestión.
- Analizar los aspectos ambientales, socioeconómicos y urbanos del área de estudio contextual al predio para determinar el impacto del cambio de uso de suelo y justificar su viabilidad.

- Describir el proyecto industrial, incluyendo su visión y su propuesta de desarrollo.
- Describir los beneficios que traerá a la zona y al municipio el cambio de uso de suelo, en términos ambientales, económicos, sociales y urbanos.
- Establecer compromisos y acuerdos para mitigar los impactos que pudiera ocasionar el cambio de uso de suelo.
- Analizar el límite del área urbana del PDUCP dentro del área de estudio y proponer un nuevo trazo para el mismo que logre afectar en la menor cantidad posible el desarrollo de estos predios.

METODOLOGÍA

La metodología a seguir es la indicada por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Mexicali (IMIP) en su Guía para la elaboración de Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo (habitacional a industria manufacturera).

De manera general, se sigue el siguiente proceso para llevar a cabo el estudio:



- **Delimitación del área de estudio y cartografía base.-** primeramente se define en conjunto con IMIP el área a estudiar contextual al predio de cambio de uso de suelo. Posteriormente, se arma la cartografía base, la cuál será utilizada durante el levantamiento y la elaboración de planos del estudio.
- **Reconocimiento del área y levantamiento fotográfico.-** posteriormente, se procede a hacer un reconocimiento del área para conocer el medio físico natural y transformado y se procede a realizar un levantamiento fotográfico de la zona.
- **Investigación bibliográfica y de campo.-** posterior al reconocimiento del área se procede a realizar la investigación bibliográfica y de campo, la cual consiste en recopilar información en noticias, libros, medios electrónicos, censos, entre otros, de los aspectos sociales, económicos, ambientales y urbanos del área de estudio. Esta información es la base para llevar a cabo el diagnóstico.
- **Diagnóstico y escenario.-** es el resultado de analizar la información investigada del área. En esta fase se determina el impacto que tendrá el cambio de uso del suelo del predio en la zona.
- **Justificación del cambio de uso de suelo y límite del área urbana.-** consiste en realizar la propuesta de modificación a la estructura urbana, en base al PDUCP y sus áreas destinadas para desarrollo industrial. Así mismo, se estudia el límite del área urbana mostrado en el PDUCP y se hace un nuevo planteamiento que afecte en menor manera el desarrollo de las parcelas, es decir, que vaya de acuerdo al desarrollo urbano de la zona, en este caso, el desarrollo del corredor urbano Abelardo L. Rodríguez.
- **Acuerdos y compromisos.-** en este apartado se definen los acuerdos y compromisos tanto del propietario como del Municipio y el Estado para llevar a cabo el cambio de uso de suelo.

1. ANTECEDENTES

1.1. Bases jurídicas que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, además de normar y regular el crecimiento ordenado de la ciudad de Mexicali y del Centro de Población, integra las demandas ambientales y regionales, incorporando la realidad binacional que ha sido base del desarrollo de la Ciudad.

Tiene como fundamento diferentes disposiciones jurídicas, en las cuales existen algunas bases que sustentan los diferentes cambios de uso de suelo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, las cuales son las siguientes:

- ARTÍCULO 11.- Son atribuciones del Ayuntamiento entre otras:
  - XVIII. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;
  - XX. Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso del suelo en los términos de esta Ley, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor;

- ARTÍCULO 50.- Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se desprenden los siguientes:
  - Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;
  - Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se expidan para la conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población; y,
  - Los Programas Parciales Comunitarios.
  - IV. Los Programas Sectoriales Municipales.

- ARTÍCULO 51.- Para elaborar y aprobar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:
  I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo ordenará que se elabore el Plan, o bien, acordará proceder a la revisión del Plan vigente y a su modificación en su caso;
  II. El Ayuntamiento en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos que integran la comunidad, que serán cuando menos los indicados en las fracciones II a VIII del Artículo 22 de esta Ley;

  III.- Formulado el proyecto de Plan, será presentado al Ayuntamiento en sesión de Cabildo donde, en su caso, se acordará someterlo a consulta pública, publicando el anteproyecto en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, mismos que dispondrán de treinta días contados a partir de la fecha en que se publique, para formular por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones concretas que consideren oportunas, dirigidos a los órganos auxiliares contemplados en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

  IV. Con fundamento en el Acuerdo de Cabildo que apruebe el proyecto de Plan, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, para que se formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los Planes y Programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tenga participación el Gobierno del Estado y la Federación. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano dispondrá de un término de treinta días hábiles a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano para formular sus comentarios, de no hacerlo se entenderá que está de acuerdo con el mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas. El Proyecto ya ajustado se someterá a dictamen de las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población y su reglamentación.

VI. Una vez que se dictamine el proyecto del Plan, será presentado en sesión de Cabildo para su aprobación formal. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el Plan será remitido por el Presidente Municipal al Gobernador del Estado para su publicación y registro. La documentación que se remitirá al Ejecutivo Estatal, contendrá:

a) El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
b) La versión abreviada del mismo;
c) La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta popular; y,
d) Las recomendaciones y comentarios que haya formulado la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado conforme a la fracción IV de este artículo, o bien, la manifestación de que no lo recibieron, expresada en escrito por el Presidente Municipal, acompañando copia del oficio con que se remitió el proyecto de Plan a esa Comisión. Una vez que el Gobernador del Estado reciba el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, procederá a tramitar su publicación y registro conforme las disposiciones de esta Ley.

- ARTÍCULO 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:
  - Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
  - Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
  - Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,
  - 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:
  - El Gobernador del Estado;
  - La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;
  - Los Presidentes Municipales respecto del Plan Estatal;
  - Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas;
  - 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 e instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

- ARTÍCULO 81.- En los mismos términos en que se modifican o cancelan los Planes o Programas Estatales, Regionales, Municipales y Sectoriales de Desarrollo Urbano, se pueden modificar o cancelar las declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones que corresponda.

- ARTÍCULO 82.- 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.

1.2. Localización del predio y delimitación del área de estudio conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025

Para la localización y delimitación del área de estudio se toma como referencia la estructura urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali 2015.

Localización del predio

Conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali 2015 este predio se encuentra en la zona norte de la ciudad y está dividido por el límite que define la mancha urbana. Forma parte del área habitacional que se encuentra dentro del sector DB y del área de transición.

Los lotes para los cuales se solicita el cambio de uso de suelo son denominados Rancho San Bartolo Fr. B. Col Abasolo con clave catastral RU-006-860 y superficie de 216,632.229 m² a nombre de Ana Teresa Gratianne Ortega, así como el Rancho San Bartolo Fr. Sur. Col. Abasolo con clave catastral RU-010-547 a nombre de Mario Armando García Franco y superficie de 180,000 m², sumando ambos una superficie total de 396,632.229 m².

(Ver anexo Acta de Deslinde de ambos predios)

Los terrenos colindan con las siguientes áreas:

- Al Norte con un asentamiento humano irregular (posible invasión al derecho de vía) denominada Colonia San Isidro.
- Al Este con baldíos y asentamientos humanos irregulares (posibles invasiones al derecho de vía).
- Al Sur con el Blvd. Aeropuerto, casi al frente con el entronque al Anillo Periférico.
- Al Oeste con la Subestación Mexicali Oriente de CFE y predios baldíos con aparente uso agrícola.

Predios objeto de estudio sobre fotografía aérea de la zona

Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2015.

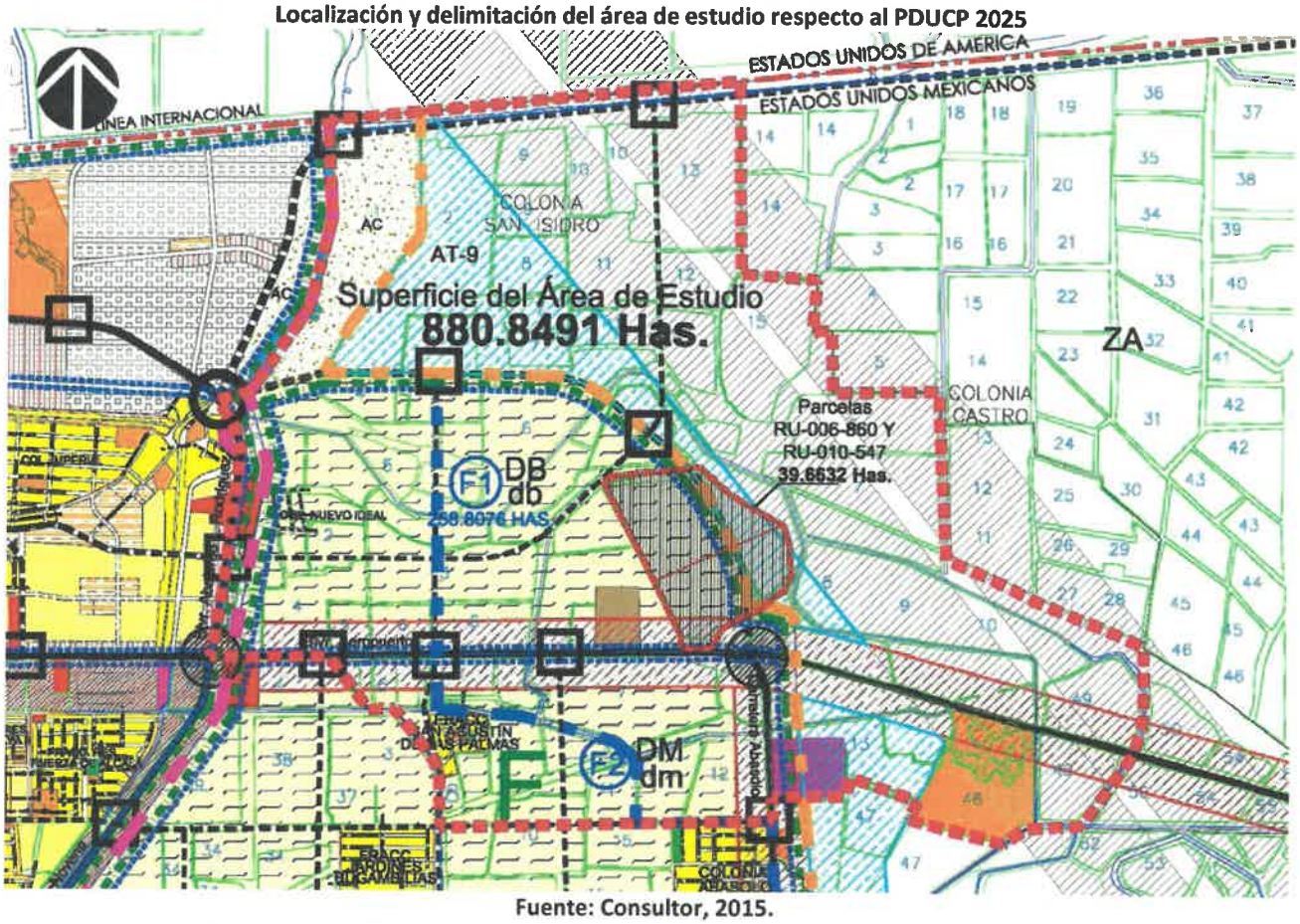
Delimitación del área de estudio

El área de estudio propuesta la determina la superficie del Distrito F1 del PDUCP con una superficie de 258.8076 Ha en donde se ubican en el extremo oriente de este distrito los terrenos motivo de esta propuesta. Esta área de estudio está delimitada al norte y al oriente por las parcelas o lotes colindantes con el límite de crecimiento al 2025, al sur por el Blvd. Aeropuerto constituido en esta parte como corredor urbano y al poniente por el Blvd.

Abelardo L. Rodríguez vialidad constituida también como corredor urbano, cuya superficie alcanza las 330.5440 Ha, las cuales colindan en dos de sus lados al norte y oriente con áreas agrícolas, mientras que al sur la colindancia y relación es con áreas en transición o reconversión de lo agrícola a lo urbano.

Por último la relación al poniente de esta área a estudiar es con usos netamente urbanos en proceso de consolidación como corredor de logística, industria, comercio, servicios, etc.

Localización y delimitación del área de estudio respecto al PDUCP 2025



Fuente: Consultor, 2015.

Como se puede observar en la fotografía anterior, parte de los predios se encuentra dentro del límite del área urbana y parte fuera. La siguiente tabla explica las superficies que se encuentran dentro y fuera, por predio:

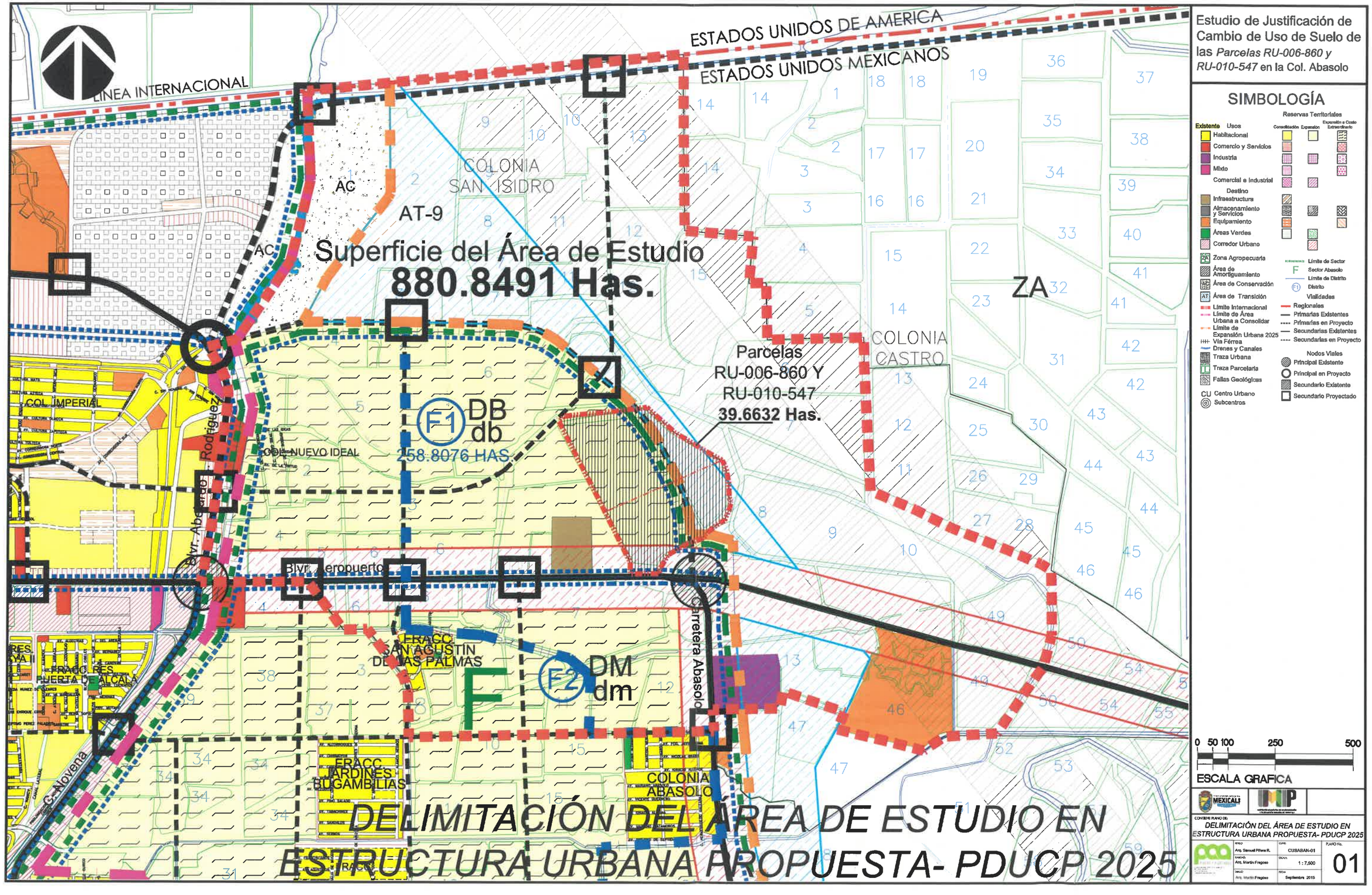
Superficies de terrenos respecto al límite de expansión urbana del PDUCP 2025

PROPIETARIOS	SUPERFICIE DENTRO DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025						SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025		SUPERFICIE TOTAL	
	USO HABITACIONAL (m^2)	%	ÁREA DE CORREDOR URABANO (m^2)	%	SUBTOTAL (m^2)	% PARCIAL	ÁREA DE TRANSICIÓN (m^2)	% PARCIAL	SUPERFICIE TOTAL (m^2)	% TOTAL
*ANA TERESA GRATIANNE RU-006-860 LOTE RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B**	*171,360.26*	*79.10%*	*0.00*	*0.00%*	*171,360.26*	*79.10%*	*45,271.96*	*20.90%*	*216,632.22*	*100.00%*
*MARIO A. GARCIA FRANCO RU-010-547 LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCIÓN SUR**	*93,094.71*	*51.72%*	*25,521.13*	*14.18%*	*118,615.84*	*65.90%*	*61,384.16*	*34.10%*	*180,000.00*	*100.00%*
TOTAL =	264,454.97	66.68%	25,521.13	6.43%	289,976.10	73.11%	106,656.12	26.89%	396,632.22	100.00%

* Superficie física de Deslinde Catastral.

Fuente: Elaboración propia con información de deslindes catastrales y PDUCP 2025, 2015.

(Ver Plano CUSABAN - 01 Delimitación del área de estudio en PDUCP)



Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo
SIMBOLOGÍA
Existente
Usos
Habitacional
Comercio y Servicios
Industria
Mixto
Comercial e Industrial
Destino
Infraestructura
Almacenamiento y Servicios
Equipamiento
Áreas Verdes
Corredor Urbano
Zona Agropecuaria
Área de Amortiguamiento
Área de Conservación
Área de Transición
Límite Internacional
Límite de Área Urbana a Consolidar
Límite de Expansión Urbana 2025
Vía Férrea
Drenes y Canales
Traza Urbana
Traza Parcelaria
Fallas Geológicas
CU Centro Urbano
Subcentros
Reservas Territoriales
Consolidación
Expansión
Expansión a Costo Extraordinario
Límite de Sector
Sector Abasolo
Límite de Distrito
Distrito
Vialidades
Regionales
Primarias Existentes
Primarias en Proyecto
Secundarias Existentes
Secundarias en Proyecto
Nodos Viales
Principal Existente
Principal en Proyecto
Secundario Existente
Secundario Proyectado
0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA
MEXICALI
IMIP
CONTIENE PLANO DE:
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO EN ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA- PDUCP 2025
Arq. Samuel Piñera R.
Arq. Martín Fregoso
Arq. Martín Fregoso
CUSABAN-01
1 : 7,500
Septiembre 2015
PLANO No.
01
LINEA INTERNACIONAL
ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
COLONIA SAN ISIDRO
AC
AT-9
Superficie del Área de Estudio
880.8491 Has.
ZA
COLONIA CASTRO
Parcelas
RU-006-860 Y
RU-010-547
39.6632 Has.
F1
DB
db
258.8076 HAS.
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Blvr. Abelardo Rodríguez
Blvr. Aeropuerto
Carretera Abasolo
FRACC. SAN AGUSTÍN DE LAS PALMAS
F2
DM
dm
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALA
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
C. Novena
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO EN ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA- PDUCP 2025

1.3. Cambios de uso del suelo en el área de estudio

De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Administración urbana, en los últimos años se han autorizado 9 cambios de uso de suelo en el área de estudio. Sin embargo, durante el levantamiento de campo fue posible observar que otros predios tienen uso de suelo distinto al que se aprecia en el PDUCP. Se identificaron 73 predios con distinta clave catastral, de los cuales según la información proporcionada por la DAU no se tiene información sobre el cambio de uso de suelo, se encuentran en trámite, han cancelado su trámite de cambio de uso de suelo, han completado el trámite de cambio de uso de suelo o no ha habido cambio de uso de suelo en ese predio. La siguiente tabla resume la información obtenida por parte de la DAU:

Información recopilada en DAU sobre cambios de uso de suelo en el área de estudio

Descripción	Cantidad	%
No se tiene información	52	71.23%
En trámite	3	4.11%
Trámite cancelado	3	4.11%
Uso de suelo cambiado	9	12.33%
Sin cambio de uso de suelo	6	8.22%
Total	**73**	100.00%

Fuente: Elaboración propia con información de DAU, 2015.

En la siguiente página se presenta el listado de cambios de uso de suelo proporcionado por la dependencia correspondiente, así como el plano de ubicación de cada uno de ellos dentro del área de análisis de este estudio.

De acuerdo a la información, únicamente se han llevado a cabo 9 cambios de uso de suelo en el área de estudio, en los que se observa que los usos objeto del cambio comprenden los siguientes:

- Uso especial en gasolinera
- Comunicaciones y transporte en autotransporte
- Educación y cultura en colegio bilingüe
- Comercio en compra-venta de tarimas
- Industrial
- Turístico en hotel
- Comercio
- Comercio en taller de tractocamiones

(Ver Plano CUSABAN - 02 Cambio de uso de suelo registrado al 2015)

1.4. Usos del suelo del PDUCP Mexicali 2025 en el área de estudio.

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, dentro del área de estudio se destaca el uso habitacional ocupando el 33.27% del área, el cual está representado en el sector F1 y la parte norte del sector F2 que se encuentra en los límites de expansión urbana al 2025. Así mismo las áreas agrícolas predominan la zona ocupando el 30.10% del suelo.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

Existente Usos
- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Industria
- Mixto 1 (Comercial / hab)
- Mixto 2 (Agropecuario / hab)

Destino
- Infraestructura
- Almacenamiento y Servicios
- Equipamiento
- Áreas Verdes
- Corredor Urbano
- Zona Agropecuaria
- Área de Amortiguamiento
- Área de Conservación
- Área de Transición
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Vía Férrea
- Drenes y Canales
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Fallas Geológicas
- CU Centro Urbano
- Subcentros

Reservas Territoriales
Consolidación · Expansión · Expansión a Costo Extraordinario

- Límite de Sector
- F Sector Abasolo
- Límite de Distrito
- F1 Distrito

Vialidades
- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

Nodos Viales
- Principal Existente
- Principal en Proyecto
- Secundario Existente
- Secundario Proyectado

Superficie del Área de Estudio
880.8491 Ha.

- Límite del área de estudio
- Límite de Expansión urbana 2025

Situación de Cambios de Uso de Suelo *
- No se tiene información
- En trámite
- Trámite cancelado
- Uso de suelo cambiado
- Sin cambio de uso
- ① Numero de Predio

* Para ver detalle de la relación de predios con cambios de uso dentro del área de estudio ver Relación de Cambios de Uso del Suelo en Anexos. Información proporcionada por la Dirección de Administración Urbana.

0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
CAMBIOS DE USO DEL SUELO REGISTRADOS AL 2015

REVISÓ: Arq. Samuel Pérez R.	CLAVE: CUSABAN-02	PLANO No. 02
DIBUJÓ: Arq. Martín Fregoso	ESCALA: 1:7,500	
	FECHA: Septiembre 2015	

CAMBIOS DE USO DEL SUELO REGISTRADOS AL 2015

Usos del suelo propuestos en el PDUCP dentro del área de estudio

Usos	Superficie	
	ha	%
Habitacional	293.03	33.27%
Comercio y servicios	7.68	0.87%
Industria	8.49	0.96%
Infraestructura	5.36	0.61%
Equipamiento y A.V.	22.92	2.60%
Agrícola	265.16	30.10%
Corredor Urbano	101.12	11.48%
Conservación	37.39	4.24%
Transición	123.33	14.00%
Subtotal	**864.48**	**98.14%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%
Subtotal	**16.36**	**1.86%**
Total	**880.84**	**100.00%**

Fuente: PDUCP 2025 (IMIP, 2005).

De igual forma se observa que el porcentaje destinado a comercio, servicios, industria e infraestructura suma el 2.44% de la tierra del área de estudio. El equipamiento urbano y las áreas verdes ocupan el 2.60%. Por otro lado, las áreas de transición ocupan el 14%, mientras que las áreas de conservación ocupan el 4.24%.

Dentro de estas áreas propuestas al 2025, se encuentran diversos usos propuestos, tales como el corredor urbano en expansión sobre el Blvr. Aeropuerto y carretera Abasolo, donde se respetan usos ya existentes tales como industrial y equipamiento, los cuales representan el 11.47% dentro de esta área delimitada.

Cabe mencionar la existencia de dos nodos secundarios propuestos sobre el Blvr. Aeropuerto, y el nodo ya existente y propuesto que se encuentra ubicado en el destacado Poblado Compuertas, donde existe la primera y más antigua compuerta de la Cd. de Mexicali.

(Ver Plano CUSABAN - 03 Usos de suelo del PDUCP 2025)

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

Existente Usos
- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Industria
- Mixto
- Comercial e Industrial

Destino
- Infraestructura
- Almacenamiento y Servicios
- Equipamiento
- Áreas Verdes
- Corredor Urbano
- Zona Agropecuaria
- Área de Amortiguamiento
- Área de Conservación
- Área de Transición
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Vía Férrea
- Drenes y Canales
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Fallas Geológicas
- CU Centro Urbano
- Subcentros

Reservas Territoriales (Consolidación / Expansión / Expansión a Costo Extraordinario)

- Límite de Sector
- F Sector Abasolo
- Límite de Distrito
- F1 Distrito

Vialidades
- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

Nodos Viales
- Principal Existente
- Principal en Proyecto
- Secundario Existente
- Secundario Proyectado

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
COLONIA SAN ISIDRO
AC
AT-9
ZA
COLONIA CASTRO
F1 DB db
F F2 DM dm
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Blvr. Rodríguez
Blvr. Aeropuerto
Carretera Abasolo
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALÁ
FRACC. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
C. Novena
FRACC.

USOS DEL SUELO DEL PDUCP 2025

0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
USOS DEL SUELO DEL PDUCP 2025

RESP.	Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE	CUSABAN-03
DIBUJO	Arq. Martín Fregoso	ESCALA	1:7,500
DISEÑO	Arq. Martín Fregoso	FECHA	Septiembre 2019

PLANO No. 03

2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO

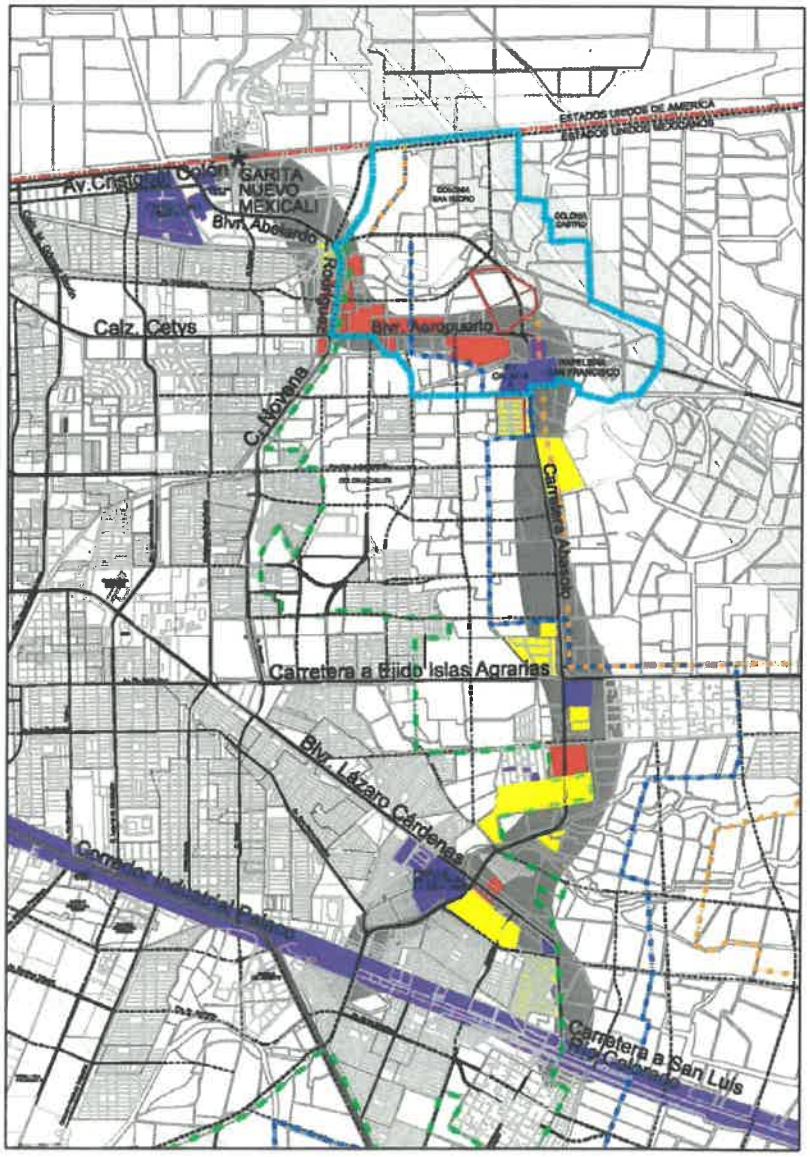
En lo que respecta a este tema, se analizan los procesos de ocupación e integración urbana, así como las condiciones ambientales en el área de estudio y en su influencia inmediata. De acuerdo a este análisis se identifican las condiciones bajo las cuales se integrará este nuevo uso de suelo y así al mismo tiempo se identifican las necesidades en las áreas colindantes al nuevo uso.

De acuerdo a la zonificación preliminar, el Distrito F1, áreas de transición y parte norte del distrito F2 corresponden al área de impacto inmediato en donde se localiza el predio sujeto al cambio de uso de suelo.

2.1. Procesos de ocupación e integración urbana en el área de estudio

El proceso de ocupación e integración urbana del área de estudio ha tomado lugar principalmente en los últimos 10 años. Anteriormente, la zona se caracterizaba principalmente por ser una zona agrícola en su mayoría, con áreas dedicadas principalmente al almacenaje y abasto sobre el Blvr. Aeropuerto. Inclusive aún se pueden observar distintas empresas de transporte y algunos almacenes en renta sobre este mismo corredor.

Ocupación e integración urbana del área de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

Gracias a la apertura de la Garita Este (Mexicali II) y al desarrollo de fraccionamientos habitacionales en la Calz. Cetys antes de llegar al Blvr. Abelardo L. Rodríguez, la zona comienza a ocuparse, principalmente con usos habitacionales y comerciales. El paso de transporte pesado a Estados Unidos exclusivamente por la Garita Este llegó a confirmar la vocación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez como un corredor comercial e industrial, principalmente para dar servicio a los tractores que cruzan al país vecino.

Entonces, el Anillo Periférico (Carretera a Abasolo) se vuelve una vialidad de conexión importante entre el sur de la ciudad y la Garita Este, atrayendo flujos de tránsito de tranporte pesado desde la Carretera a San Luis Río Colorado, Blvr. Lázaro Cárdenas e Islas Agrarias.

La reserva territorial objeto de este estudio se ubica sobre la Calz. Cetys o Blvr. Aeropuerto, justamente en su entronque con el Anillo Periférico (Carretera a Abasolo), por lo que cuenta con una ubicación privilegiada con respecto a varias otras reservas territoriales que ya cuentan con uso de suelo industrial, principalmente por su cercanía a la Garita Este y su colindancia con la Carr. Aeropuerto y Anillo Periférico. Igualmente, es importante mencionar que justamente sobre estas parcelas pasa la continuación del Anillo Periférico desde el sur hasta el Blvr. Abelardo L. Rodríguez, aumentando su potencialidad para servir como ubicación para la industria de exportación.

2.2. Aspectos ambientales

El análisis del contexto ambiental permite conocer las condiciones de clima, topografía, edafología, geología, hidrología, fauna y flora del área de estudio. Así mismo, se analiza la contaminación en la zona y los niveles de deterioro del medio ambiente de la misma para así determinar y medir los impactos al medio ambiente que el cambio de uso propuesto pudiera ocasionar en caso de ser autorizado.

2.2.1.Clima

En la zona de estudio se observa el mismo clima que en el resto de la ciudad de Mexicali, el cual pertenece a los tipos de clima seco, subtipo muy seco semicálido. La temperatura promedio en verano es de 38 a 40° C llegándose a registrar máximas de 52° C, mientras que la temperatura media anual es de 23 a 27 ° C, siendo el mes más frío enero con una media mensual de 12.7 a 15° C.

Tanto la zona de estudio como la ciudad de Mexicali se encuentran en una zona geográfica en donde, según el Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali (S/A), la insolación media anual es de entre 2400 y 2500 horas con una distribución muy uniforme durante la estación de verano, la cual puede ser aprovechada para la utilización de tecnologías solares que ayuden al desarrollo de las actividades urbanas; siendo muy importante su aplicación y difusión, además de ser tecnologías que no provocan daños al medio ambiente, no alteran el equilibrio ecológico y son benéficas para la población.

Los vientos dominantes que se presentan en la zona de estudio son de dirección noroeste–sureste los meses de noviembre a abril y la dirección se invierte de sureste-noroeste el resto del año con velocidades promedio de 16 km/hr. Así mismo, se presentan vientos con velocidad máxima de 100 km/hr en los meses de febrero y marzo, así como en agosto y noviembre. Esto deberá tomarse en cuenta, ya que los habitantes se quejan de la contaminación por polvo que se genera en los grandes predios baldíos, causados por los vientos en direccion hacia el área de estudio.

La precipitación pluvial en la zona de estudio es escasa, con un promedio anual de 36 mm, aunque se registran años con una precipitación de 73.9 mm durante la época de invierno, alcanzando en algunas ocasiones los 132 mm. Usualmente la lluvia se presenta en dos épocas del año, en verano (de los meses de julio a septiembre) y en invierno (de los meses de noviembre a abril). Influido por los sistemas frontales de invierno.

El régimen anual promedio de la precipitación presenta su máximo en los meses de diciembre y enero, con 11.1 mm y 9.8 mm, respectivamente; junio es el mes más seco con un valor tan bajo como 0.2 mm, siguiéndole el mes de mayo con 0.6 mm; en los meses de julio y agosto se presenta una segunda temporada de lluvias, ocasionadas por el monzón de verano, perturbaciones tropicales y tormentas locales.

De hecho, las cantidades más altas de lluvia que se han registrado en el municipio de Mexicali, al menos en dos días consecutivos, han sido producto de fenómenos tropicales debilitados y sucedieron en los meses de septiembre de 1967 (Huracán Katrina) con 204 mm (en Santa Clara); en agosto de 1972 (Tormenta Tropical Hyacinth) con 35.3 mm en San Luis Río Colorado; en octubre de 1972 (Tormenta Tropical Joanne) con 262.2 mm (en San Felipe); en septiembre de 1976 (Huracán Kathleen) con 72.5 mm (en Delta); en agosto de 1977 (Huracán Doreen) con 154 mm (en Presa Morelos); en septiembre de 1997 (Huracán Nora) con 69.9 mm (en la ciudad de Mexicali); en octubre de 2001 (Huracán Juliette) con 261 mm (en San Felipe); y en septiembre de 2003 (Huracán Marty) con 132 mm (en San Felipe). Hay otro evento de lluvia inusualmente alta en el mes de octubre de 1992, con 73.8 mm (en la ciudad de Mexicali), no relacionada con un sistema tropical.

2.2.2.Topografía

El área presenta una configuración topográfica similar a la del resto de la ciudad de Mexicali, donde se presentan pendientes en el rango del 0 al 2%. No se observan zonas montañosas o alguna pendiente que pudiera representar un riesgo o reto para la urbanización de la zona.

2.2.3.Edafología

Conocer el tipo de suelo y la estructura del mismo permite conocer los riesgos o impactos que pudieran afectar tanto al proyecto como al resto de la zona de estudio. La historia de la zona nos indica el tipo de suelo que se puede encontrar en el área de estudio. Para este predio no se han realizado estudios de mecánica de suelos por lo que se desconoce la estratigrafía del suelo. Sin embargo, el INEGI clasifica el suelo en la zona como cambisol.

Por otro lado, se sabe que la zona de estudio era principalmente utilizada para sembradíos y canales de donde se llevaba el agua hacia la zona del Valle de Mexicali. Naturalmente, los suelos que se encuentran en la zona presentan limos y arcillas. Sin embargo, este tipo de suelos no presentan características de expansión, según estudio de mecánica de suelos. Así mismo, se considera la compactación y mejoramiento del suelo para evitar algún tipo de falla. De igual manera, se estudia la posibilidad de licuefacción y se encuentra que el terreno no es propenso a la misma.

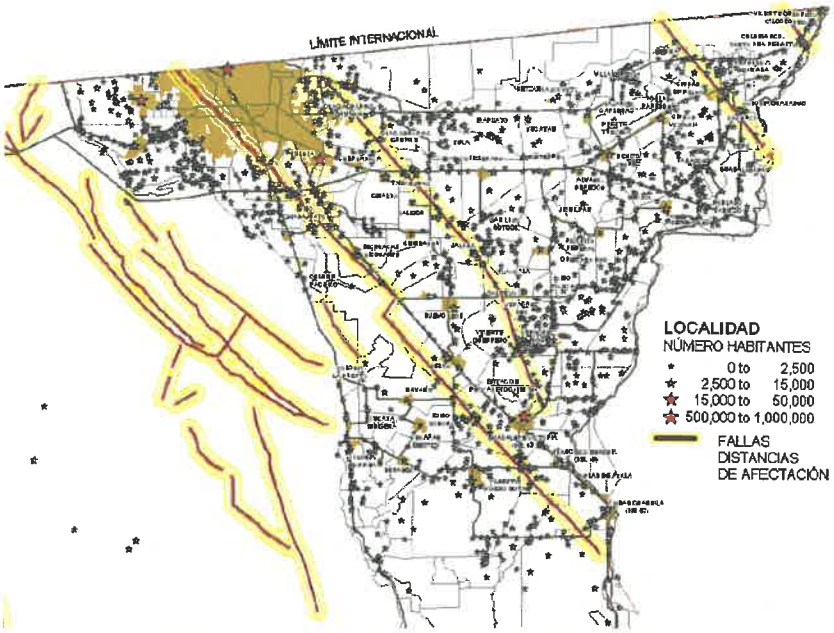
2.2.4.Geología

Es importante mencionar que se identifica una falla geológica al noreste de la zona (Falla Imperial), al noreste del área de estudio. Así mismo, se identifica un epicentro de un sismo con magnitud 3.5 a 5.4 grados escala de Richter justo al este del predio de estudio.

La ciudad de Mexicali se sitúa dentro de una zona de alta actividad sísmica. Las fallas que impactan a la Ciudad y el Valle de Mexicali son:

- La Falla Imperial localizada a 12 Km. al Este del Centro Cívico con una longitud de 75Km., corre de noreste a sureste pasando por los Ejidos Tamaulipas, Saltillo y Guerrero. (PDUCP, 2025)
- La Falla de Cerro Prieto, paralela a otras fallas como son la Laguna Salada, San Andrés y Michoacán, Cruza el Campo Geotérmico y se cree que es una posible ramificación de la Falla de San Jacinto (puente, 1978). Dentro de la zona de influencia de esta falla se encuentra la ciudad de Mexicali, a una distancia aproximada de 30 Km. (PDUCP, 2025)

Fallas que afectan la ciudad de Mexicali y zonificación



Fuente: Atlas de riesgos del municipio de Mexicali, S/A

El área de estudio se ve afectada al noreste por la Falla Imperial. Así mismo, los predios objetos de este cambio de uso de suelo colindan directamente al noreste con la zona de restricción de la misma falla.
En cuanto a actividad sísmica, la alta actividad en Mexicali, se debe principalmente a las fallas activas localizadas en la región, generadas por el desplazamiento de la placa tectónica del Pacifico con respecto a la de Norteamérica. Al respecto, Glowacka, González y Fabriol (1999), señalan que en la Zona Sísmica de Mexicali (ZSM), localizada entre las dos principales fallas transformes Cerro Prieto e Imperial, se producen enjambres de sismos de baja intensidad, mientras que los sismos de gran intensidad (de magnitud M≥6), se producen a lo largo de las trazas de estas dos fallas (Rodríguez, 2002).

El municipio de Mexicali, desde el punto de vista sísmico, forma parte de una región mayormente microsísmica, aunque también se manifiestan secuencias de sismos precursores, con un evento principal y réplicas o bien, en forma de enjambre (González-Garcia, 1986; Frez y Frías Camacho, 1998 en Suárez y cols., 2001).

2.2.5.Hidrología

De igual manera que la ciudad de Mexicali, el área de estudio se encuentra ubicada dentro de la región hidrológica Numero 7 "Río Colorado". Este Río nace en el norte de los Estados Unidos de Norteamérica y cruza 7 Estados de la Unión Americana, conformando una cuenca con una superficie de 634,000 km^2, correspondiendo al territorio nacional, el 1.12% del área total que son 7,085.125 km^2. La longitud total en Territorio Mexicano es de 185 km y aporta 2,650 millones de m^3 anuales de agua que son aprovechados por el Distrito de Riego Numero 14.

El área de estudio se caracteriza, de acuerdo a la cartografía del INEGI, como una unidad geo-hidrológica de material no consolidado, con altas posibilidades de contener y almacenar aguas en el subsuelo. La recarga principal del acuífero del Valle de Mexicali proviene de las filtraciones del Río Colorado como única fuente de abastecimiento y de los canales y de los drenes que éste alimenta.

Aunque no son elementos hidrológicos naturales, existe una infraestructura hidráulica compuesta por drenes agrícolas y canales de riego que cruzan por la zona y forman parte del sistema natural 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.

Dentro de nuestra área de estudio se encuentra al norte el Dren Mexicali, al oeste la Laguna Álamo, al sur el Canal Benassini y justo al Norte del Fracc. La Rioja se encuentra el Canal Lateral 25+412. Es importante recordar que en la zona aun predominan las parcelas de siembra, por lo que en la zona se ubican varios canales de riego o regaderas.

2.2.6.Flora y fauna

La flora y fauna silvestre ha sido desplazada por los usos del suelo dados a la zona. Anteriormente estas zonas eran en su mayoría de cultivo, sin embargo, con la ocupación de los suelos colindantes a ellas, así como el tránsito continuo sobre las vialidades principales, se observa que la flora y la fauna silvestre ha desaparecido casi en su totalidad.

Sin embargo, en cuanto a flora silvestre se refiere, se observa tule a lo largo de los drenes y canales que cruzan el área de estudio. Así mismo, se observa un área a lo largo del derecho de vía del dren Tula, justo al norte del área de estudio, en donde han sido plantados ocotillos y otras plantas endémicas de la región.

Con respecto a la fauna silvestre, se observan lagartijas comunes (sceloporus grammicus). No se observa otro tipo de aves, a excepción de las palomas (Columbidae).

2.2.7.Contaminación y deterioro del medio ambiente

Se observan 6 principales agentes de contaminación en la zona: ruido, emisiones por vehículos, basura, drenes y canales, partículas de polvo, entre otros.

- Olor.- los establos de ganado en la zona contaminan el área con olor a estiércol. No cuentan con barreras para disminuir el efecto. Estos se ubican principalmente al suroeste y noreste del área de estudio.

- Ruido.- uno de los principales contaminantes en la zona es el ruido generado por los vehículos tanto sedán como de transporte de carga y de pasajeros sobre el Blvr. Abelardo L. Rodríguez y la Calz. Cetys.

- Emisiones por vehículos.- las emisiones de gases de carbono y otros tipos emitidos por los vehículos que transitan tanto por el Blvr. Abelardo L. Rodríguez y la Calz. Cetys pueden apreciarse a la vista y al olor notablemente.

- Basura.- la mayoría de la basura se observa en las zonas habitacionales en la Col. Nuevo Ideal, al este del Blvr. Abelardo L. Rodríguez. Se observa que un número considerable de casas habitación almacenan muebles, juguetes, cajas y otro tipo de material chatarra en sus patios y porches.

- Drenes y canales.- el agua que transita por los drenes de la zona presenta un color verdoso y consistencia lamosa, lo que indica la presencia de agentes que pueden generar infecciones y enfermedades, los cuales son arrastrados por los vientos de la zona.

- Partículas de polvo.- en la zona se observan grandes cantidades de predios baldíos, algunos con gran extensión de tierra. Estos, además de ser un punto de acumulación de basura, con el aire, contaminan la atmósfera con partículas de polvo que al ser respiradas por las personas que habitan la zona pueden ocasionar problemas respiratorios, entre otras enfermedades crónicas.

Basura en predios y drenes

Fuente: Consultor, 2015

Parcelas sembradas y animales en viviendas

Fuente: Consultor, 2015.

(Ver Plano CUSABAN – 04 ASPECTOS AMBIENTALES)

2.3. Aspectos socioeconómicos

El contexto social permite conocer más acerca de las características de la población que habita la zona, así como las tendencias de crecimiento. Así mismo, es un punto de partida para reconocer la dinámica económica del área, punto sumamente importante para el éxito de los proyectos que se detonen en la misma.

2.3.1. Características de la población

La información procesada se obtiene del Censo de Población del INEGI 2010 y comprende 2 AGEB's urbanos (18230, 1387A) y 1 AGEB rural (23371) que corresponden a la zona noreste del centro de población de Mexicali. En estos se albergan alrededor de 5 colonias (Col. Nuevo Ideal, Col. San Isidro, Col. Castro, Fracc. La Rioja y Fracc. San Agustín), que albergan 15 manzanas en donde habitan 1,433 personas al 2010, aproximadamente. En la información de INEGI de 2010, los AGEBs 18230 y 23371 (La Rioja y San Agustín Las Palmas, respectivamente) no presentan información acerca de la población. Por tal motivo, la población considerada para este estudio no toma en cuenta la población que habita en estos fraccionamientos. Sin embargo, se estima que en ellos habitan un total de 600 personas al 2015. Este dato no será tomado en cuenta para el análisis socioeconómico, más si para el análisis tendencial de crecimiento de población.

Habitantes por AGEB en el área de estudio

AGEB	Habitantes	% del total de habitantes	No. manzanas	Superficie por AGEB (Ha.)	Superficie habitacional (Ha.)	Densidad (hab/Ha. hab)
23371	-	0.00%	0	771.2116	5.2556	-
1387A	1,433	100.00%	15	71.2931	10.6355	134.74
18230	-	0.00%	0	38.3444	18.1021	-
Total	**1,433**	**100.00%**	**15**	**880.8491**	**33.9932**	

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

FALLA GEOLÓGICA

COLONIA SAN ISIDRO

COLONIA CASTRO

Distancia al epicentro (m)
1244.06

Distancia al epicentro (m)
1998.39

COL. IMPERIAL

POBLADO COMPUERTAS

COL. NUEVO IDEAL

LA RIOJA

DUARA RESIDENCIAL

Blvr. Abelardo L. Rodríguez

Blvr. Aeropuerto

Carretera Abasolo

AMPL. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS

FRACC. RES. PUERTA DE ALCALÁ

SEGOVIA RESIDENCIAL

C. Novena

FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS

COLONIA ABASOLO

FRACC. JARDINES DE LORETO

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite del polígono sujeto a cambio de uso de suelo
- Límite de colonias

MEDIO NATURAL

- Canales
- Drenes
- Parcelas
- Vientos dominantes de invierno

RIESGOS NATURALES

- Falla geológica
- Contaminación por olores
- Predios no urbanizados que provocan contaminación por polvo
- Contaminación y ruido por tráfico vehicular
- Epicentro sísmico 3.4 a 5.4 Escala de Richter
- Quema de basura

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:

ASPECTOS AMBIENTALES

PIÑERA Y ASOCIADOS	REVISÓ: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSODDE-04	PLANO No. 04
	RASGÓ: M. Ing. Tanya Piñera	ESCALA: 1 : 5,000	
	DIBUJÓ: Arq. Natalia Linares B.	FECHA: Septiembre 2015	

ASPECTOS AMBIENTALES

Fuente: Censo de Población de INEGI 2010, 2014.

El análisis de la población por AGEB indica que la mayor parte de la población se concentra en el AGEB 1387A. Este AGEB es el único que presenta datos dentro del Censo de Población INEGI 2010. Presenta una población de 1,433 habitantes, con una densidad de 134.74 habitantes por hectárea habitacional.

Por otro lado, se considera la información a nivel municipal y a nivel centro de población. Estos datos darán una idea más amplia del comportamiento demográfico del área de estudio. La población total del área de estudio representa el 0.15% de la población total municipal y el 0.21% de la población del centro de población, siendo la población municipal al 2010 936,826 habitantes, mientras que el centro de población alberga a 689,775 habitantes, que a su vez representan el 73.63% de la población municipal.

En cuanto a la dinámica demográfica en la zona de estudio, analizando el número de habitantes de 2000 a 2010, se observa un crecimiento de la población de 22.52% a nivel municipal, mientras que en el centro de población se observa un crecimiento del 25.44%, lo que indica que el crecimiento de la población ha sido mayor en el centro de población,pero menor que en el área de estudio, donde se observa un crecimiento del 158.72%. Estos sin considerar los Fracc. La Rioja y San Agustín Las Palmas. Este crecimiento se debe al boom de construcción de fraccionamientos que se presentó a partir de 2006-2007, el cuál se ha visto frenado por la economía global y las migraciones a otros países, como Estados Unidos.

Población al 2010 en los distintos niveles urbanos

Nivel	Hombres	% del total	Mujeres	% del total	Total	% del Municipal
Municipio	473,203	50.51%	463,623	49.49%	936,826	100.00%
Cd. de Mexicali	346,642	50.25%	343,133	49.75%	689,775	73.63%
Área de estudio	744	51.92%	689	48.08%	1,433	0.15%

Fuente: Adaptación de los Censos de Población de INEGI 2010.

Población al 2000 en los distintos niveles urbanos

Nivel	Hombres	% del total	Mujeres	% del total	Total	% del Municipal
Municipio	384,270	50.26%	380,332	49.74%	764,602	100.00%
Cd. de Mexicali	274,649	49.95%	275,224	50.05%	549,873	71.92%
Área de estudio	284	51.22%	284	51.22%	554	0.07%

Fuente: Adaptación de los Censos de Población de INEGI 2000, 2014.

Población total por año

Nivel	2000	2005	2010
Municipio	764,602	855,962	936,826
Cd. de Mexicali	549,873	653,046	689,775
Área de estudio	554	623	1,433

Fuente: Adaptación de los Censos de Población de INEGI 2000 y 2010, Conteo de Población de INEGI 2005, 2014.

Crecimiento poblacional por año

Nivel	2000-2005	2005-2010	2000-2010
Municipio	11.95%	9.45%	22.52%
Cd. de Mexicali	18.76%	5.62%	25.44%
Área de estudio*	12.44%	130.10%	158.72%

Fuente: Adaptación de los Censos de Población de INEGI 2000 y 2010,

Conteo de Población de INEGI 2005, 2014.

Sin embargo, la densidad de población en la zona (1.62 hab/Ha bruta), confirma la vocación de la zona como industrial, comercial y de servicios. Aunque es verdad que se han presentado algunos desarrollos habitacionales, el total de estos se ubican sobre la Calz. Cetys, antes de iniciar el corredor de hoteles y moteles al iniciar el tramo carretero hacia el aeropuerto.

Población por AGEB en el área de estudio

AGEB	Habitantes 2000	% del total	Habitantes 2010	% del total
23371	-	0.00%	-	0.00%
1387A	554	100.00%	1,433	100.00%
18230	-	0.00%	-	0.00%
	554	100.00%	1,433	100.00%

Fuente: Consultor con información de INEGI 2000 y 2010.

En cuanto al sexo de la población en el área de estudio, se observa que el 51.92% son mujeres y el 48.08% son hombres.

Cantidad de hombres y mujeres que habitan en el área de estudio

Fuente: Censo de Población INEGI, 2010.

Es oportuno mencionar un componente adicional cuando se habla de la integración de la población total: la migración. En 2010, la población en el municipio no nacida en la entidad ascendía al 30.70%, sumando 257,294 habitantes. (INEGI, 2010) Por su parte, dentro del área de estudio, el 74.42% de sus habitantes en 2010 eran nacidos en la entidad. (INEGI, 2010)

Por otro lado se observa la población que habita los fraccionamientos de La Rioja y San Agustín Las Palmas que, aunque no figuran en los conteos ni censos de población por su reciente construcción, se calcula que aproximadamente albergan a un total de 600 habitantes. El perfil del habitante de estos fraccionamientos es completamente distinto al del resto de las colonias del área de estudio. Igualmente, el tipo de casa habitación que albergan estos fraccionamientos, su costo oscila entre 1.5 y 2.5 millones de pesos en promedio, mientras que en las colonias contiguas a ellos se observan casas de cartón, adobe o lámina.

En cuanto a la composición por edad de la población, se observa que la población menor a 12 años de edad representa el 17.73% de la población total del área de estudio, siendo este porcentaje menor a los de este mismo rango a nivel municipal (17.80%) y centro de población (19.50%).

Distribución de la población por grandes grupos de edad al 2010

Nivel	Total	0-2	3-5	6-11	12-14	15-64	65-130
Municipio	936,826	36,489	40,082	90,175	39,646	542,595	36,094
	100.00%	3.89%	4.28%	9.63%	4.23%	57.92%	3.85%
Cd. de Mexicali	689,775	29,283	32,416	72,793	32,263	449,844	30,452
	100.00%	4.25%	4.70%	10.55%	4.68%	65.22%	4.41%
Área de estudio	1,433	47	55	152	78	913	103
	100.00%	3.28%	3.84%	10.61%	5.44%	63.71%	7.19%
	0.15%	0.13%	0.14%	0.17%	0.20%	0.17%	0.29%

Fuente: Censo de Población INEGI, 2010.

Con respecto a la PEA, del total de la población del área de estudio, 991 habitantes (69.16%) son mayores a 12 años y menores de 65, que representan a la población con posibilidades de participar en la economía de la zona. Sin embargo, el 37.61% de la zona representa a la población económicamente activa y el 34.96% la población económicamente inactiva. En cuanto a la ocupación de las personas, el 34.96% se encuentra ocupado, mientras que el 2.02% se encuentra desocupado.

Población económicamente activa

Población	Cd. de Mexicali	% del total	Área de estudio	% del total
Población total	689,775		1,433	
Población de 12 años y +	520,964	75.53%	1,108	77.32%
PEA	303,044	43.93%	539	37.61%
Ocupados	289,470	41.97%	501	34.96%
Desocupados	8,572	1.24%	29	2.02%
PEI	214,220	31.06%	567	39.57%

Fuente: Censo de población INEGI, 2010.

2.3.2. Tendencias de crecimiento poblacional

En el PDUCP 2025 se marca la porción noroeste del área de estudio como un área habitacional de expansión a costo extraordinario. Esto, aunado a la construcción de nuevos desarrollos al oeste y sur fuera de la zona de estudio, como Duara y Segovia, indica una posible tendencia al crecimiento de la población del área de estudio.

Sin embargo, sería conveniente observar en su momento los resultados del conteo de población de 2015, ya que según las tendencias de desarrollo urbano y usos del suelo, se observa una inclinación a la conversión de los usos de suelo de habitacional a comercial e industrial, sobre todo en esa porción habitacional en donde correrá la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez.

De cualquier manera, se calculan las tendencias de población en base a la información disponible de INEGI de 2000, 2005 y 2010. Estas indican que de 2000 a 2005 la tasa de crecimiento fue de 2.37%, mientras que de 2005 a 2010 se observó un crecimiento con una tasa del 18.14%, lo cual concuerda con lo observado en el desarrollo urbano de la zona en esos tiempos.

Población por año y tendencias de crecimiento

Año	Población
2000	554
2005	623
2010	1433

Tasa	2.37%	18.14%
Año	Población	
2011	1,467	1,693
2012	1,502	2,000
2013	1,537	2,363
2014	1,574	2,791
2015	**1,611**	**3,297**
2016	1,649	3,895
2017	1,689	4,602
2018	1,729	5,436
2019	1,770	6,422
2020	1,812	7,587
2021	1,855	8,963
2022	1,899	10,589
2023	1,944	12,509
2024	1,990	14,778
2025	2,037	17,458
2026	2,085	20,624
2027	2,135	24,365
2028	2,185	28,783
2029	2,237	34,004
2030	**2,290**	**40,171**

Fuente: INEGI 2000, 2005 y 2010.

La tasa de 2000 a 2005 (2.37%) se dió en un momento en el que la ciudad no mostraba crecimiento para el este. Por otro lado, la tasa de 2005 a 2010 (18.14%) se calcula en un periodo en el que la zona este tuvo mayor auge y desarrollo, sobre todo habitacional. Por esta razón, se consideran las dos tasas y se calcula la población al 2015 y 2030 con estos dos datos, obteniendo que para el 2015, a una tasa del 2.37% de crecimiento poblacional, la población aumentaría a 1,467 habitantes, mientras que al 2030 la población aumentaría a 2,290 habitantes. Ahora bien, si se considera la tasa de crecimiento del 18.14%, al 2015 se contaría con una población de 3,297 habitantes y al 2030 con una población total de 40, 171 habitantes.

Por otro lado, considerando que el área de estudio, según el PDUCP, cuenta con un área habitacional de 296.92 ha , con una densidad de vivienda promedio (PDUCP, 2025) de 20 viviendas unifamiliares por hectárea, que aproximadamente equivale a 80 habitantes/ha (considerando 4 habitantes por vivienda unifamiliar), la capacidad de población máxima de la zona de estudio sin ser modificada es de 23,754 habitantes.

Y si se considera que con este cambio de uso de suelo la superficie habitacional de la zona de estudio se modifica a 270.47 ha, entonces la capacidad de población máxima de la zona cambia a 21,637 habitantes, la cual según las tendencias de crecimiento calculadas indican que en el caso crítico (tasa de crecimiento 18.14%) el área de estudio, con o sin el cambio de uso de suelo que este estudio propone, alcanzará su máxima capacidad poblacional al año 2026. Y que en caso de que la tendencia de crecimiento sea el caso mínimo, el cambio de uso de suelo no afectará el crecimiento poblacional, por lo menos en los próximos 15 años.

2.3.3. Actividades económicas en el área

Las actividades económicas que se observan en el área de estudio pertenecen principalmente a los sectores agricultura, agropecuario, comercio y servicios y comercio informal.

- Industria.- se observan algunas industrias, como la Papelera San Francisco, así como la concretera ReadyMex Conctos, la empacadora EngPack y el Parque Industrial Valle Calafia II.

- Agricultura.- se observan grandes porciones de parcelas de siembra en la porción noreste del área de estudio. Durante el levantamiento de campo se observó algunas parcelas quemadas y otras siendo trabajadas por personas que radicaban en la zona.
- Agropecuario.- tanto al noreste del área de estudio como al suroeste se observan establos con ganado.
- Comercio y servicios.- el comercio y los servicios formales se ubican principalmente en la Calz. Cetys y la Calz. Abelardo L. Rodríguez. La Calz. Cetys alberga comercio y servicios para la vida diaria de los habitantes de la zona, como tiendas de coveniencia, restaurantes, planchadurías, estéticas, entre otros. Mientras que la Calz. Abelardo L. Rodríguez alberga comercio y servicios de abasto y almacenaje, como son talleres mecánicos para tractores, agencias aduanales, almacenes, entre otros. Así mismo, se observan casas de cambio, por ser la ruta hacia el puerto fronterizo Mexicali III y algunos restaurantes y tiendas de conveniencia. De igual forma, se observan moteles a lo largo de la Calz. Cetys, al transformarse en carretera hacia el aeropuerto.
- Comercio informal.- dentro de las colonias Imperial, Compuertas y los asentamientos humanos irregulares al norte de la Col. Nuevo Ideal se observan comercios informales, como son talleres mecánicos, llanteras, tiendas de conveniencia, venta por catálogo, segundas, venta de chatarra, entre otros.

(Ver Plano CUSABAN – 05 ASPECTOS SOCIOECONOMICOS)

2.4. Aspectos urbanos

Dentro de los aspectos urbanos, en lo que respecta al diagnóstico y escenario, se analiza y describe la situación actual de la ciudad, su tipología, calidad de vivienda y desarrollo, que son aspectos del medio físico transformado. Esto con el objeto de detectar lo más significativo y de suma importancia que es lo que en un momento dado implica que se origine la transformación de ciertos usos de suelo.

Para esto se mencionarán aspectos tales como: usos de suelo, vivienda, movilidad y transporte, infraestructura y equipamiento urbano.

2.4.1. Usos del suelo actuales y potenciales

De acuerdo al PDUCP, dentro de las 880.84 Ha del área de estudio se destaca la gran cantidad de áreas ocupadas por uso agrícola, representando el 30.10% (265.16 Ha); no obstante es importante recalcar el uso comercial e industrial que predomina en esta zona, debido a la estrecha relación funcional con el Puerto Fronterizo (Este), ocupando el comercio y servicios el 0.87% (7.68 ha), la industria el 0.96% (8.49 ha) y el corredor urbano (continuación Abelardo L. Rodríguez) con 11.48% (101.12 Ha).

Usos del suelo en PDUCP 2025 para área de estudio

Usos	Superficie	
	ha	%
Habitacional	293.03	33.27%
Comercio y servicios	7.68	0.87%
Industria	8.49	0.96%
Infraestructura	5.36	0.61%
Equipamiento y A.V.	22.92	2.60%
Agrícola	265.16	30.10%
Corredor Urbano	101.12	11.48%
Conservación	37.39	4.24%
Transición	123.33	14.00%
Subtotal	**864.48**	**98.14%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%
Subtotal	**16.36**	**1.86%**
Total	**880.84**	**100.00%**

Fuente: Consultor, 2015.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

AGEB	Habitantes	% del total de habitantes	No. manzanas	Superficie por AGEB (Ha.)	Superficie habitacional (Ha.)	Densidad (hab/Ha. hab)
23371	-	0.00%	0	771.2116	5.2556	-
1387A	1,433	100.00%	15	71.2931	10.6355	134.74
18230	-	0.00%	0	38.3444	18.1021	-
Total	**1,433**	**100.00%**	**15**	**880.8491**	**33.9932**	

No. de habitantes = 1,433 Hab.
Sup. habitacional = 33.99 Ha.
Sup. total por AGEBS = 880.84 Ha.

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COLONIA SAN ISIDRO
COLONIA CASTRO
COL. IMPERIAL
POBLADO COMPUERTAS
COL. NUEVO IDEAL
1387A
1,433 hab
133 hab/ha
DUARA RESIDENCIAL
LA RIOJA
18230
Blvr. Abelardo L. Rodríguez
Blvr. Aeropuerto
23371
AMPL. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS
Industrie
Papelera San Francisco
Carretera Abasolo
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALA
SEGOVIA RESIDENCIAL
C. Novena
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
FRACC. JARDINES DE LORETO

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite del polígono sujeto a cambio de uso de suelo
- Límite de colonias

POBLACIÓN

- Límite de AGEB Urbano (3)
- 23460 Número de AGEB
- 0 - 100 hab/Ha
- 100-200 hab/Ha

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Agropecuarias - agrícolas
- Industrial
- Corredor comercial y de servicios
- Fuentes de trabajo

0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

VIERA Y ASOCIADOS	REVISÓ: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSDODE-05	PLANO No. 05
	AUTORIZÓ: M. Ing. Tanya Piñera	ESCALA: 1 : 5,000	
	TRAZO: Arq. Matilde Linares R.	FECHA: Septiembre 2015	

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

En lo que respecta a vivienda, dentro del área de estudio el PDUCP propone el 33.27% (293.03 ha) de usos habitacionales, con la existencia de esta en sus cinco niveles: precario, popular, interés social, residencial y residencial campestre.

Ahora bien, al realizar el levantamiento de campo se pudo confirmar que la zona ha sufrido cambios con respecto a sus usos del suelo, orientándose con mayor énfasis a la vocación comercial, de servicios e industrial. Se cree que este fenómeno se debe principalmente al cambio de la garita comercial hacia el Puerto Fronterizo Este, creándose un corredor comercial de paso desde el sur de la ciudad hasta el puerto de cruce al país vecino.

Usos del suelo observados en levantamiento en área de estudio

Usos	Superficie	
	ha	%
Habitacional	133.69	15.18%
Comercio y servicios	106.40	12.08%
Industria	46.63	5.29%
Infraestructura	5.36	0.61%
Equipamiento y A.V.	24.54	2.79%
Agrícola	436.34	49.54%
Corredor Urbano	15.76	1.79%
Conservación	30.91	3.51%
Transición	23.59	2.68%
Mixto (Comercial-Habitacional)	20.40	2.32%
Mixto (Agropecuario-Habitacional)	20.86	2.37%
Subtotal	**864.48**	**98.14%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%
Subtotal	**16.36**	**1.86%**
Total	**880.84**	**100.00%**

Fuente: Consultor, 2015.

Comparativa de usos del suelo del PDCUP y levantamiento de campo

Usos/Destinos	Usos del PDUCP		Usos Actuales		Diferencia	
	Superficie (Ha)	%	Superficie (Ha)	%	Superficie (Ha)	%
Habitacional	4.95	0.56%	53.33	6.05%	48.38	5.49%
Reserva Habitacional 2025*	288.08	32.71%	80.36	9.12%	(207.72)	-23.58%
Comercio y Servicios	7.68	0.87%	106.40	12.08%	98.72	11.21%
Industria	8.49	0.96%	46.63	5.29%	38.14	4.33%
Infraestructura	5.36	0.61%	5.36	0.61%	-	0.00%
Equipamiento y Áreas Verdes	22.92	2.60%	24.54	2.79%	1.62	0.18%
Agricola	265.16	30.10%	436.34	49.54%	171.18	19.43%
Corredor Urbano	101.12	11.48%	15.76	1.79%	(85.36)	-9.69%
Mixto (Comercial-Habitacional)	-	0.00%	20.40	2.32%	20.40	2.32%
Mixto (Agropecuario-Habitacional)	-	0.00%	20.86	2.37%	20.86	2.37%
Conservación	37.39	4.24%	30.91	3.51%	(6.48)	-0.74%
Transición	123.33	14.00%	23.59	2.68%	(99.74)	-11.32%
SUBTOTAL	**864.48**	**98.14%**	**864.48**	**98.14%**	**-**	**0.00%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%	16.36	1.86%	0.00	0.00%
TOTAL	**880.84**	**100.00%**	**880.84**	**100.00%**		

Como se observa en la tabla anterior, se observa una disminución en el uso de suelo habitacional, un aumento en el área de uso comercial e industrial. Con respecto al corredor urbano (Abelardo L. Rodríguez), este se ha ido consolidando, albergando usos varios, principalmente comerciales y de servicios.

Industria dentro del área de estudio

Fuente: Consultor, 2015.

Zonas agrícolas e infraestructura de riego

Fuente: Consultor, 2015.

En cuanto a los usos potenciales, el área se distingue por tener grandes predios que aún no se encuentran ocupados, pero de acuerdo al PDUCP tienen un uso de suelo propuesto como reserva habitacional, representando estos el 32.71 % (288.08 Ha). Respecto a este uso se observa que de las 288.08 Ha destinadas solamente quedan 88.36 Ha. Sin embargo, de las 293.03 Ha que se observaban en el PDUCP destinadas para habitación, hoy en día solo se observan 133.69 Ha.

Lo anterior confirma las tendencias de crecimiento y desarrollo observadas en los últimos 10 años, y con ello se predice un corredor comercial e industrial a lo largo del Anillo Periférico, hasta llegar a la Calz. Cetys y continuando al Blvr. Abelardo L. Rodríguez hasta llegar a la Garita Este. Esta predicción da cabida a una nueva dosificación de usos de suelo, con tendencias a los usos comerciales, industriales y de servicios, complementados con algunos usos habitacionales y equipamiento, pero siendo los primeros la causa de los segundos. Estos usos de suelo tenderán principalmente a presentarse en las colindancias del corredor Abelardo L. Rodríguez y el Anillo Periférico (al sur del área de estudio).

(Ver Plano CUSABAN - 06 USOS DE SUELO ACTUALES Y VIVIENDA)

2.4.2. Vivienda

En lo que respecta a este rubro, el porcentaje que corresponde a vivienda dentro del área de estudio, representa el 7.47% (657,607.29 Has), se denota la existencia de esta en cuatro tipologías: precario, popular, residencial y residencial campestre, predominando el uso residencial y residencial campestre, ya que este rubro representa el 43% del total de la vivienda, no obstante la vivienda popular y precaria también están presentes representando el 32% del total de la vivienda.

De acuerdo a la clasificación de tipos de vivienda del PDUCP, se obtiene lo siguiente:

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

Usos del Suelo Actual

Simbología	Uso/Destino	Superficie (ha.)	Porcentaje
	Habitacional	53.33	6.05
	Reserva Habitacional 2025 *	80.36	9.12
	Comercio y Servicios	106.40	12.08
	Industria	46.63	5.29
	Infraestructura	5.36	0.61
	Equipamiento (Cementerio privado)	24.54	2.79
	Agrícola	436.34	49.54
	Corredor Urbano	15.76	1.79
	Mixto (Comercial/Habitacional)	20.40	2.32
	Mixto (Agropecuario/Habitacional)	20.86	2.37
	Conservación	30.91	3.51
	Transición	23.59	2.68
	Subtotal =	**864.48**	**98.14**
	Vialidades Primarias	16.36	1.86
	Subtotal =	**16.36**	**1.86**
	Total Área de Estudio =	880.84	100.00

* Reserva Habitacional para Expansión 2025 a costo extraordinario.

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite Internacional
- Límite Área Urbana Actual
- Límite del polígono Sujeto a cambio de Uso de Suelo
- Límite de colonias
- Falla Geológica

TIPOLOGIA DE VIVIENDA

- Residencial Campestre
- Residencial
- Popular
- Precaria

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
COLONIA SAN ISIDRO
COLONIA CASTRO
COL. IMPERIAL
POBLADO COMPUERTAS
COL. NUEVO IDEAL
DUARA RESIDENCIAL
LA ROCA
Blvr. Abelardo L. Rodriguez
Blvr. Aeropuerto
Carretera Abasolo
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALÁ
SEGOVIA RESIDENCIAL
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
C. Novena
FRACC. JARDINES DE LORETO

0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
USOS DEL SUELO ACTUALES Y VIVIENDA

PROEPA Y ASOCIADOS	REVISÓ: Arq. Samuel Pérez R.	CLAVE: CUSABDE-06	PLANO No. 06
	ELABORÓ: Arq. Martín Freyssa	ESCALA: 1 : 5,000	
	DIBUJÓ: Arq. Martín Freyssa	FECHA: Septiembre 2015	

USOS DEL SUELO ACTUALES Y VIVIENDA

- Precaria. Ocupación habitacional de origen irregular principalmente que no ha terminado de integrarse al desarrollo urbano. A pesar de su antigüedad prevalecen las condiciones de deterioro, mala calidad de la vivienda y deficiencias en cuanto a servicios de infraestructura. Esta distribución demuestra los procesos simultáneos de concentración y expansión urbana que está siguiendo la ciudad, que le permiten ir transformando y consolidando espacios habitacionales hacia su interior, mientras que incorpora nuevos desarrollos masivos y progresivos hacia su periferia.

- Popular. Promoción gubernamental como origen (colonias populares y fraccionamientos progresivos). Por su antigüedad estos desarrollos han consolidado su urbanización, aunque en algunos casos carezcan de pavimento. La calidad de la vivienda pasó de precaria a regular y buena, a través de autoconstrucción principalmente. Los lotes promedian 300m^2 en aquellos desarrollos derivados de colonias populares y 180m^2 en las promociones de gobierno más recientes.

- Residencial. Viviendas de buena calidad de construcción, predominan terrenos por encima de los 300 m^2, todos los servicios, alto valor económico, presencia arquitectónica y diversidad de materiales.

- Residencial campestre. Viviendas localizadas en zonas Campestres, de excelente calidad de construcción, predominan terrenos por encima de los 800 m^2, todos los servicios, alto valor económico, presencia arquitectónica y diversidad de materiales

Los fraccionamientos existentes dentro del área de estudio son los siguientes: La Rioja, San Agustín de las Palmas, Col. Nuevo Ideal, y una serie de viviendas tipo precaria, que en algunos casos por su antigüedad, algunas de ellas se encuentran muy semejantes a la tipología de una vivienda Residencial.

Vivienda en el área de estudio

Fuente: Consultor, 2015.

Como se aprecia, de acuerdo a esta clasificación, dentro del límite del área de estudio existe una diversidad de viviendas desde tipo precaria hasta tipo residencial. Las viviendas de más alto nivel, tales como el Fracc. Privado a "La Rioja" y el Fracc. Residencial Campestre "San Agustín de las Palmas" se encuentran ubicadas sobre la vialidad principal Blvd. Aeropuerto; en cambio las viviendas de nivel precario son las que se encuentran ubicadas junto a las áreas agrícolas, que viene siendo la parte posterior de los fraccionamientos residenciales y Campestres.

Dentro del área de estudio, predominan las viviendas de 1 y 2 niveles, aunque en zonas residenciales tales como la Rioja y San Agustín se presentan caso de viviendas de hasta 3 niveles. El sistema constructivo utilizado en todas la viviendas, independientemente de la tipología, predomina el uso de materiales de la región tales como ladrillo, lamina, , bloque, madera, láminas , acero o metal.

2.4.3. Movilidad y transporte

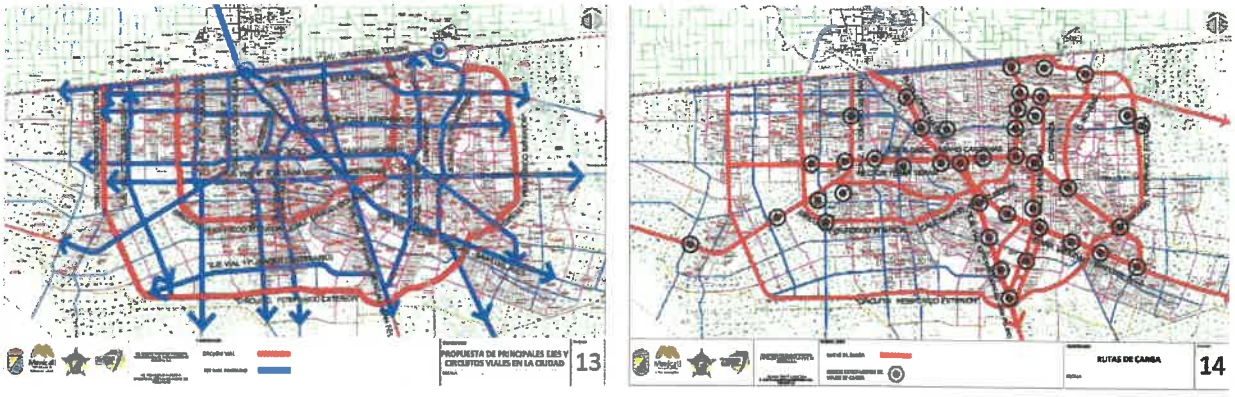
Dentro del área de estudio se distingue la existencia de tres vialidades principales: el Blvd. Aeropuerto, el Blvd. Abelardo L. Rodríguez-Calle Noven, y la carretera Abasolo, siendo estas vialidades muy importantes debido al impacto que generan con su acceso a la Garita y la extensión que se tiene del Blvd. Aeropuerto que comprende desde Calzada Cetys, una de las vialidades más transitadas y conocidas de la ciudad de Mexicali. Estas arterias conducen la movilidad del transporte de personal, carga y mercancías hacia la mencionada Garita, esto debido a la conexión con hacia el sur, con el desarrollo Industrial constituido por la Fábrica de Papel San Francisco. Generando una dinámica distinta y un potencial industrial en esta área que no se encuentra contemplado en el PDCUCP.

También existen algunas vialidades primarias y secundarias, de donde a todas ellas se tiene acceso por alguna de las tres vialidades principales mencionadas anteriormente, siendo estas las conexiones hacia los diferentes tipos de fraccionamientos.

De acuerdo a la estructuración de estas vialidades primarias, se distinguen tres nodos dentro del área de estudio, y uno de ellos precisamente ubicado frente a los terrenos objeto de este estudio. Los otros dos nodos se encuentran ubicados sobre el Blvd. Abelardo L. Rodríguez, uno intersectando el Blvd. Aeropuerto y otro en la cercanía con la garita casi llegando al puerto fronterizo garita III, en este último es importante mencionar que se encuentra conectado, por medio de caminos de terracería con el terreno objeto de este estudio, conectándose de esta manera al nodo de intersección de la carretera Abasolo y Blvd. Aeropuerto.

Según el PDUCP, la terminal de transporte urbano esta denominado como condicionado teniendo de esta manera funciones complementarias respecto a estos servicios, y que para continuar con estos servicios no se tienen ningún impacto negativo hacia el ambiente. La terminal de transporte foráneo lo denominan como incompatible esto quiere decir que de acuerdo a los usos de suelo de la zona no se podrá establecer este servicio

Vialidades y circuitos en la ciudad y rutas de transporte de carga.



Fuente: IMIP, 2013.

Aun así, el área cuenta con una línea de transporte público, que prácticamente da servicio a la zona del desarrollo industrial de la Papelera san Francisco. La ruta es la Corregidora, perteneciente a la empresa Fernando Amilpa. No se observan rutas de taxis, ni ciclistas dentro del área.

Durante el levantamiento de campo se observaron conflictos viales a lo largo de la vialidad Abelardo L. Rodríguez. El primero se identificó en su intersección con la Calz. Cetys y el segundo a unos metros al norte en el semáforo que da acceso a la Col. Compuertas sobre el mismo bulevar. El origen de los conflictos es distinto en ambos puntos. En el crucero Cetys y Abelardo L. Rodríguez el conflicto se origina en horas pico, principalmente por el mal estado de la vialidad que presenta baches y desniveles que ocasionan que algunos vehículos disminuyan su velocidad o esquiven dichos imperfectos, invadiendo así los otros carriles. Por otro lado, en el Blvr. Abelardo L. Rodríguez a la altura de la Col. Compuertas se observa conflicto debido a la falta de definición de los carriles, específicamente en el carril de vuelta izquierda para accesar a dicha colonia.

De igual forma, como parte del diagnóstico de movilidad se llevaron a cabo aforos en los accesos principales al área de estudio, que son: Abelardo L. Rodríguez (al norte y en su intersección con la Calz. Cetys), Carretera Abasolo y Blvr. Aeropuerto (ver plano para ubicación). Durante los aforos se observó que el crucero que mayor flujo vehicular recibe es el de la Carr. Aeropuerto, con un total de 542 vehículos y 33 camiones de carga de entrada al área de estudio, es decir de este a oeste, en el lapso de una hora. En general, se determina que son mayores las salidas del área de estudio que las entradas, lo que indica que la mayoría de los vehículos o son de paso o dejan la zona para ir a sus labores. Ahora bien, los números obtenidos, al hacer una interpolación, nos indican que actualmente por sentido viajan alrededor de 13,000 vehículos sobre la Carretera Aeropuerto. Actualmente esta vialidad tiene una capacidad máxima de entre 28,000 y 32,000 vehículos (Maciel, 2015).

Resumen de aforo vehicular en área de estudio en 1 hora

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	1,416	89.63%	1,723	89.18%
Camiones	80	6.15%	121	9.18%
Bicicleta	1	1.15%	4	0.02%
Motocicleta	8	3.08%	12	1.62%
Total	**1,505**	**100%**	**1,860**	**100%**

Fuente: Consultor, 2015

Aforo en Blvr. Abelardo L. Rodríguez

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	210	89.63%	685	89.18%
Camiones	12	6.15%	44	9.18%
Bicicleta	0	1.15%	0	0.02%
Motocicleta	2	3.08%	10	1.62%
Total	**224**	**100%**	**739**	**100%**

Fuente: Consultor, 2015.

Aforo en Carretera a Abasolo

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	466	89.63%	204	89.18%
Camiones	25	6.15%	32	9.18%
Bicicleta	1	1.15%	3	0.02%
Motocicleta	4	3.08%	1	1.62%
Total	**496**	**100%**	**240**	**100%**

Fuente: Consultor, 2015.

Aforo en intersección Calz. Cetys y Abelardo L. Rodríguez

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	198	89.63%	292	89.18%
Camiones	10	6.15%	12	9.18%
Bicicleta	0	1.15%	1	0.02%
Motocicleta	1	3.08%	0	1.62%
Total	**209**	**100%**	**305**	**100%**

Fuente: Consultor, 2015.

Aforo en Carretera Aeropuerto

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	542	89.63%	542	89.18%
Camiones	33	6.15%	33	9.18%
Bicicleta	0	1.15%	0	0.02%
Motocicleta	1	3.08%	1	1.62%
Total	**576**	**100%**	**576**	**100%**

Fuente: Consultor, 2015.

Con la información anterior y el tipo de uso de suelo que se pretende albergar en los predios cuestión de este estudio, se deduce que aumentará el flujo vehicular en la zona, tanto de camiones como de vehículos. El tipo de vehículos que se espera que genere el desarrollo es de tipo pesado, de transporte de personal y algunos vehículos propiedad de empleados. Se espera que el tráfico se de en un inicio en sobre la Calz. Cetys y

posteriormente se tornará hacia la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez, consolidando así el corredor urbano propuesto en el PDUCP y siendo un argumento más para los planes de desarrollo y expansión del Puerto Fronterizo Este de la ciudad. El Blvr. Abelardo L. Rodríguez tendrá una sección de 40 metros, con una capacidad de 30,000 vehículos diarios por sentido, aproximadamente.

2.4.4. Infraestructura

En cuanto a la infraestructura, la zona cuenta con todos los servicios de infraestructura, tanto de energía eléctrica, agua potable y drenaje sanitario; también se cuenta con servicios de telefonía y en algunas partes recolección de basura. No se cuenta con drenaje pluvial. Los servicios de agua potable y drenaje sanitario cubren en su totalidad las áreas desarrolladas actualmente, sin embargo la infraestructura aun no llega a las áreas agrícolas. De acuerdo a los diámetros de las tuberías se supone que ésta considera su ampliación a nuevos horizontes de desarrollo urbano en la zona.

En la zona norte, donde hay predominancia de suelo agrícola, se puede observar infraestructura de riego mediante drenes y canales, algunos se encuentran en buen estado, otros se encuentran contaminados con gran cantidad de basura.

Infraestructura

Fuente: Consultor, 2015.

También se observan dentro del área se ubican algunas antenas de telecomunicaciones.

En cuanto a vialidades, existe un gran porcentaje de vialidades sin pavimento y de las que cuentan con él, su estado es regular; algunas de ellas presentan un fuerte desgaste debido al paso continuo de transporte pesado.

(Ver Plano CUSABAN - 07 MOVILIDAD, TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA)

2.4.5. Equipamiento Urbano

Actualmente no existe equipamiento dentro del área de estudio, sin embargo en las afueras de este límite se encuentran ubicadas las edificaciones que abastecen parcialmente el rubro de equipamiento en cuanto a educación, salud y servicios urbanos.

Respecto a equipamiento de educación se cuenta con la Secundaria No. 60, "Hermanos Flores Magón" y el Jardín de niños Mariano Azueta, ubicados en la Colonia Imperial, las cuales con su radio de influencia alcanzan a cubrir parte de la demanda en el límite del área de estudio. En lo que respecta a salud, se alcanza a cubrir cierta parte de la demanda, con la ubicación del Centro de Salud Compuertas, el cual se encuentra localizado en el Poblado compuertas. Por último, en lo que respecta a servicios urbanos, se cuenta con la ubicación de una Estación de Policía, en la Col. Compuertas.

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COLONIA SAN ISIDRO

COLONIA CASTRO

COL. IMPERIAL

POBLADO COMPUERTAS

COL. NUEVO IDEAL

Prolongación M. Abelardo L. Rodríguez

DUARA RESIDENCIAL

LA RIOJA

Blvr. Aeropuerto

Carretera Abasolo

AMPLIACIÓN SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS

FRACC. RES. PUERTA DE ALCALÁ

SEGOVIA RESIDENCIAL

C. Novena

FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS

FRACC. JARDINES DE LORETO

COLONIA ABASOLO

Cobertura de nivel de servicios (Agua potable, drenaje sanitario, electrificación)

	Superficie (Ha.)	% Parcial	% Total
Área Urbanizada	265.5026	77.67%	30.14%
Área Urbanizable	76.3483	22.33%	8.67%
Subtotal =	**341.8509**	**100.00%**	**38.81%**
Área No urbanizable	538.9982		61.19%
Total =	**880.8491**		**100.00%**

MOVILIDAD - TRANSPORTE- INFRAESTRUCTURA

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite del polígono sujeto a cambio de uso de suelo
- Límite de colonias

MOVILIDAD

- Vialidad principal
- Tráfico pesado
- Flujos principales
- Nodos principales
- Semáforos
- Punto de aforo vehicular (4)

ACCESIBILIDAD

- Difícil acceso o limitado
- Barreras naturales (drenes)
- Barreras físicas (canales)
- Conlficto vial

RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

- Corregidora FA-02

INFRAESTRUCTURA

- Línea de agua potable
- Línea de alcantarillado sanitario
- Línea de alta tensión
- Antena de telecomunicaciones

COBERTURA DE SERVICIOS

- Área Urbanizada
- Área Urbanizable
- Área No Urbanizable

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
MOVILIDAD - TRANSPORTE - INFRAESTRUCTURA

	ELABORÓ: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSDDDE-07	PLANO No. 07
	REVISÓ: M. Arq. Guadalupe Lucero	ESCALA: 1 : 5,000	
	VB.B: Arq. Nadda Linares B.	FECHA: Septiembre 2018	

Se observa entonces que el área de estudio carece de elementos de equipamiento pertenecientes a otros subsistemas, sin embargo el área cuenta con gran disponibilidad de terrenos para la dotación de elementos requeridos en la zona y lograr disminuir su déficit.

De acuerdo a la normatividad de SEDESOL se realizó un inventario del equipamiento requerido para el área de estudio, de acuerdo a sus características de población. Aunque este inventario debería de hacerse a nivel distrito, barrio o unidad vecinal en un estudio más complejo que este, el análisis sirve para definir de manera general el déficit de equipamiento en la zona.

Equipamiento requerido en el área de estudio según SEDESOL

Subsistema	Elemento	UBS	Cantidad UBS		Superficie máxima (m2)
			Min	Max	
Educación	Jardín de Niños	Aula	4	8	2,632.00
Educación	Escuela Primaria	Aula	6	12	3,396.00
Educación	Telesecundaria	Aula	1	2	566.00
Cultura	Biblioteca Pública Municipal	Silla en sala de lectura	11	22	247.50
Salud	Centro de Salud Rural	Consultorio	1	1	600.00
Asistencia Social					
Comercio	Tienda Conasupo *	Tienda	1	1	50.00
Abastos	Almacen	Área total de almacenamiento de productos	1	1	15,000.00
Comunicaciones	Agencia de Correos	Ventanilla de atención al público	1	1	45.50
Comunicaciones	Oficina Radiofonica o Telefonica	Ventanilla de atención al público	1	1	27.00
Recreación	Juegos Infantiles	Superficie de terreno	750	1,428	1,428.00
Deporte	Módulo Deportivo	Superficie de cancha	714	1,428	1,613.64
Administración Pública	Delegación Municipal	Superficie construida	50	100	200.00
Servicios Urbanos	Cementerio	Fosa	12	25	156.25
Servicios Urbanos	Basurero Municipal	m² de terreno por año	500	1,000	1,000.00
Total Superficie Requerida para Cobertura Déficit de Equipamiento					**26,961.89**

Fuente: Consultor con información de

(Ver plano CUSABAN - 08 Equipamiento Urbano)

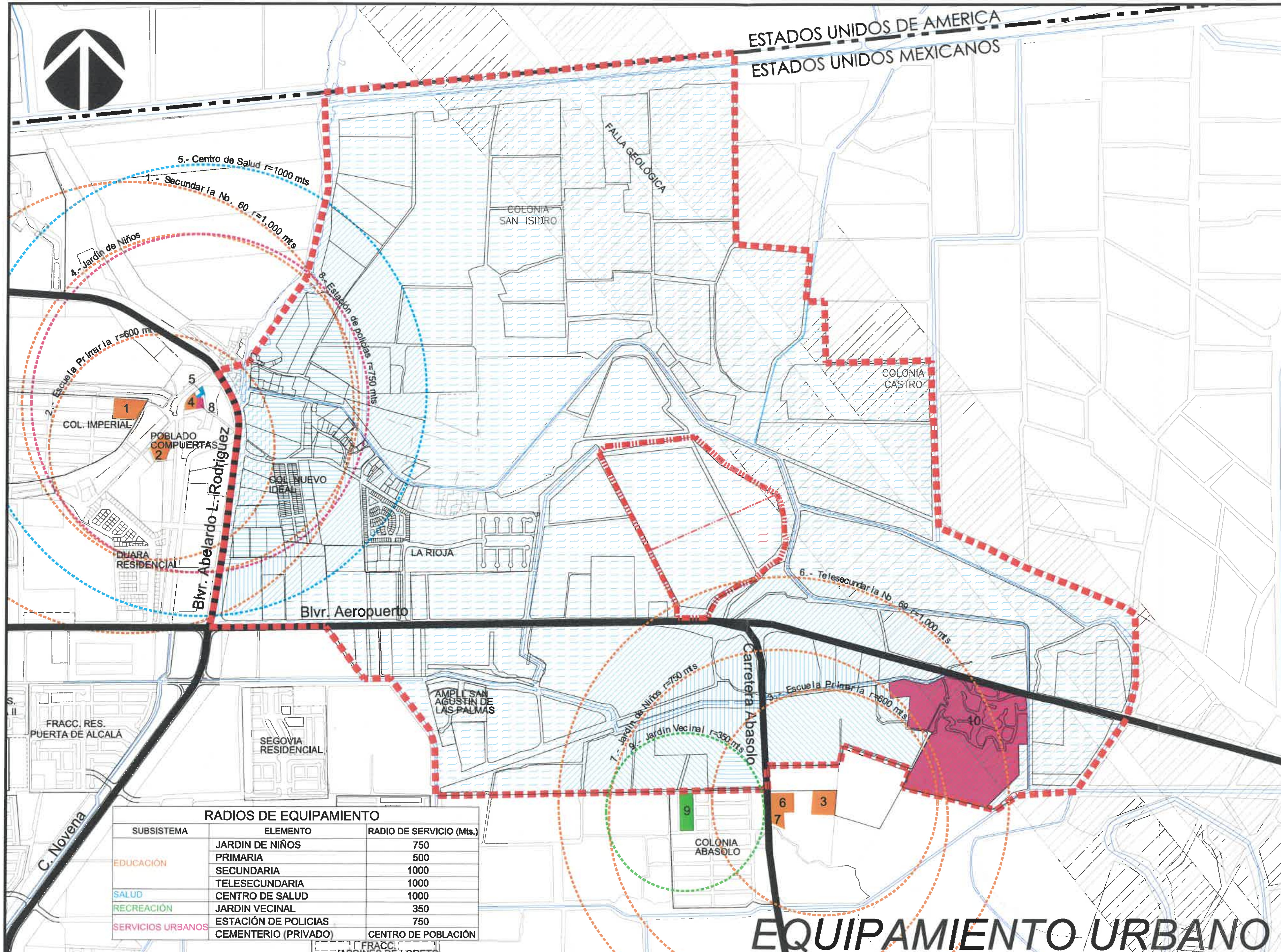
2.5. Riesgos geológicos, químicos y actividades antropogénicas (ya hecho, aparece por separado)

Dentro de los riesgos geológicos se encuentra la falla Imperial, lo cual vuelve al área de estudio una zona susceptible a movimientos del suelo. Esta falla se ubica en la parte este del área de estudio y corre de noroeste a sureste pasando por los Ejidos Tamaulipas, Saltillo y Guerrero, y ha presentado dos sismos importantes entre 6.0 y 6.9 grados en la escala de Richter en los últimos 60 años lo que representa riesgos para las áreas urbanas. Dentro del área de estudio se encuentran dos epicentros de sismo de 3.4 a 5.4 en Escala de Richter, ubicados ambos a los costados de la vialidad Abelardo L. Rodríguez. Los predios objeto de esta solicitud de cambio de uso de suelo se encuentran a una distancia entre 1200 y 2000 metros de dichos epicentros.

Hundimiento de la falla geológica imperial

Fuente: Consultor, 2015.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo



RADIOS DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA	ELEMENTO	RADIO DE SERVICIO (Mts.)
EDUCACIÓN	JARDIN DE NIÑOS	750
	PRIMARIA	500
	SECUNDARIA	1000
	TELESECUNDARIA	1000
SALUD	CENTRO DE SALUD	1000
RECREACIÓN	JARDIN VECINAL	350
SERVICIOS URBANOS	ESTACIÓN DE POLICIAS	750
	CEMENTERIO (PRIVADO)	CENTRO DE POBLACIÓN

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite Internacional
- Límite Internacional
- Límite del polígono Sujeto a Cambio de Uso de Suelo
- Límite de colonias
- Falla Geológica

EQUIPAMIENTO

EDUCACIÓN

1.- Secundaria No. 60 Hermanos Flores Magón
2.- Primaria Arsenio Acosta Arechiga
3.- Primaria Mariano Abasolo
4.- Jardín de Niños Mariano Azuela
6.- Telesecundaria Mariano Abasolo No. 69
7.- Jardín de Niños Profesor Domingo Marquez Sanchez

SALUD

5.- Centro de Salud Compuertas

RECREACIÓN

9.- Jardín Vecinal

SERVICIOS URBANOS

8.- Estación de policias
10.- Cementerio (Privado) Jardín de la Esperanza

NIVELES DE COBERTURA

No. de Elementos	Superficie	%
1	631.91 Ha	71.74
2	125.25 Ha	14.22
3	34.97 Ha	3.97
4	36.25 Ha	4.11
5	42.07 Ha	4.78
6	10.39 Ha	1.18
Total =	880.84 Ha	100.00

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

MEXICALI

IMIP

CONTIENE PLANO DE:

EQUIPAMIENTO URBANO

PIÑERA Y ASOCIADOS

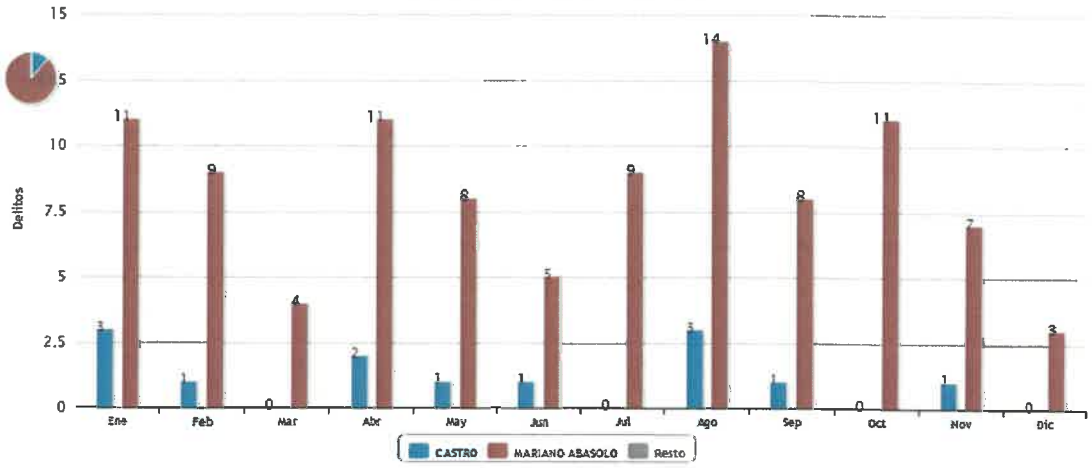
REVISÓ: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: *CUSABDE-08*	PLANO No. 08
ELABORÓ: M. Ing. Adriana Pimentel	ESCALA: *1 : 7,500*	
DIBUJÓ: Arq. Martin Fregoso	FECHA: Septiembre 2015	

En cuanto a riesgos antropogénicos, se puede considerar la delincuencia y delitos que se cometen en la zona. En la página web de la Secretaría de Seguridad Publica se encuentran registrados los acontecimientos delictivos del 2014 en donde se indica que se cometieron 113 delitos, es decir, un promedio de aproximadamente 9.5 delitos por mes, resultado de la ausencia de vigilancia por parte de la policía municipal.

Además de los actos delictivos, otro riesgo antropogénico es la mala construcción de vivienda preferentemente en los fraccionamientos irregulares, ya que la calidad de los materiales y del proceso constructivo es inadecuada y que además en algunos casos carecen de servicios de infraestructura.

Se observa la ubicación de 4 estaciones de gasolina, 1 sobre la vialidad Abelardo L. Rodríguez, 2 sobre la Calz. Cetys y 1 sobre la carretera a Islas Agrarias. Estos establecimientos representan riesgo por explosión para la zona con un radio de afectación de 800 metros a la redonda. También se identifica la presencia de una estación de gas LP, la cual representa un riesgo de explosión con una afectación de 600 metros a la redonda en el área de estudio. La estación de gas se ubica en la intersección de Calz. Cetys y Abelardo L. Rodríguez.

Incidencia delictiva en la zona



Fuente: Seguridad Pública del Estado de B.C. 2014, 2015.

2.6. Síntesis del diagnóstico y modificaciones al entorno

Una vez elaborado el diagnóstico y escenario en lo que respecta a los aspectos ambientales, socioeconómicos, urbanos y de riesgos, se concluye que dentro del área de estudio el uso de suelo se ha ido transformando en uso comercial e industrial. Hoy en día existen industrias que se están generando en los alrededores del predio seleccionado y se ha visualizado que de seguirse desarrollando esta área bajo el mismo esquema de corredor industrial, es posible denotar los beneficios en la zona de acuerdo a la cercanía a puestos de trabajo en el corredor industrial y la reactivación de la construcción de vialidades primarias

La zona ha presentado un gran impulso en su urbanización, principalmente dado a la cercanía con el Puerto Fronterizo Este, ubicado en la parte noreste de la ubicación de los predios. Cabe mencionar que la cercanía con la garita ha transformado y enfatizado el uso industrial, integrándose de esta manera al área de estudio, siendo este uno de los principales procesos de urbanización del que se tomarán las medidas preventivas necesarias para la mitigación de solución de los impactos al medio ambiente de las zonas habitacionales. La densidad de población en la zona, confirma su vocación como industrial, comercial y de servicios. Es importante considerar la inclinación de las tendencias de crecimiento poblacional la cual se enfatiza hacia el área de estudio y destacar que algunas de las actividades cercanas a los predios seleccionados son transitorias.

En los aspectos ambientales, como se menciona en el diagnóstico, las nuevas tecnologías son aplicables, ya que no provocan daños al medio ambiente, no alteran el equilibrio ecológico y son benéficas para la población,

consideraciones de importancia que deberán tomarse en cuenta para prevenir algunas de los problemas ambientales, siendo principalmente por la contaminación y los polvos que se generan en los grandes baldíos causados por los vientos en direcciones hacia el área de estudio. Los suelos que se encuentran en la zona presentan limos y arcillas, se considera la compactación y mejoramiento del suelo para evitar algún tipo de falla. Es de principal cuidado la existencia de la falla geológica (falla Imperial), en la cual se denota claramente el hundimiento en la zona donde esta se encuentra localizada, justo al este del predio de estudio, aunado a esto es importante considerar la existencia de canales y drenes existentes, los cuales aumentan las posibilidades de contener el agua en los predios existentes.

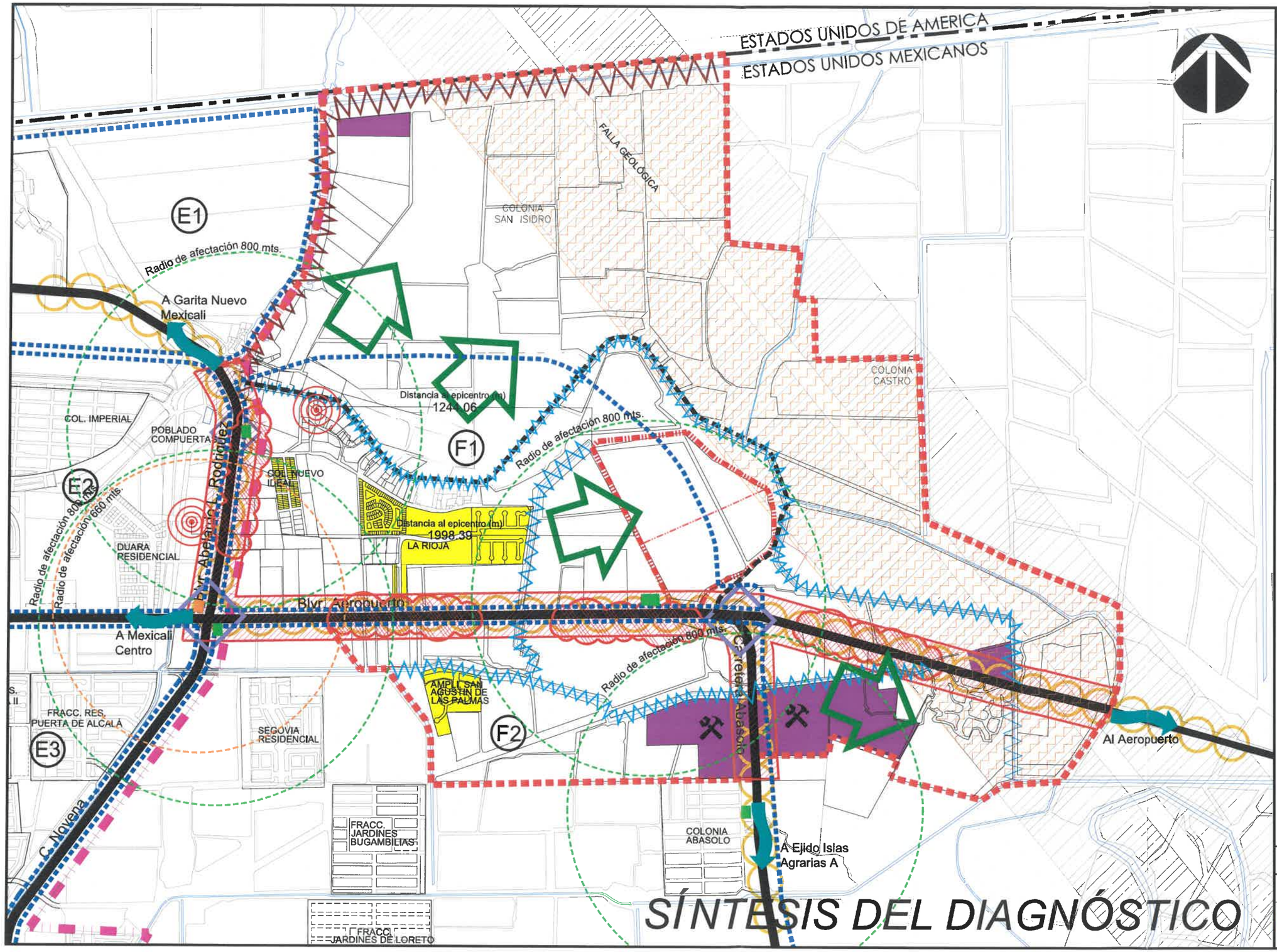
Dentro de los aspectos urbanos, en lo que respecta a los usos de los suelos actuales y potenciales *es* importante recalcar el uso comercial e industrial que predomina en esta zona, debido a la estrecha relación funcional con el Puerto Fronterizo Mexicali III. Existen áreas que están ocupadas por otros usos, aun así consolidarían el polo de desarrollo industrial constituido por la Fábrica de Papel San Francisco. Dentro de ellas se encuentran los grandes predios que aún no se encuentran ocupados, propuesto como reserva habitacional, en el PDUCP del 2015. En cambio en lo que respecta a vivienda, es importante tomar en cuenta el tipo predominante residencial y residencial campestre, sobre todo para prevenir los impactos ambientales e estas viviendas por su ubicación sobre el Blvd. Aeropuerto.

La suma importancia de las vialidades existentes que circundan la ubicación de los predios seleccionados, debido a la estrecha relación con el Puerto Fronterizo Este, el Blvd. Aeropuerto, el Blvd. Abelardo L. Rodríguez-Calle Novena, son arterias que conducen la movilidad del transporte de personas, carga y mercancía, y son la principal casusa que ha generado una dinámica distinta, e incrementado el potencial industrial en esta área, no contemplado en el PDUCP. Es importante destacar que dicho corredor vial se está transformando a un corredor meramente industrial, por lo que se recomienda su preparación para camiones de carga pesada. Aun así existe un gran porcentaje de vialidades sin pavimento, lo que en un momento dado es favorable para la traza de una nueva propuesta de vialidades. Respecto a estos caminos de terracería, se encuentran dos nodos, los cuales podrían conformar una nueva vialidad, que sería la conexión de la carretera Abasolo con el Blvr. Abelardo L. Rodríguez rumbo a la Garita II (Este).

De alguna u otra manera, al desarrollarse estos predios, la zona de estudio despuntará en su desarrollo urbano, sobre todo en el corredor urbano (Abelardo L. Rodríguez), requiriendo nuevos elementos de equipamiento e infraestructura, la cual deberá ser subsanada en conjunto con los organismos correspondientes por los interesados.

(Ver Plano CUSABAN – 09 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO)

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo



SIMBOLOGÍA

LIMITES
- Límite de área de estudio
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana
- Límite del polígono Sujeto a Cambio de Uso de Suelo
- Límite de colonias
- Falla Geológica
- Límite de Distrito

DINAMICA URBANA
- Tendencia de Crecimiento
- Destinos
- Rutas de transporte de carga
- Zonas Habitacionales de reciente creación
- Centros de Trabajo
- Zonas Comerciales
- Corredor Urbano
- G2 Distritos

LIMITANTES
- Discontinuidad por Drenes
- Discontinuidad por Canales
- Zona de Restricción por Falla Geológica

VIALIDADES
- Vialidad Primaria
- Camino de Terracería
- Nodo Vial

ACTIVIDADES RIESGOSAS
- Zonas Industriales
- Gasolineras
- Estación de gas LP.
- Radio de afectación de 800 mts. en gasolineras.
- Radio de afectación de 660 mts. en estación de gas LP.

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

DIBUJO: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSABDE-06	PLANO No. 09
REVISO: M. Arq. Guadalupe Lozano	ESCALA: 1 : 7,500	
DIBUJO: Arq. Martín Pregano	FECHA: Septiembre 2015	

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

3. JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

En lo que respecta a este tema, se describirá una justificación al cambio de uso de suelo de los predios, objeto de este estudio.

3.1. Referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025.

Dentro del Programa de desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, en sus estrategias establece una serie de políticas de desarrollo urbano que aplican al centro de población, entre ellas podemos retomar para este caso la política de Crecimiento con impulso, la cual establece lo siguiente:

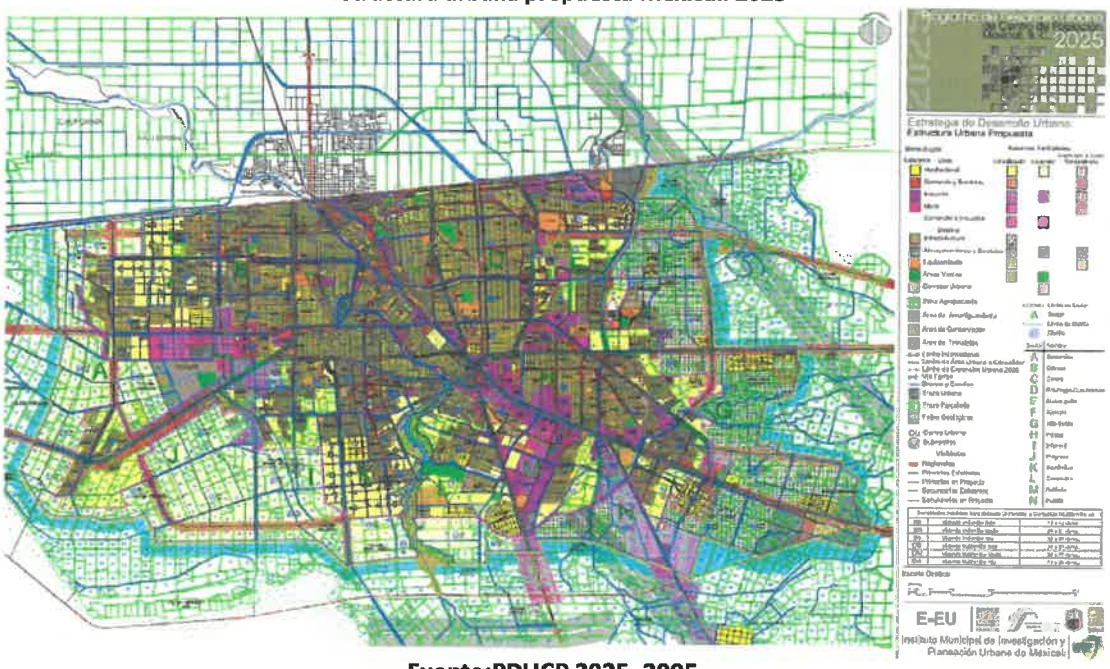
Comprende el conjunto de acciones encaminadas a impulsar el desarrollo urbano y económico con soporte ambiental. Como sector económico prioritario se determina el comercio y los servicios, la evolución de la industria manufacturera hacia procesos de alta tecnología y actividades agroindustriales.

La ocupación de reservas para la expansión territorial demanda la conformación de proyectos integrales de incorporación urbana, que deberán atender los siguientes lineamientos:

- Integración vial con las disposiciones marcadas por los lineamientos correspondientes.
- Identificación de compatibilidad del suelo, así como de las áreas de transición o amortiguamiento.
- Integración de las reservas a través de la complementariedad de usos y destinos del suelo.
- Planeación y previsión de las concentraciones de equipamiento.
- Definición de acciones complementarias para la incorporación urbana de las reservas entre desarrolladores y gobierno.
- Urbanización completa de áreas rústicas a incorporar al desarrollo. Integración de drenes y canales a la estructura urbana.
- Expansión de las redes de infraestructura de acuerdo a los umbrales de desarrollo.

Mexicali pretende lograr ser una ciudad con un nivel de servicios de influencia regional, de impulso al desarrollo industrial y reforzar las capacidades urbanas para el desarrollo de la actividad terciaria. Como proyección, se plantea que el área urbana propuesta alcance una población de 785,380 habitantes para 2010; de 966,292 para el 2019; y de 1'076,140 para el año 2025.

Estructura urbana propuesta Mexicali 2025

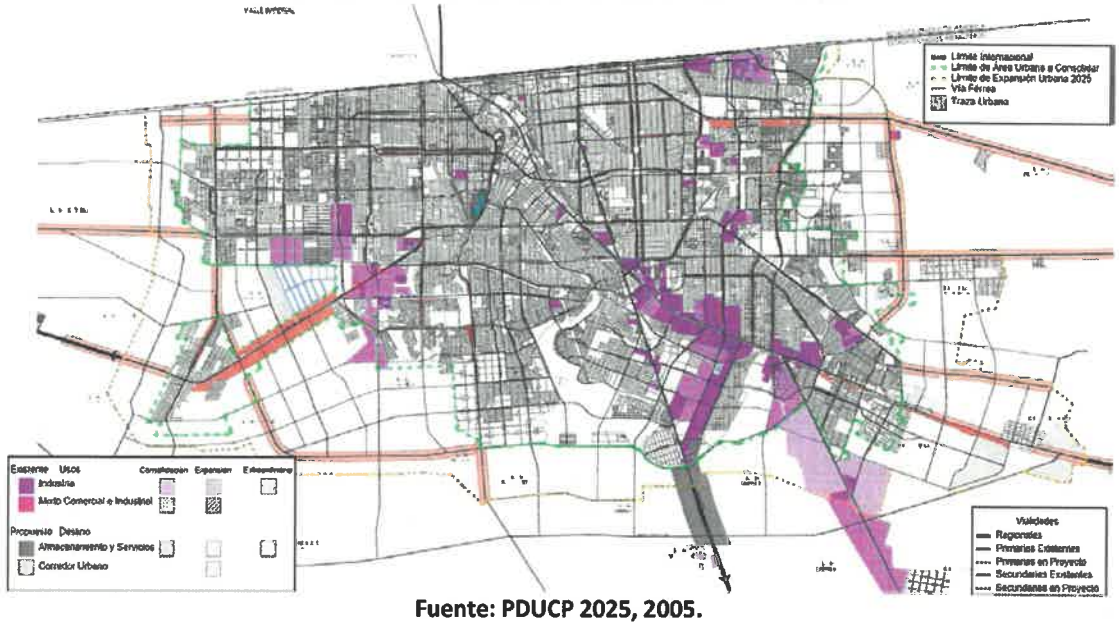


Fuente:PDUCP 2025, 2005.

3.2 Reservas para uso industrial por etapas a nivel área urbana y Centro de población de Mexicali

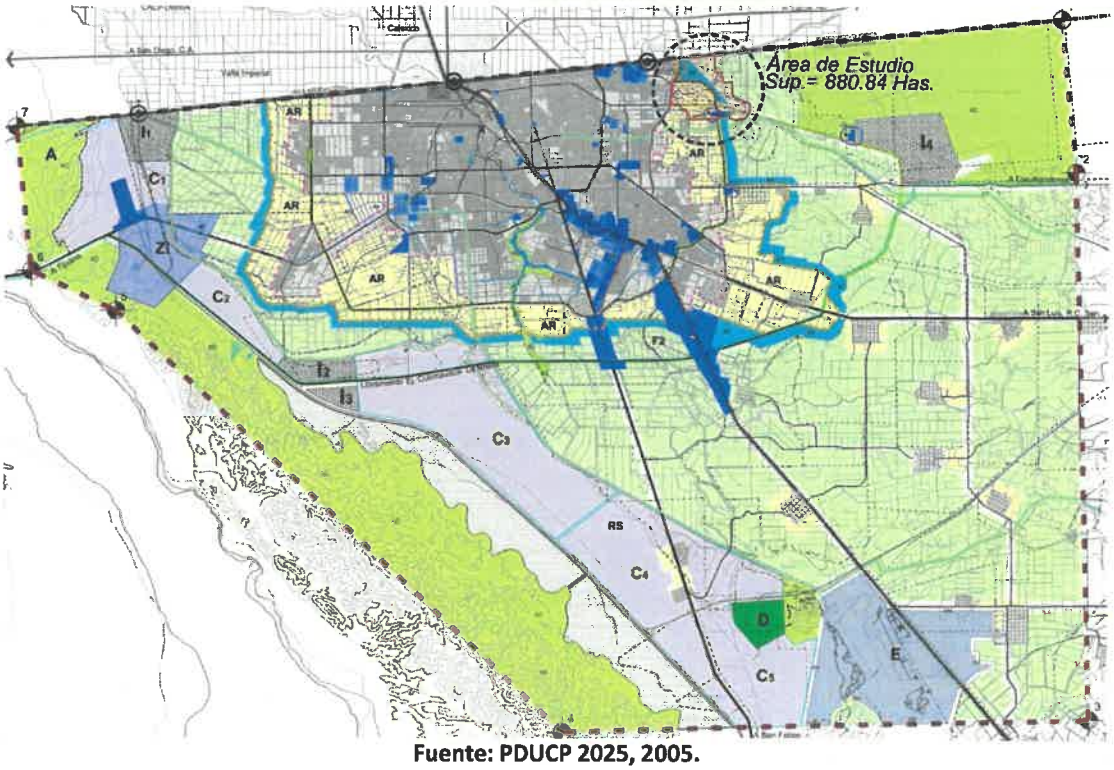
Al año 2004 existían 900.34 ha de uso industrial y 1,287.24 ha de reserva, dando un total de 2,187.58 ha de superficie total al año 2025.

Zonas industriales dentro del área urbana de Mexicali



Fuente: PDUCP 2025, 2005.

Reserva industrial a nivel Centro de Población



Fuente: PDUCP 2025, 2005.

Las zonas industriales se han generado hacia la zona sureste. De acuerdo a esta tendencia, la mayoría de las industrias se han concentrado sobre el Corredor Industrial Palaco, no obstante han surgido nuevas áreas

creando nuevos centros de trabajo distribuidas en el resto de la ciudad. Algunos ejemplos de estas nuevas zonas son los concretos premezclados Ready Mex, ubicados sobre el Blvd. Aeropuerto, y el Parque Industrial Calafia II en la colonia Abasolo.

(Ver Plano CUSABAN – 10A, 10B Y 10C RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL)

3.3. Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025

Análisis de áreas de usos del suelo del PDUCP 2025

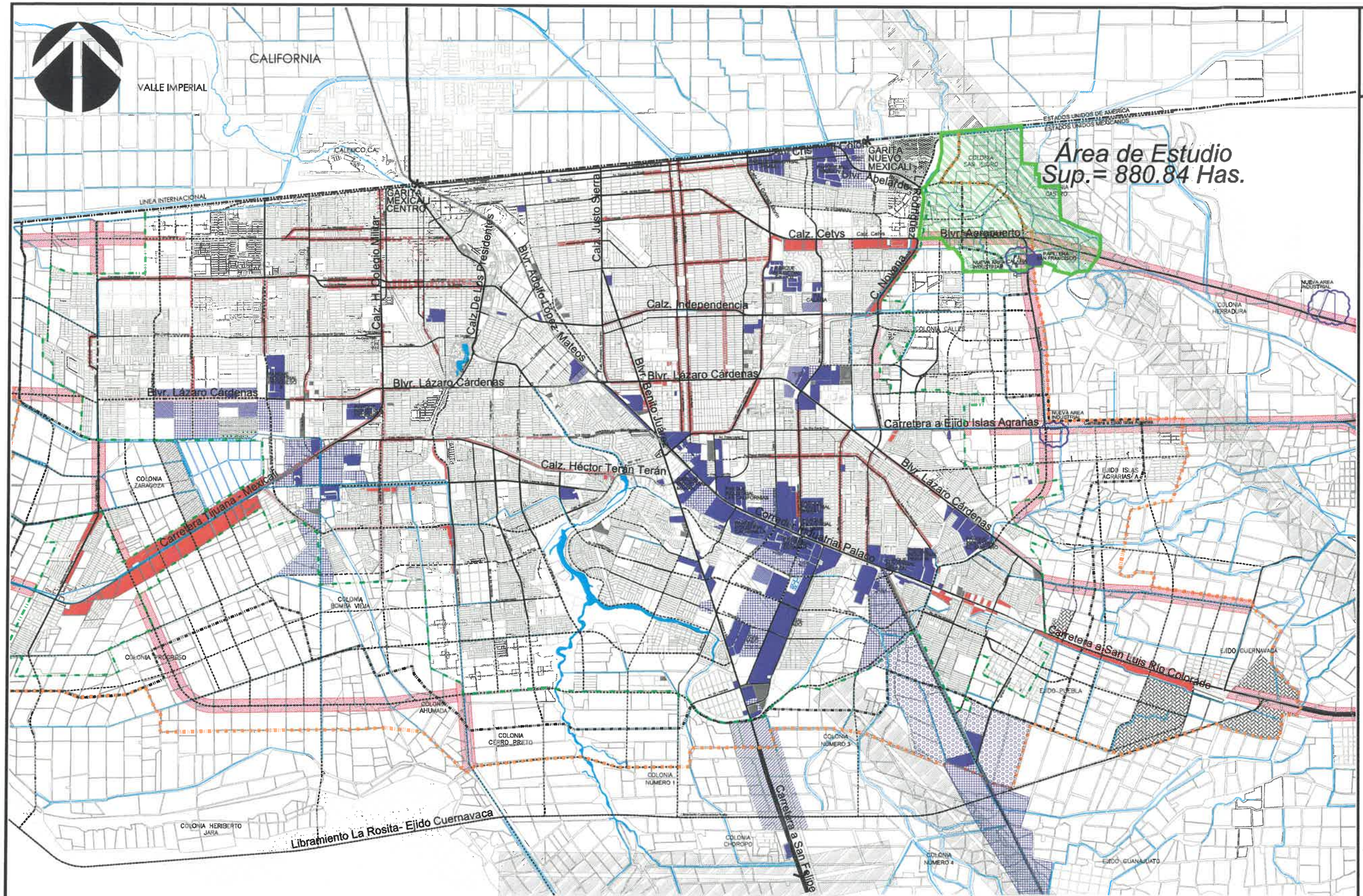
El programa de desarrollo urbano vigente propone los usos de suelo para el área urbana al 2025 mostrados en la tabla que se presenta a continuación, observándose una dosificación en donde predomina el uso habitacional, seguido por infraestructura y vialidades y una mezcla homogénea de usos comerciales, industriales y equipamiento.

Usos y destinos del suelo propuestos para el área urbana en el PDUCP

Usos y Destinos	Superficie (Ha)	%
Habitacional	17,500.63	56.00
Comercio y servicios	1,968.82	6.30
Industria	2,187.58	7.00
Equipamiento y áreas verdes	2,408.08	7.70
Infraestructura y vialidad	4,810.94	15.40
Almacenamiento y servicios	468.76	1.50
Mixto	437.51	1.40
Comercial e industrial	1,156.29	3.70
Conservación	312.51	1.00
Total	**31,251.12**	**100.00**

Fuente: Consultor, 2015.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo



SÍMBOLOGIA

Existente Usos — Consolidación — Expansión — Extraordinario
- Industria
- Mixto Comercial e Industrial

Propuesto Destino
- Almacenamiento y Servicios
- Corredor Urbano

- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Vía Férrea
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Falla Geológica

Vialidades
- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

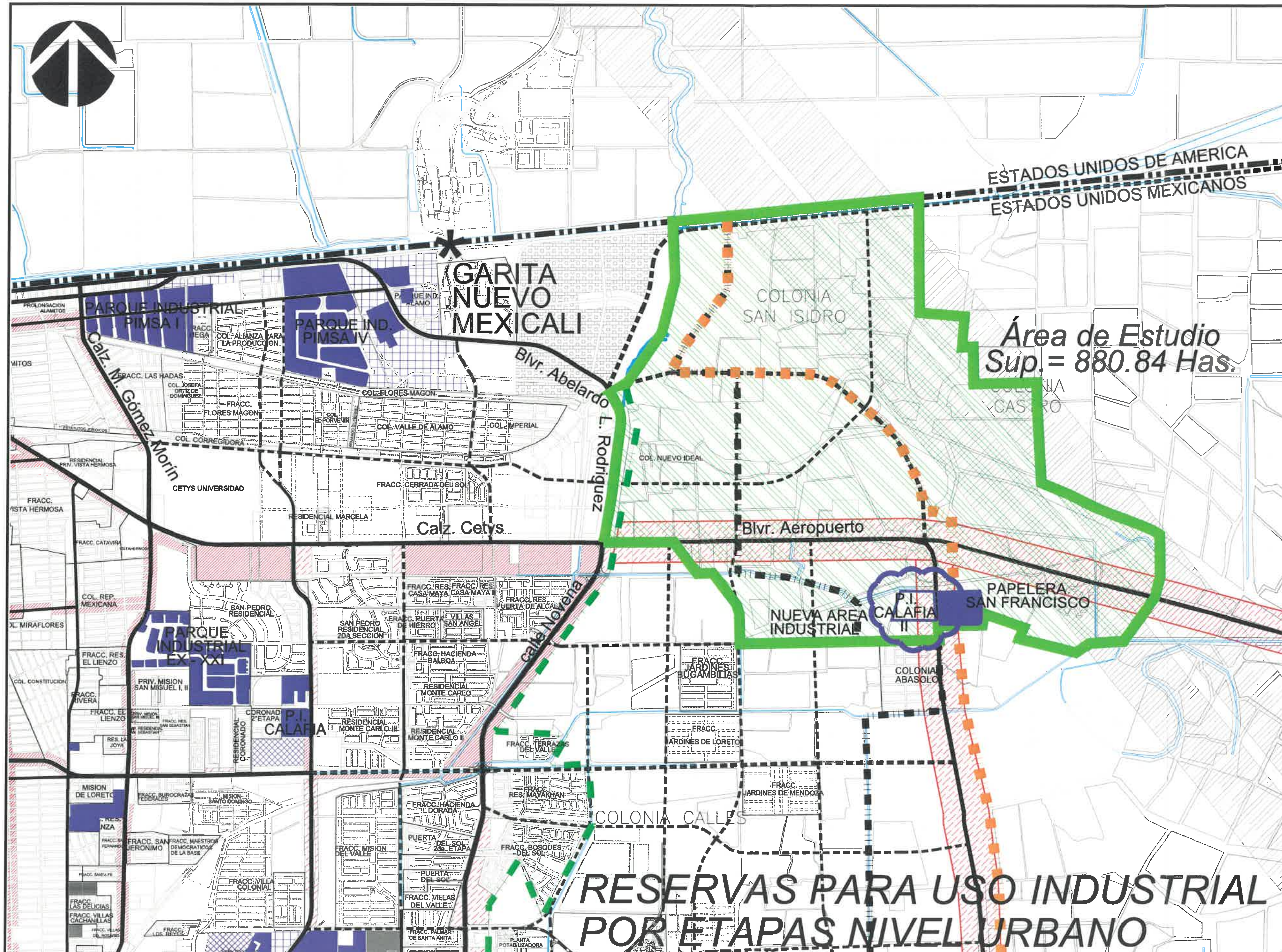
RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL POR ETAPAS NIVEL ÁREA EXPANSIÓN URBANA 2025

CONTIENE PLANO DE:
RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL POR ETAPAS NIVEL ÁREA EXPANSIÓN URBANA 2025

PINEDA Y ASOCIADOS

VISTO: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSASJU-10	PLANO No.	10A
REVISO: M. Arq. Guadalupe Lozano	ESCALA: 1 : 40,000		
DIBUJO: Arq. Martín Fregoso	FECHA: Septiembre 2015		

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo



SÍMBOLOGIA

Existente Usos — Consolidación, Expansión, Extraordinario
- Industria
- Mixto Comercial e Industrial

Propuesto Destino
- Almacenamiento y Servicios
- Corredor Urbano

- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Vía Férrea
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Falla Geológica

Vialidades
- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:

RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL POR ETAPAS NIVEL URBANO Y CENTRO DE POBLACIÓN

Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSABJU-10B	PLANO No. 10B
M. Arq. Guadalupe Lozano	1 : 20,000	
DIBUJÓ: Arq. Martín Fregoso	FECHA: Septiembre 2015	

PIÑERA Y ASOCIADOS

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SÍMBOLOGIA

USOS ACTUALES	SUPERFICIE (HAS.)
Industrial Existente	1,229.53
Industrial Existente de Nueva Creación	29.50
Suma =	1,259.03

USOS RESERVAS	
Industrial Corto Plazo	480.22
Industrial Largo Plazo	1,145.32
C Corredor de gran Industria Cucapáh - Centinela.	17,944.10
Suma =	19,569.64
Total Área Industrial =	20,828.67

- AR Reservas para el crecimiento urbano.
- ZA Zona Agropecuaria.
- AC Área de Conservación.
- AT Área de Transición.
- Área de Transición con Regulación.
- Infraestructura y equipamiento
- PTAR Las Arenitas
- Drenes, Canales y Cuerpos de Agua.
- Traza Urbana.
- Traza Parcelaria.
- Área de la geotérmica en Cerro Prieto.
- Zona Industrial PEMEX.

LIMITES
- Límite Internacional.
- Límite de Área Urbana a Consolidar.
- Límite de Expansión Urbana 2025.
- Límite Centro de Población. 148,173.18

VIALIDADES
- Vialidades Existentes.
- Vialidades Propuestas.
- Carretera Estatal.
- Libramiento de Mexicali. (proyecto)
- Línea de Ferrocarril Existente.
- Línea de Ferrocarril Propuesta.
- Línea de Gas

CRUCE FRONTERIZO
- Existente.
- Propuesto.

0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL POR ETAPAS NIVEL CENTRO DE POBLACIÓN

PROY.	Arq. Samuel Pinera H.	CLAVE	CUSABJU-10C
DIBUJO	M. Arq. Guadalupe Lozano	ESCALA	1 : 75,000
REVISO	Arq. Martín Fregoso	FECHA	Septiembre 2015

PLANO No. 10C

RESERVAS PARA USO INDUSTRIAL POR ETAPAS NIVEL CENTRO DE POBLACIÓN

Ahora bien, dentro del área de estudio el PDUCP especifica los siguientes usos:

Usos y destinos del suelo propuestos para el área de estudio en el PDUCP

Usos	Superficie	
	ha	%
Dentro del límite del área urbana		
Habitacional	293.03	33.27%
Comercio y servicios	7.68	0.87%
Industria	3.41	0.39%
Infraestructura	5.36	0.61%
Corredor Urbano	101.12	11.48%
Conservación	37.39	4.24%
Subtotal	**447.99**	**50.86%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%
Subtotal	**16.36**	**1.86%**
Fuera del límite del área urbana		
Industria	5.08	0.58%
Equipamiento y A.V.	22.92	2.60%
Agrícola	265.16	30.10%
Transición	123.33	14.00%
Subtotal	**416.49**	**47.28%**
Total	**880.84**	**100.00%**

Fuente: Consultor, 2015.

Se aprecia que dentro del límite del área urbana la dosificación de usos de suelo entre el área urbana y el área de estudio guardan cierta similitud, observándose un aumento en el uso de corredor urbano (comercio y servicios) dentro del área de estudio, confirmando así su posible vocación.

Por otro lado, al llevarse a cabo el reconocimiento de la zona y el levantamiento de campo se pudo confirmar la reconversión del suelo, observando los siguientes usos actuales (2015):

Usos y destinos del suelo dentro del área de estudio observados en levantamiento de campo

Usos	Superficie	
	ha	%
Dentro del límite del área urbana		
Habitacional	128.12	14.55%
Comercio y servicios	70.14	7.96%
Industria	22.80	2.59%
Infraestructura	5.36	0.61%
Agrícola	178.58	20.27%
Corredor Urbano	12.99	1.47%
Conservación	30.91	3.51%
Mixto (Comercial-Habitacional)	11.37	1.29%
Mixto (Agropecuario-Habitacional)	7.19	0.82%
Subtotal	**467.46**	**53.07%**
Vialidades Primarias	16.36	1.86%
Subtotal	**16.36**	**1.86%**
Fuera del límite del área urbana		
Habitacional	5.57	0.63%
Comercio y servicios	36.26	4.12%
Industria	23.83	2.71%
Equipamiento y A.V.	24.54	2.79%
Agrícola	257.76	29.26%
Corredor Urbano	2.77	0.31%
Transición	23.59	2.68%
Mixto (Comercial-Habitacional)	9.03	1.03%
Mixto (Agropecuario-Habitacional)	13.67	1.55%
Subtotal	**397.02**	**45.07%**
Total	**880.84**	**100.00%**

Fuente: Consultor, 2015.

Como se puede observar en la tabla, dentro del límite del área urbana aún predomina el uso de suelo agrícola, lo que confirma la situación de proceso de consolidación del área de estudio. Se observa que en la zona, tanto fuera como dentro del límite del área urbana predomina el comercio y los servicios. Lo anterior favorece la teoría de reconversión del área de estudio, fenómeno que muy probablemente sea consecuencia de la garita comercial Este (puerto fronterizo), el cual genera flujos tanto de vehículos y camiones y ha convertido a la Ave. Abelardo L. Rodríguez, Calz. Cetys y Carr. Islas Agrarias en un pasaje hacia el país vecino.

Modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP de Mexicali 2025

La modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP Mexicali 2025 se basa en la propuesta de modificación al uso de suelo de las parcelas objeto de este estudio.

Recordemos primeramente los usos de suelo del PDUCP que abarcan las parcelas del Rancho San Bartolo:

Superficies de terrenos respecto al límite de expansión urbana del PDUCP 2025

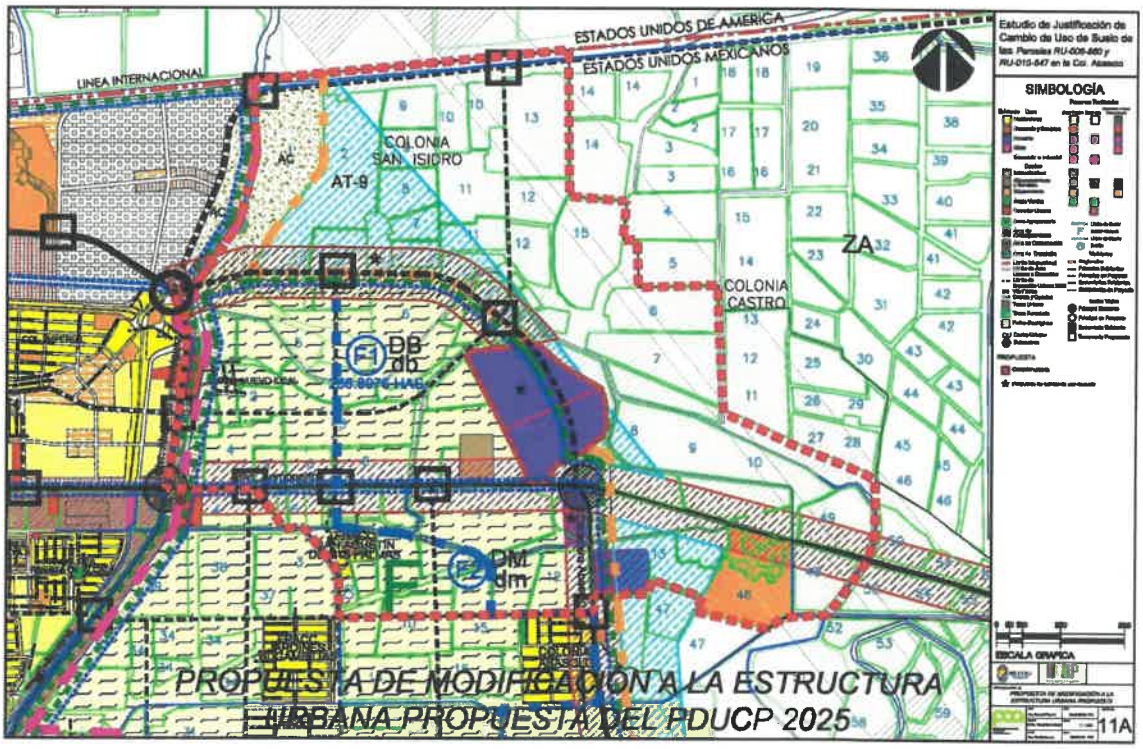
PROPIETARIOS	SUPERFICIE DENTRO DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025						SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025		SUPERFICIE TOTAL	
	USO HABITACIONAL (m²)	%	ÁREA DE CORREDOR URABANO (m²)	%	SUBTOTAL (m²)	% PARCIAL	ÁREA DE TRANSICIÓN (m²)	% PARCIAL	SUPERFICIE TOTAL (m²)	% TOTAL
ANA TERESA GRATIANNE RU-006-860 LOTE RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B*	171,360.26	79.10%	0.00	0.00%	171,360.26	79.10%	45,271.96	20.90%	216,632.22	100.00%
MARIO A. GARCIA FRANCO RU-010-547 LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCIÓN SUR*	93,094.71	51.72%	25,521.13	14.18%	118,615.84	65.90%	61,384.16	34.10%	180,000.00	100.00%
TOTAL =	264,454.97	66.68%	25,521.13	6.43%	289,976.10	73.11%	106,656.12	26.89%	396,632.22	100.00%

* Superficie física de Deslinde Catastral.

Fuente: Elaboración propia con información de deslindes catastrales y PDUCP 2025, 2015.

En la tabla anterior se aprecia que el 66.68% de los predios tiene indicado uso de suelo habitacional en el PDUCP, mientras que el 6.43% se indica como área de corredor urbano y el 26.89% restante se encuentra fuera del límite de expansión del área urbana al 2025 indicado por este programa de desarrollo urbano.

Estructura urbana propuesta del área de estudio



Fuente: Consultor, 2015

Ahora bien, el cambio de uso de suelo de las parcelas correspondientes traería los siguientes cambios a la dosificación de usos de suelo propuesta del PDUCP:

Propuesta de modificación de usos del suelo al área urbana 2025 propuesta en el PDUCP vigente

Usos	Superficie al 2004		Reservas		Superficie total		Cambio de uso (Ha)	Superficie	
	ha	%	ha	%	ha	%		ha	%
Dentro del límite del área urbana									
Habitacional	8,451.94	56.86%	9,048.69	55.22%	**17,500.63**	56.00%	-26.44	17,474.19	55.92%
Comercio y servicios	820.61	5.52%	1,148.21	7.01%	**1,968.82**	6.30%	-2.55	1,966.27	6.29%
Industria	900.34	6.06%	1,287.24	7.86%	**2,187.58**	7.00%	28.99	2,216.57	7.09%
Equipamiento y áreas verdes	1,207.73	8.12%	1,200.35	7.33%	**2,408.08**	7.71%	0.00	2,408.08	7.71%
Infraestructura y vialidad primaria	2,506.58	16.86%	2,304.36	14.06%	**4,810.94**	15.39%	0.00	4,810.94	15.39%
Almacenamiento y servicios	68.30	0.46%	400.46	2.44%	**468.76**	1.50%	0.00	468.76	1.50%
Mixto	133.61	0.90%	303.90	1.85%	**437.51**	1.40%	0.00	437.51	1.40%
Comercial e Industria	592.25	3.98%	564.04	3.44%	**1,156.29**	3.70%	0.00	1,156.29	3.70%
Conservación	184.24	1.24%	128.27	0.78%	**312.51**	1.00%	0.00	312.51	1.00%
SubTotal	**14,865.60**	**100.00%**	**16,385.52**	**100.00%**	**31,251.12**	**100.00%**	**0.00**	**31,251.12**	**100.00%**
Fuera del límite del área urbana									
Transición	2,492.10		-	0.00%	**2,492.10**		-10.66	2,481.44	
Industria	502.72		-	0.00%	**502.72**		10.66	513.38	

Fuente: Consultor, 2015.

Como se observa en la tabla los usos a modificarse son el uso habitacional, comercio y servicios y el área de transición (fuera del límite de expansión del área urbana al 2025). Esta modificación da como resultado la modificación del uso industrial, aumentando de 2,187.58 Ha a 2,216.57 Ha dentro del límite del área urbana y de 502.72 Ha a 513.38 Ha fuera del límite del área urbana. Dando un total de 2,729.95 Ha de terrenos con uso de suelo industrial en Mexicali.

Aunado a este cambio, se sugiere la modificación del límite del área urbana en el resto de las parcelas dentro del área de estudio que se ven afectadas (truncadas) por este límite, así como las siguientes acciones:

- Construcción del anillo Periférico desde la carretera Abasolo al Blvd. Abelardo L. Rodríguez.
- Modernización y ampliación de nodo vial en Blvd. Abelardo L. Rodríguez con la prolongación propuesta Carretera Abasolo-Blvd Abelardo L. Rodríguez.
- Modernización y ampliación del nodo vial Blvd. Aeropuerto-Carretera Abasolo.
- Ampliación y modernización de Carretera Abasolo y Blvd Abelardo L. Rodríguez.
- Elaboración de programa parcial de la zona para actualizar la planeación de acuerdo al desarrollo que ha presentado en los últimos años debido a la fuerte demanda de la garita Este.

(Ver Plano CUSABAN – 11A Propuesta de modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP 2025)
(Ver Plano CUSABAN – 11B Propuesta de modificación al límite del PDUCP 2025)

Identificación de impactos urbanos, sociales y económicos y sus medidas compensatorias

A continuación se identifican los impactos negativos del proyecto al ámbito urbano, social y económico de la zona. Así mismo se identifican las medidas que pudiesen compensar estos impactos o disminuirlos. Más adelante se identificarán los beneficios de este proyecto, que al ser comparados con los impactos del mismo nos indican si es conveniente o no realizar este proyecto de cambio de uso de suelo.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

Reservas Territoriales

Existente — Usos — Consolidación — Expansión — Expansión a Corto Mediano/Largo Plazo

- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Industria
- Mixto
- Comercial e Industrial

Destino

- Infraestructura
- Almacenamiento y Servicios
- Equipamiento
- Áreas Verdes
- Corredor Urbano
- Zona Agropecuaria
- Área de Amortiguamiento
- Área de Conservación
- Área de Transición
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Vía Férrea
- Drenes y Canales
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Fallas Geológicas
- CU Centro Urbano
- Subcentros

- Límite de Sector
- F Sector Abasolo
- Límite de Distrito
- (F1) Distrito

Vialidades

- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

Nodos Viales

- Principal Existente
- Principal en Proyecto
- Secundario Existente
- Secundario Proyectado

PROPUESTA

- Corredor urbano
- Propuesta de cambio de uso de suelo

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA

DISEÑO	Arq. Samuel Pérez R.	CLAVE	CUSABAN-11A
RANCHO	M.Arq. Guadalupe Lorenzo	ESCALA	1 : 7,500
DIBUJO	Arq. Nadda Linares	FECHA	Septiembre 2015

PLANO No. 11A

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

FALLA GEOLOGICA

AC

AT-9

ZA

AT-8

SIMBOLOGÍA

Límites
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana Actual 2007
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Límite Área de Estudio
- Incorporación Área Expansión Urbana 2025

Usos (Existente) — Reservas Territoriales: Consolidación / Expansión / Expansión a Costo Extraordinario
- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Industria
- Mixto
- Mixto Comercial/ Habitacional
- Mixto Agropecuario/ Habitacional
- Comercial e Industrial

Destino
- Infraestructura
- Almacenamiento y Servicios
- Equipamiento
- Áreas Verdes
- Corredor Urbano
- Corredor Urbano y de Logística Propuesto
- AC Área de Conservación
- AT Área de Transición
- ZA Zona Agrícola

Vialidades
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Primarias en Proyecto Ajustada
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

Nodos Viales
- Principal Existente
- Principal en Proyecto
- Secundario Existente
- Secundario Proyectado

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL ÁREA DE ESTUDIO

CONTIENE PLANO DE:
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL ÁREA DE ESTUDIO

VISTO: Arq. Samuel Piñera R.	GIRO:		PLANO No. 11B
REVISÓ: Arq. Martín Fregoso	ESCALA: 1 : 7,500		
DIBUJÓ: Arq. Martín Fregoso	FECHA: Septiembre 2015		

Impacto	Descripción
Urbano	• Aumento de tráfico pesado en Blvr. Aeropuerto, Carretera a Islas Agrarias y Anillo Periférico.
Social	• No se identifican impactos negativos. Se identifican impactos positivos, tales como empleo, mayor seguridad en la zona, entre otros.
Económico	• No se identifican impactos negativos. Se identifican impactos positivos, tales como creación de empleos, derrama económica mayor a los 200 MDP anuales en la zona, entre otros.
Ambiental	• Contaminación por polvos y emisiones a la atmosfera debido al proceso de construcción de las obras de construcción, deteriorando la Imagen Urbana durante la duración este proceso.

Como se puede apreciar los impactos sociales y económicos no representan impacto negativo en la zona. Sin embargo, en el aspecto urbano y ambiental se identifican ciertos impactos para los cuales se proponen las siguientes medidas de mitigación: por lo que no obstante se proponen ciertas medidas de mitigación para prevenir los posibles impactos al contexto del desarrollo de la zona. Dentro de esta, los impactos negativos y sus respectivas medidas a considerar son las siguientes:

Respecto a la contaminación que se generará por polvos durante la construcción de la obra, aunado a la ubicación del anillo periférico que se encuentra prácticamente rodeada por baldíos, estos permiten fácilmente la dispersión de polvos, para lo cual, para mitigar este impacto se propone humedecer la tierra cuando sea posible y la colocación de barreras temporales que minimicen que las ráfagas de polvo contaminen las vialidades principales y las zonas aledañas del área de estudio. De igual manera se pueden colocar materiales de revestimientos económicos y fáciles de desmantelar en los terrenos baldíos para prevenir de una mejor manera la contaminación por polvos.

En cuanto al incremento del tráfico sobre la Calzada Cetys, Carretera Islas Agrarias y Anillo Periférico, este se puede llevar a cabo por etapas, conforme al avance de la obra en construcción: como primera etapa, que viene siendo la etapa de construcción, con la salida y entrada de camiones de carga, materiales y personal de la obra; como segunda etapa, que sería la operación inicial durante los primeros años de operación, donde el inmueble no se encuentra ocupado a su máxima capacidad y donde el flujo de vehículos es menor que en la etapa anterior, presentando flujos esporádicos de vehículos; y por último, la tercera etapa que es cuando el inmueble se encuentre operando a su máxima capacidad y donde el flujo de vehículos será mayor que en la etapa anterior pero menor que la primera etapa, respecto a este punto, debido a la importancia de la vialidad, clasificada como regional, esta se considera con la capacidad suficiente para absorber los flujos vehiculares de la zona producto de las actividades generadas, apoyándose si fuera necesario con la colocación de dispositivos de control vial y señalamientos para un adecuado funcionamiento.

Ahora bien, como parte de los beneficios consecuencia de este cambio de uso de suelo y de la construcción de este proyecto industrial se identifican los siguientes:

- Incremento en la vigilancia de la zona, ya que al existir una ocupación del suelo, se minimizarían las áreas de vandalismo existentes.
- Inversión de más de 928 MDP en la construcción del proyecto, lo que generará más de 1300 empleos durante la construcción y más de 2,100 empleos en su etapa de operación. Así como una derrama económica anual de 273 MDP.
- Creación de nuevas fuentes de trabajo debido a la construcción de nuevas vialidades.

- Creación de nuevas fuentes de empleo, con la apertura de nuevas industrias.
- Activación de la economía en la derrama de fuentes de empleo por la construcción de nuevas empresas y por la inversión realizada por empresarios.
- Control de la contaminación por polvos existentes en ciertas épocas del año, por medio de propuestas con vegetación y orientación de los nuevos desarrollos.

Considerando que los impactos negativos son considerablemente menores a los beneficios que representa la ejecución de este proyecto, se considera conveniente y viable su realización. Así mismo, es importante considerar el argumento de la ubicación privilegiada de estos terrenos, en donde 3 características lo hacen ideal para la construcción de industria:

- Frente a la Calz. Cetys/Blvr. Aeropuerto.
- Frente a la continuación del Anillo Periférico y por consiguiente cercanía al puerto fronterizo Este.
- Colindancia con una de las empresas más sólidas y potencia generadora de empleo de la comunidad Mexicalense, misma que tiene intenciones de ubicarse en este predio.

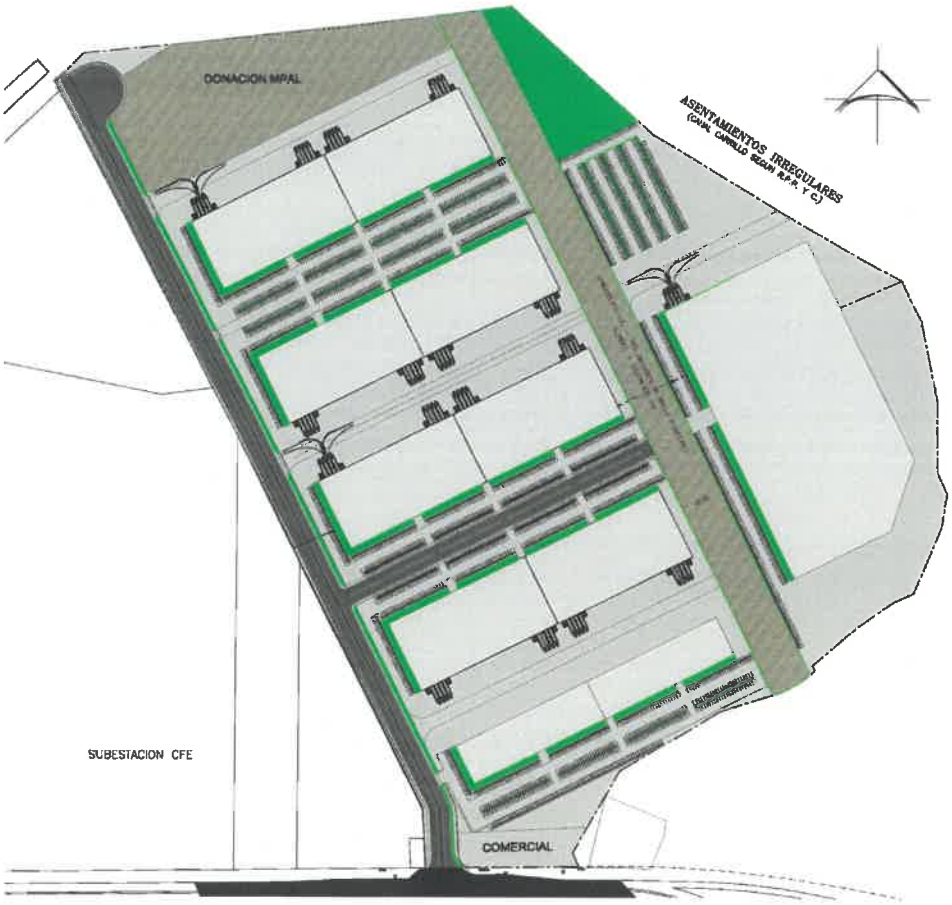
Son estas tres razones las cuales justifican principalmente la necesidad de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de estas parcelas para convertirlas en tierra industrial que genere empleos y consolide la zona noreste de la ciudad. Aun cuando en el resto de la ciudad se ubican otras reservas industriales, estas no cuentan con las características favorecidas del Rancho San Bartolo y por consiguiente no resultan tan atractivas para la inversión industrial local y/o extranjera.

4. PROPUESTA DEL PROYECTO INDUSTRIAL

4.1. Visión del proyecto industrial

El proyecto industrial consiste en el desarrollo de 10 naves industriales tipo inventario para renta y una nave industrial en donde se pretende ubicar la expansión de la Fábrica de Papel San Francisco. Por lo anterior, se requiere obtener el uso de suelo industrial para la industria de la transformación, por lo menos en la porción de las parcelas en donde se ubicará la fábrica de papel, es decir, en la porción este a la continuación del anillo periférico. La superficie de construcción será de 129,310 m² y la superficie vendible ascenderá a 313,405 m². La inversión estimada para este proyecto asciende a 928 MDP.

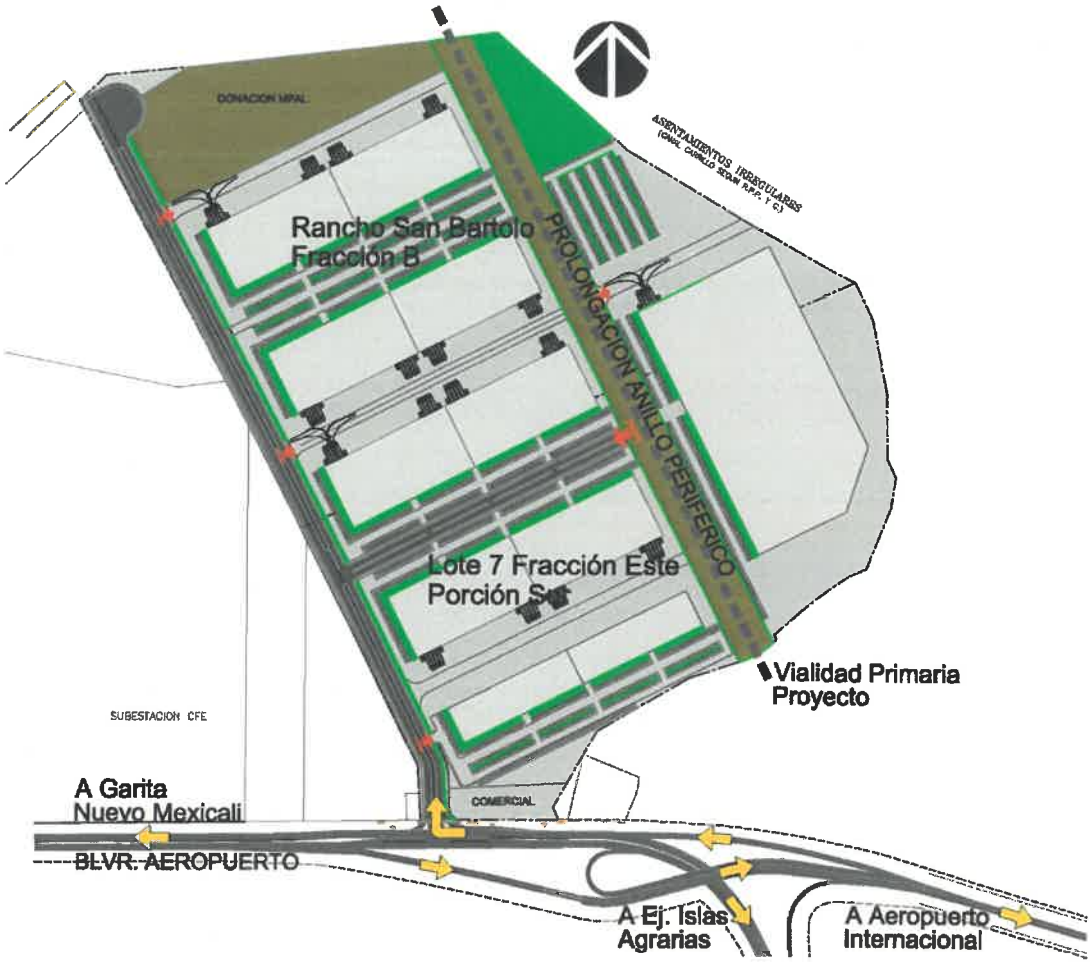
En los últimos años se ha identificado una gran demanda en la zona por infraestructura de almacenaje y naves de renta para el establecimiento de nuevas empresas manufactureras. Por lo anterior, el Grupo Cadena, en conjunto con los propietarios de los predios en cuestión, ha decidido desarrollar estos predios de acuerdo a la demanda de la zona como se muestra en la siguiente imagen:



4.2. Modelo de integración vial y de usos del suelo del proyecto

En esta propuesta se muestra el modelo de integración vial y de usos del suelo del proyecto a desarrollar en los lotes Rancho san Bartolo Fr. B Col. Abasolo y Rancho San Bartolo Fr. Sur Col. Abasolo, contempla la creación de un proyecto que incluye zonas industriales y de almacenamiento, el cual se integra al resto de la zona, a través de accesos hacia la vialidad principal (Anillo Periférico) y vialidad secundaria propuesta, teniendo acceso directo del Blvd. Aeropuerto.

Integración vial del proyecto



(Ver plano CUSABAN – 12 MODELO DE INTEGRACION VIAL Y USOS DE SUELO DEL PROYECTO)

Es importante mencionar que la integración vial definitiva del proyecto deberá ser debidamente analizada y proyectada al momento de solicitar el permiso de fraccionamiento y/o construcción del proyecto y que este deberá ser revisado y en su caso aprobado por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana.

4.3. Propuesta del Desarrollo Industrial por etapas

Las etapas del proyecto dependen primordialmente de la demanda de los clientes potenciales que deseen localizarse en este complejo industrial. En una primera etapa pretende desarrollarse la porción de tierra donde se ubicará la segunda etapa de la Fábrica de Papel San Francisco. Posteriormente en una segunda etapa iniciará el desarrollo de las naves industriales tipo inventario, comenzando por la sección sur hacia el norte, conforme la

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

Existente — Usos
- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Industria
- Mixto
- Comercial e Industrial

Destino
- Infraestructura
- Almacenamiento y Servicios
- Equipamiento
- Áreas Verdes
- Corredor Urbano
- Zona Agropecuaria
- Área de Amortiguamiento
- Área de Conservación
- Área de Transición
- Límite Internacional
- Límite de Área Urbana a Consolidar
- Límite de Expansión Urbana 2025
- Vía Férrea
- Drenes y Canales
- Traza Urbana
- Traza Parcelaria
- Fallas Geológicas
- CU Centro Urbano
- Subcentros

Reservas Territoriales

	Consolidación	Expansión	Expansión a Costo Extraordinario
Habitacional			
Comercio y Servicios			
Industria			
Mixto			
Comercial e Industrial			
Infraestructura			
Almacenamiento y Servicios			
Equipamiento			
Áreas Verdes			
Corredor Urbano			

- Límite de Sector
- F Sector Abasolo
- Límite de Distrito
- F1 Distrito

Vialidades
- Regionales
- Primarias Existentes
- Primarias en Proyecto
- Secundarias Existentes
- Secundarias en Proyecto

Nodos Viales
- Principal Existente
- Principal en Proyecto
- Secundario Existente
- Secundario Proyectado

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
MODELO DE INTEGRACIÓN VIAL Y DE USOS DEL SUELO DEL PROYECTO

PIÑERA Y ASOCIADOS	DIBUJO: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSABPP-12	PLANO No. 12
	REVISO: M.Arq. Guadalupe Lozano	ESCALA: 1 : 7,500	
	JEFE DE PROYECTO: Arq. Nadda Linares	FECHA: Septiembre 2015	

MODELO DE INTEGRACIÓN VIAL Y DE USOS DEL SUELO DEL PROYECTO

demanda lo requiera. La donación municipal, tanto de la vialidad como el predio, deberán donarse durante la primera etapa de desarrollo.

(Ver plano CUSABAN – 13 PROPUESTA DEL DESARROLLO INDUSTRIAL)

4.4. Esquemas de instrumentación de la normatividad aplicable al proyecto

La siguiente normatividad es aplicable al desarrollo industrial propuesto y deberá instrumentarse para su buen funcionamiento y desarrollo:

Norma Mexicana NMX R-046-SCFI-2011 Parques Industriales

Esta Norma Mexicana tiene como objetivo establecer las especificaciones de disposiciones legales, infraestructura, urbanización, servicios y administración, para los parques industriales establecidos en México.

- Establece que para ser considerado parque industrial el desarrollo industrial debe tener un mínimo de diez hectáreas (10 ha) de superficie urbanizada, para considerarse parque industrial, y se recomienda contar con una reserva de terreno para su crecimiento por lo menos de diez hectáreas (10 ha) de terreno utilizable.
- Establece que cualquier parque industrial debe contar con por lo menos los siguientes servicios:

Servicio	Mínimo	Recomendable
Agua potable y/o de uso industrial: infraestructura necesaria para gasto máximo horario.	0,5 l/s/ha	1 l/s/ha
Energía eléctrica: (Tensión media), infraestructura necesaria contratada, o factibilidad de contratación.	150 kVA/ha	250 kVA/ha
Telecomunicaciones	10 líneas/ha o un sistema de telecomunicaciones de voz y datos equivalente, que garantice disponibilidad para cada lote	Troncal de fibra óptica y acometida en cada lote para servicios de voz, datos y video, con acceso a servicio de banda ancha
Descarga de aguas residuales: infraestructura necesaria para el gasto máximo extraordinario.	0,5 l/s/ha	0,8 l/s/ha
Descarga de agua pluvial		Conforme al estudio hidrológico de su ubicación y un período de retorno no menor a cinco años.

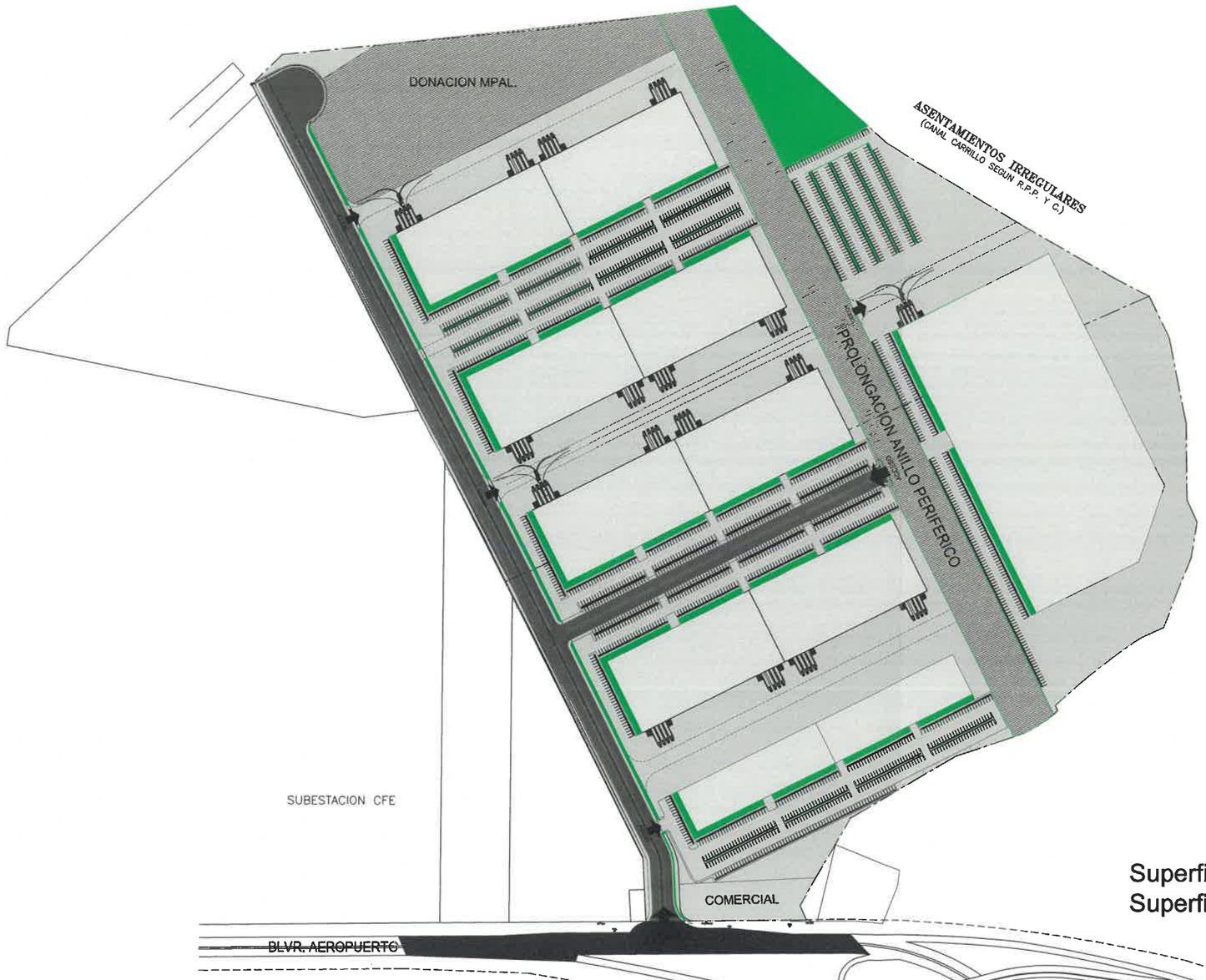
- Establece los demás criterios y disposiciones en cuanto a infraestructura, áreas verdes, vialidades, señalamiento, entre otros.
- Establece otras disposiciones en cuanto a la operación de los parques industriales, sin embargo, estas no aplican a este proyecto, ya que las naves a construir estarán a la renta. El arrendatario deberá cerciorarse de cumplir con esta y otras normas aplicables a la operación de la actividad industrial que desempeñe.

Reglamento de acciones de urbanización para usos industriales del Municipio de Mexicali, B.C.

Este reglamento tiene por objeto proveer en la esfera administrativa al eficaz cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, relativas a acciones de urbanización para usos industriales en el Municipio.

SUPERFICIE FISICA = 216,632.229 M2.

SUP. R.P.P. Y C.=218,950.000 M2.



Superficie vendible	313,405 m²
Superficie de construcción	129,310 m²

PROPUESTA DEL DESARROLLO INDUSTRIAL

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las *Parcelas RU-006-860 y RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

- SUPERFICIE DE VIALIDAD
- SUPERFICIE DE DONACIÓN
- SUPERFICIE DE BODEGA
- SUPERFICIE DE ÁREA VERDE

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:
PROPUESTA DEL DESARROLLO INDUSTRIAL

REVISÓ: Arq. Samuel Piñera R.	CLAVE: CUSABPP-13	PLANO No. 13
DIBUJÓ: M. Arq. Guadalupe Lucano	ESCALA: 1 : 2,000	
OBRA: Arq. Bertha Guerrero	FECHA: Septiembre 2015	

- Establece que las acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación o modificación de la naturaleza o topografía de predios ubicados dentro o fuera de la mancha urbana de los centros de población del Municipio, con el objeto de destinar los lotes resultantes para usos industriales, solo se autorizarán cuando se cumplan las condiciones siguientes:

  I.- Que el uso del suelo no sea diferente o incompatible al previsto en el plan y programas de desarrollo urbano aplicables;

  II.- Que se satisfaga la demanda de servicios con las redes existentes de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, telefonía, gas, y contra incendios, o mediante la realización de las obras necesarias por parte del urbanizador o promotor inmobiliario, para dotar de los servicios enumerados a los lotes industriales resultantes;

  III.- Que se respeten las dimensiones y restricciones de edificación prevenidos para los lotes industriales en los artículos 19, 20 y 21 del presente Reglamento, y las provisiones para áreas de estacionamiento indicadas para predios ubicados dentro de parques industriales;

  IV.- Que los lotes industriales resultantes cuenten con las obras de infraestructura y vialidad requeridas para su adecuada integración a la estructura urbana y vial de la zona o centro de población;

  V.- Que se realicen las obras de urbanización, vialidades internas, y retornos que correspondan, de acuerdo a las normas aplicables a los parques industriales;

  VI.- Que se transfieran gratuitamente al Municipio, la superficie que corresponda a vialidades; y en el caso de que el terreno en el que se lleve a cabo la acción de urbanización tenga una superficie igual o superior a una hectárea, el quince por ciento del área vendible o aprovechable de dicho predio, para áreas de equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento;

  VII.- Que se destine el tres por ciento de la superficie del terreno fraccionado, subdividido o modificado, para uso de áreas verdes, que se acondicionarán de acuerdo con las normas técnicas aplicables, y se mantendrán por el urbanizador, promotor inmobiliario o adquirentes. Esta superficie no estará comprendida dentro del quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable para áreas de equipamiento, que deberá transmitirse gratuitamente al Municipio conforme a la fracción anterior.

Otra normatividad

Existen otros reglamentos y normas aplicable al proyecto industrial, los cuales deberán seguirse al llevar a cabo el proyecto y no infringir de ninguna manera la normatividad vigente. Entre ellos destacan:

- ***Reglamento de protección al ambiente para el municipio de Mexicali, B.C.-*** tiene por objeto proveer en la esfera administrativa, la observancia de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California, en las materias de competencia municipal que éstas declaran.
- ***Reglamento de prevención de incendios para el municipio de Mexicali, B.C.-*** tiene por objeto establecer las normas y medidas necesarias para la prevención de incendios y seguridad civil del municipio de Mexicali.

5. Acciones y compromisos

Las acciones y compromisos que a continuación se presentan servirán como base para que, una vez aprobado el cambio de uso de suelo, el desarrollo del proyecto no interrumpa el desarrollo de la zona.

5.1. Compromisos y acuerdos

Para la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, el propietario se compromete a lo siguiente:

- Respetar el derecho de vía de la ampliación del Anillo Periférico, así como el área de impacto de la falla geológica con la que colindan los predios.
- Impulsar la cobertura de transporte público en la zona, lo cual beneficiará no solo a las industrias que se construyan en los predios de estudio, sino al área en general.
- Para la integración vial se respetará la Estructura Vial que se establece en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali 2025, así como el Plan Maestro de Vialidad y Transporte de Mexicali; en los cuales se establece al anillo periférico de Mexicali (vialidad colindante con los predios) como una vialidad primaria (La sección total de esta, podría variar entre los 31.20 a los 48 metros). Así mismo, de así determinarse en los estudios pertinentes, deberá considerarse una vialidad lateral de desaceleración e integración de dos carriles, respetando la sección del anilo periférico.
- Elaborar los Estudios de Impacto Vial que requiera el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana, cuyo costo de elaboración será por cuenta de los propietarios de los predios.
- La industria a establecerse se limitará a industria manufacturera conforme a los giros y actividades que establece la matriz de compatibilidad de usos del suelo por zonas, sectores y distritos a nivel área urbana del PDUCP de Mexicali 2025. Haciendo una excepción a los predios en donde se llevará a cabo la expansión de la Fábrica de Papel San Francisco, en donde la industria será de transformación.
- Para la prevención de impactos al medio ambiente durante la construcción, se deberá mojar la tierra cuando sea posible y de ser necesario colocar barreras temporales para evitar que el polvo salga del predio y llegue a la avenida principal. Así mismo, puede colocarse grava sobre los predios baldíos para prevenir los polvos.

5.2. Beneficios

Con el cambio de uso de suelo de los predios en cuestión y la rectificación del límite superior del área urbana de la ciudad de Mexicali se busca la instalación de distintos rubros que fortalecerán la actividad del corredor urbano Anillo Periférico, promoviendo así la consolidación de la zona noreste de la ciudad.

Dentro de la gama de oportunidades que puede situarse en este predio se busca principalmente la instalación de la planta de expansión de la Fábrica de Papel San Francisco, una de la principales fuentes de trabajo de la zona y la ciudad, que además representa una de las empresas mexicanas y mexicalenses más rentables del Noroeste de México. La ubicación del predio es perfecta para la ampliación de esta planta ya que el terreno en cuestión se encuentra frente al bulevar que colinda con la planta existente; además, el uso y destino que pretende dársele a ese suelo (industria manufacturera y de transformación) es compatible con la naturaleza industrial del Blvr. Abelardo L. Rodríguez. Lo anterior pudiera considerarse un factor importante en la manera en que se han organizado los usos del suelo en la ciudad, principalmente por la situación de ciudad fronteriza, haciendo notable un patrón de usos de comercio y servicios situación que, se ha estado presentado en las zonas inmediatas la Garita Nuevo Mexicali, presentándose en su lugar, usos con tendencias industriales, así como también al almacenamiento y servicios, ya que es por esta garita a donde se canalizaron los cruces para transportes de carga pesada.

Ahora bien, el rectificar el límite superior del área urbana de la ciudad que marca el PDUCP vigente representa no solamente un beneficio a la planeación de la ciudad y el desarrollo de estos predios, si no que trae un

impacto positivo multiplicable a lo largo del corredor urbano Anillo Periférico y las parcelas que lo colindan. Con esta modificación, al desarrollarse la ampliación de la vialidad Abelardo L. Rodríguez, se evitarán futuros inconvenientes en el desarrollo de las parcelas que esta vialidad parte con su trazo, ayudando así al rápido desarrollo de la zona y aumentando la plusvalía de los predios. Por consecuencia, al generar variedad de usos de suelo y ordenamiento en el territorio sobre el corredor urbano, generará de manera inmediata nuevos centros de trabajo, situación que beneficiará directamente a los residentes de la zona y sus alrededores. Además de atraer la instalación de nuevas empresas y dar un impulso a la reactivación económica de la ciudad.

En resumen, el principal beneficio para esta zona a través del cambio de uso de suelo del predio en cuestión es sin duda la consolidación de la zona como un corredor industrial, así como la expansión de una de las principales fuentes de empleo de la ciudad, lo cual resulta en una derrama económica importante, sin mencionar el aumento en la calidad de vida de los habitantes de la zona gracias a las nuevas fuentes de trabajo y el mejoramiento de la imagen urbana de la zona.

Se estima que la inversión para la construcción de este complejo industrial a ubicarse en las parcelas objeto del cambio de uso de suelo ascienda a $928 MDP, generando más de 1,300 empleos durante la construcción y alrededor de 2,100 empleos a lo largo de su operación. La derrama económica anual del proyecto se estima en $273 MDP.

Anexo a este documento se encuentra una carta intención de inversión firmada por el representante legal de la Fábrica de Papel San Francisco, a fin de confirmar la intención de inversión de esta empresa y argumentar el beneficio económico y social que traería a la población de Mexicali la expansión de esta empresa.

6. Conclusiones

La propuesta de cambio de uso de suelo correspondiente a las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo representa una iniciativa que posibilita la incorporación de un espacio al desarrollo urbano, al mismo tiempo que se habilita una superficie de 39.63 ha con miras a consolidarse como un nuevo centro de trabajo industrial hacia el este de la ciudad. Esta modificación se deriva de los cambios urbanos a los que ha sido sometida la zona de estudio en los últimos 10 años, los cuales principalmente se inclinan a un corredor urbano con dirección a Estados Unidos y vocación industrial/comercial/almacenaje y abasto.

La superficie total de cambio de uso de suelo asciende a 39.66 hectáreas, de las cuáles actualmente 26.44 Ha cuentan con uso de suelo habitacional, 2.55 Ha cuenta con uso de suelo de corredor urbano y las restantes 10.66 Ha se encuentran fuera del límite de expansión del área urbana del PDUCP. Habiendo analizado los usos del suelo del programa vigente se determina que la acción de cambio de uso de suelo repercute en 0.09% a la superficie total del centro de población, no representando un impacto significativo en la dosificación de usos del suelo del mismo.

La propuesta del cambio de uso de suelo a industrial manufacturero y de transformación se origina debido a la demanda de naves industriales a renta que identifica el Grupo Cadena en la ciudad de Mexicali, a la necesidad de expansión de la Fábrica de Papel San Francisco, así como a la privilegiada ubicación de estos predios sobre el corredor Anillo Periférico, el cuál conecta con importantes bulevares y avenidas de esta ciudad, volviéndose en un punto de conexión entre Mexicali y las ciudades de San Luis Río Colorado Sonora y Calexico, CA. El proyecto industrial a ubicar en estos terrenos incluye zonas industriales, espacios para almacenamiento y algunas zonas comerciales, trayendo una inversión de 928 MDP y generando más de 2300 empleos. Lo anterior generando una derrama de más de 250 MDP anuales para esta ciudad.

Por otro lado, aunque se identifica que el impacto económico de este proyecto resulta positivo tanto para la zona como para el resto de la ciudad, es importante considerar los impactos sociales y ambientales que este cambio de uso de suelo pudiera generar.

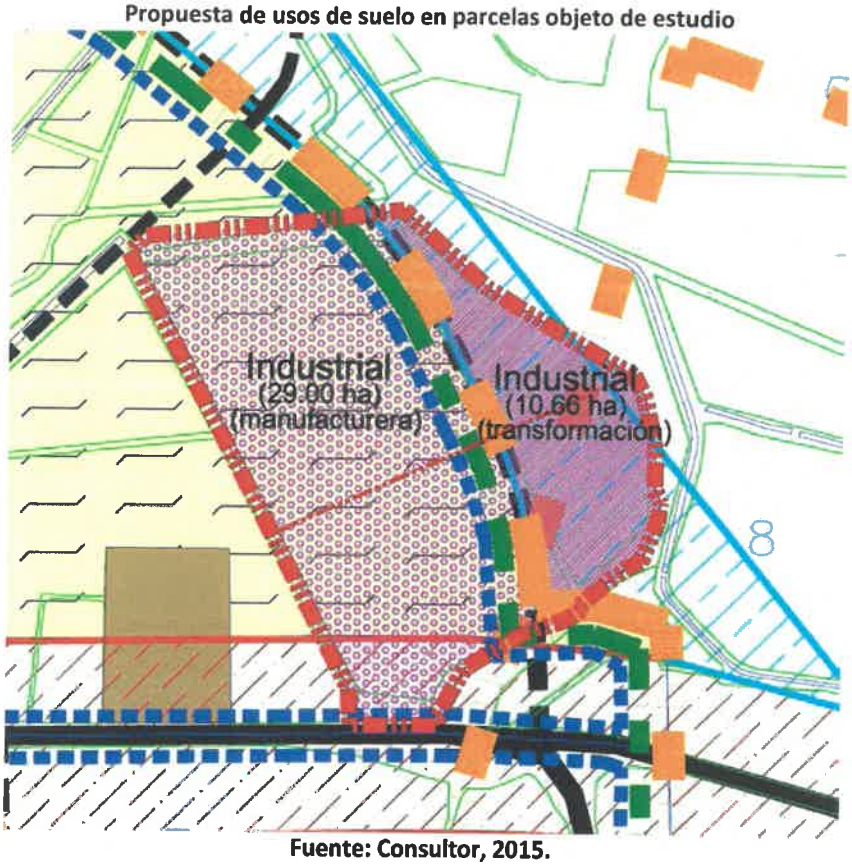
Con respecto a los aspectos urbanos, los impactos que el cambio de uso pudiera traer consigo coinciden en el lado positivo, siendo estos principalmente el mejoramiento de la imagen urbana de la zona, la consolidación de la vocación industrial y comercial del corredor y la ocupación del suelo con usos que ayudarán a otorgar fuentes de trabajo a los usos habitacionales ubicados al sur del área estudiada. Los impactos negativos identificados se inclinan principalmente a la modificación del tránsito vehicular y de camiones en la zona a raíz de la ocupación de esta porción de tierra con el uso industrial. Se determina que el impacto es menor y que no modifica la capacidad de funcionamiento tanto de la Calzada Cetys como de la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez. Sin embargo, pudiera ocasionar algunos cambios en los señalamientos del crucero donde se inicia la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez y su entronque con la Calz. Cetys, lo cuál se espera en un corredor urbano, reafirmando el bajo impacto negativo al desarrollo urbano de este cambio de uso de suelo.

Por otro lado, siguiendo en la línea del desarrollo urbano, aunque la ubicación de las parcelas desafía las nuevas tendencias de desarrollo urbano compacto, al mismo tiempo las hace sumamente atractivas para el mercado industrial extranjero, ya que su cercanía al puerto fronterizo Mexicali II y a la carretera a San Luis Río Colorado reduce tiempos de traslado y sus costos.

Ahora bien, con respecto al desarrollo social, la llegada de nuevos comercios y fuentes de trabajo a la zona resulta en un impacto positivo para los habitantes del área de estudio, reduciendo el sentido de marginación y aumentando su bienestar. Con respecto al desarrollo ambiental, no se identifican impactos significativos derivados del cambio de uso de suelo.

Entonces, al haberse estudiado los aspectos urbanos, ambientales y sociales de la zona, se determina que los impactos negativos que el proyecto pudiera ocasionar son mitigables y de mínimo riesgo, por lo que se determina la factibilidad del cambio de uso de suelo a industrial manufacturero (29 Ha) e industrial de transformación (10.66 Ha) de estos predios.

Propuesta de usos de suelo en parcelas objeto de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

Minuta de la Reunión de Trabajo para el **Estudio para la Justificación de Modificación al PDUCP para el Cambio de Uso del Suelo** para los predios lote 7 fracción este porción sur con 180,000.00 m2 de superficie y Rancho San Bartolo fracción b con 218,950.00 m2, con claves catastrales ru-010-547 y ru-006-860 respectivamente y a nombre de Mario Armando García Franco y Ana Teresa Gratianne Ortega ,en Mexicali, B.C. y siendo las 11:30 AM, del día 09 de Julio de 2015, se reunieron en la sala de juntas de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE, los siguientes participantes:

Por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE:
Arq. Carlos López Rodríguez.- Director de Ordenamiento Territorial.

Por parte de la Dirección de Administración Urbana:
Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones.- Director de Administración Urbana.
Ing. Miguel Sánchez Robles.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la DAU.

Por parte de Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V:
Arq. Víctor Samuel Piñera Ramírez y la MPDS. Ing. Tanya Piñera Palacios.- Responsables Técnicos para la elaboración y gestión de este estudio.

Para tratar los asuntos, acuerdos y temas que a continuación se enumeran y describen:

ASUNTOS PROPUESTOS:

1.- Exposición de los objetivos de la reunión.

2.- Antecedentes de este Estudio y de la solicitud de intervención de la DAU y la SIDUE ante las discrepancias con ciertas resoluciones de IMIP que afectan los intereses de los propietarios.

3.- Definición del procedimiento a seguir para la terminación de estos estudios y gestiones.

4.- Asuntos Generales.

ACUERDOS TOMADOS:

1.- El Lic. Luis Alfonso Vizcarra planteó como objetivo de esta reunión, el comentar y exponer la solicitud hecha por Piñera y Asociados en relación a las discrepancias en ciertas resoluciones de IMIP que afectan los intereses de los propietarios de los predios mencionados anteriormente, establecer conjuntamente si procede dicha solicitud, y definir el procedimiento a seguir para formalizar los dictámenes que emita la DAU con la validación de SIDUE, solicitando a la MPDS Ing. Tanya Piñera Palacios que procediera con la exposición de los antecedentes.

2.- La Ing. Tanya Piñera, mediante una presentación en Power Point, explicó gráficamente lo expuesto en el oficio de PAA dirigido a la DAU con fecha 16 de Junio del 2015 con copia al Departamento de Planeación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la SIDUE dando las razones o sustento sobre la solución que podría darse a las indicaciones hechas por IMIP en su resolución en los oficios mencionados en el contenido del oficio referido ante lo cual se mencionan y explican dos condicionantes solicitadas por IMIP emanadas del actual PDUCP con sus respectivas solicitudes de rectificar o precisar mediante su interpretación:

a) El trazo de las vialidades del PDUCP (en la zona) no corresponde con la traza de las parcelas existentes, pero en espacial una vialidad primaria que delimita la expansión hacia el oriente y al norte, la cual afecta a 12 parcelas que suman una superficie de 1'684,387 m2, y que tienen alguna afectación o limitación por la vialidad principal o por el límite de expansión vigente, resultando 6 parcelas partidas por el trazo de la vialidad y el límite de expansión, 4 parcelas colindantes con esta posibilidad física de desarrollo, pero que administrativamente quedan fuera del límite marcado por el PDUCP, resultando las 2 últimas parcelas condicionadas únicamente por el trazo del límite de

expansión del área urbana 2025, las cuales están ya ocupadas por la Fábrica de Papel San Francisco desde que se publico dicho programa en 2007.

(Ver plano anexo "Afectaciones Físicas y Administrativas por Límite de Expansión Urbana al 2025 en el área de estudio)

El caso de las 2 parcelas motivo de esta reunión, ratifica y duplica esta incongruencia del PDUCP vigente en la determinación de que los límites de crecimiento urbano coincidan con el trazo de una vialidad primaria, ya que al ubicar los polígonos de estas dos parcelas, el 76.66% o sea 305,800.12 m2 de su superficie está dentro del límite del área de expansión, y 93,149.88 m2 equivalentes al 23.34 % restante están fuera y sin posibilidades (administrativas exclusivamente) de incorporación al desarrollo urbano. Sin embargo, al colindar o ser atravesadas a nivel de estructura vial propuesta por una obra vial de primer orden *(que permitiría en la accesibilidad y el alojamiento de infraestructura principal)* automáticamente se propicia el desarrollo urbano en ambos lados, tal y como si lo establece el mismo PDUCP en esta misma vialidad a escasos 240 ml al sur de la carretera al Aeropuerto, por la carretera Col. Abasolo, donde el límite incluye 150 mts paralelos al oriente de la vialidad.

(Ver plano anexo de Afectación de Vialidad y Límite de Expansión Urbana al 2025 a los predios motivo del estudio)

b).- En otro sentido la solicitud de subdivisión de los predios por parte de IMIP para dar la factibilidad de uso solo a las partes que están dentro del límite de expansión, resulta innecesario para esta etapa del proceso en que nos encontramos donde ellos solo emitirían la factibilidad de uso, un procedimiento de subdivisión sería redundante ya que se pretende con este proceso de modificación del PDUCP el límite de crecimiento del área urbana 2025 en esta zona, quedando toda la superficie de estas parcelas dentro del área de expansión.

Atendiendo a los antecedentes descritos se hicieron las siguientes solicitudes:

Que en virtud de que la ley solo establece un procedimiento para modificar el PDUCP, se propone que el presente estudio sea el instrumento que sirva como base para modificar el PDUCP en cuanto a los usos solicitados y al Límite del Área de Expansión Urbana al 2025 en esta área exclusivamente, ya sea en el tramo con la colindancia con estas parcelas (Opción 1), o en la totalidad de las incluidas en el área de estudio (Opción 2).

Se solicita además que los requerimientos estipulados por IMIP de lineamientos viales a niveles tan específicos, se consideren a nivel de planeación en la estructura vial propuesta como parte del estudio justificativo, y que la solicitud de subdividir los predios para establecer la factibilidad diferenciada de los terrenos resultantes al incorporar la vialidad propuesta por el PDUCP (Periférico) quede excluida para hacerlos efectivos hasta el trámite de permiso de fraccionamiento o cualquier acción de urbanización cuando estas se dieran.

Respecto estos considerandos y solicitudes el Arq. Carlos López Rodríguez le ratificó al Director de Administración Urbana, que en efecto solo existe un procedimiento en la ley, y es para modificar el PDUCP ya sea en usos, vialidades, limites, sectorizaciones o condicionantes de utilización y ocupación del suelo, por lo que se puede utilizar el mismo procedimiento y gestión para modificar tanto el uso como el límite de expansión establecido inconsistentemente en esta área, previa justificación plasmada en el referido estudio, lo cual haría innecesaria la solicitud de subdivisión para emitir factibilidades diferenciadas sobre las áreas que quedaban fuera del límite de expansión actual ya que este sería modificado.

En cuanto a la procedencia del cambio de uso propuesto de Habitacional a Industrial, la SIDUE considera que en efecto las tendencias y políticas de compactación de la extensión de las áreas habitacionales y el desarrollo del corredor norte sur de la Col. Abasolo Islas Agrarias relacionado con las condiciones de crecimiento de la Garita Mexicali II, ante eventos de desarrollo económico en proceso de consolidación, tenderán a prolongarlo hacia el norte e integrarlo hacia el oeste al

Puerto Fronterizo, situación que modificará la demanda de usos del suelo relacionados con la industria, el almacenaje y la logística en forma general, pero que además si específicamente la Fábrica de Papel San Francisco, cuyos dueños son los propietarios de los terrenos motivo de esta solicitud que pretenden ampliar sus instalaciones hacia los terrenos mencionados, esta sería razón suficiente para el cambio propuesto para estos terrenos, simplemente habría que ratificar la intención en el contenido del estudio mediante un escrito describiendo además los beneficios que esto traería al desarrollo económico de la zona y la ciudad.

En este mismo sentido, la SIDUE recomienda que si este estudio puede servir para hacer los cambios de límites de expansión y de los usos propuestos en el total del área de estudio *(de acuerdo a la Opción 2)*, sería lo ideal ya que con un solo trámite se resolvería la problemática identificada y sus inconsistencias con el PDUCP actual, a lo que PAA comentó que estos complementos tendría repercusiones que aunque mínimas en los alcances, serían prácticamente en la estructura urbana propuesta y sobre todo en el cálculo, descripción y dosificación de los cambios propuestos, lo tendrían que consultar con los propietarios para ver si están dispuestos a solventar este recurso adicional, en el entendido de que con esto esfuerzo adicional, se evitaría la necesidad de subdivisiones y los condicionamientos parciales en la factibilidad de los usos propuesto para ellos.

(Se anexa plano de Modificación Propuesta de Límite de Expansión Urbana al 2025)

3.- De acuerdo a las precisiones y comentarios hechas por SIDUE a través del Arq. Carlos López Rodriguez, el Lic. Luis Alfonso Vizcarra, planteo como estrategia para darle seguimiento a este proceso, que mediante la firma de la minuta que se elabore de esta reunión o mediante un oficio solicitando la ratificación de los asuntos y acuerdos aquí plasmados, platicaría la próxima semana con IMIP para comentar y conminar a resolver esta gestión en los términos aquí estipulados, para posteriormente cuando dictaminen la factibilidad por parte de IMIP, la DAU procedería a la consulta de este estudio y solicitar en consecuencia la congruencia de la Comisión de Desarrollo Urbano que encabeza la SIDUE para que se publiquen dichas modificaciones y estar en posibilidad de emitir el Dictamen de Uso del Suelo correspondiente.

El Arq. Carlos López coincidió en el procedimiento propuesto por la DAU y solicitó a PAA que comunicara a los propietarios de la conveniencia para ellos de seguir este procedimiento y de los beneficios que esto tendría para la zona y la ciudad, a lo que PAA se comprometió solicitando a su vez la pronta resolución a esta solicitud por parte de la autoridad para estar en posibilidad de culminar el estudio que de inicio a este proceso acordado.

No habiendo otros temas que tratar y siendo las 12:30 Hrs., se dió por terminada la reunión, quedando pendiente la fecha para una próxima dependiendo de las acciones que la DAU realice ante IMIP y la respuesta de los propietarios respecto a la complementación del estudio para la modificación del PDUCP.

Por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE:

Arq. Carlos López Rodríguez. ----------

Por parte de la Dirección de Administración Urbana:

Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones. ----------

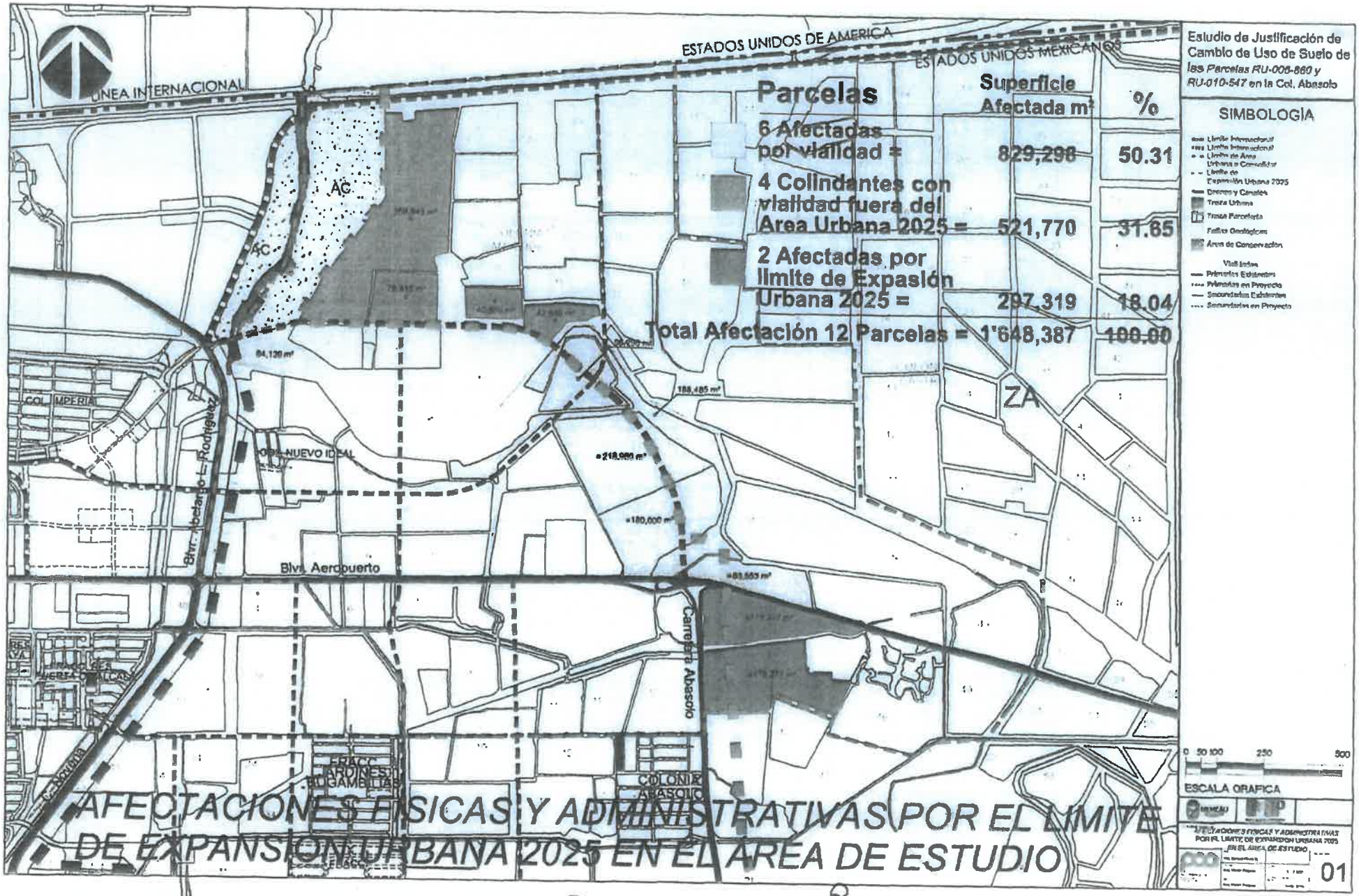
Ing. Miguel Sánchez Robles.

Por parte de Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V..- Asesoría y Coordinación de Gestión Institucional del Ej. Heriberto Jara para la Declaratoria:

Arq. Víctor Samuel Piñera Ramírez.

MPDS. Ing. Tanya Piñera Palacios.

Mexicali, B.C. a 09 de Julio de 2015.

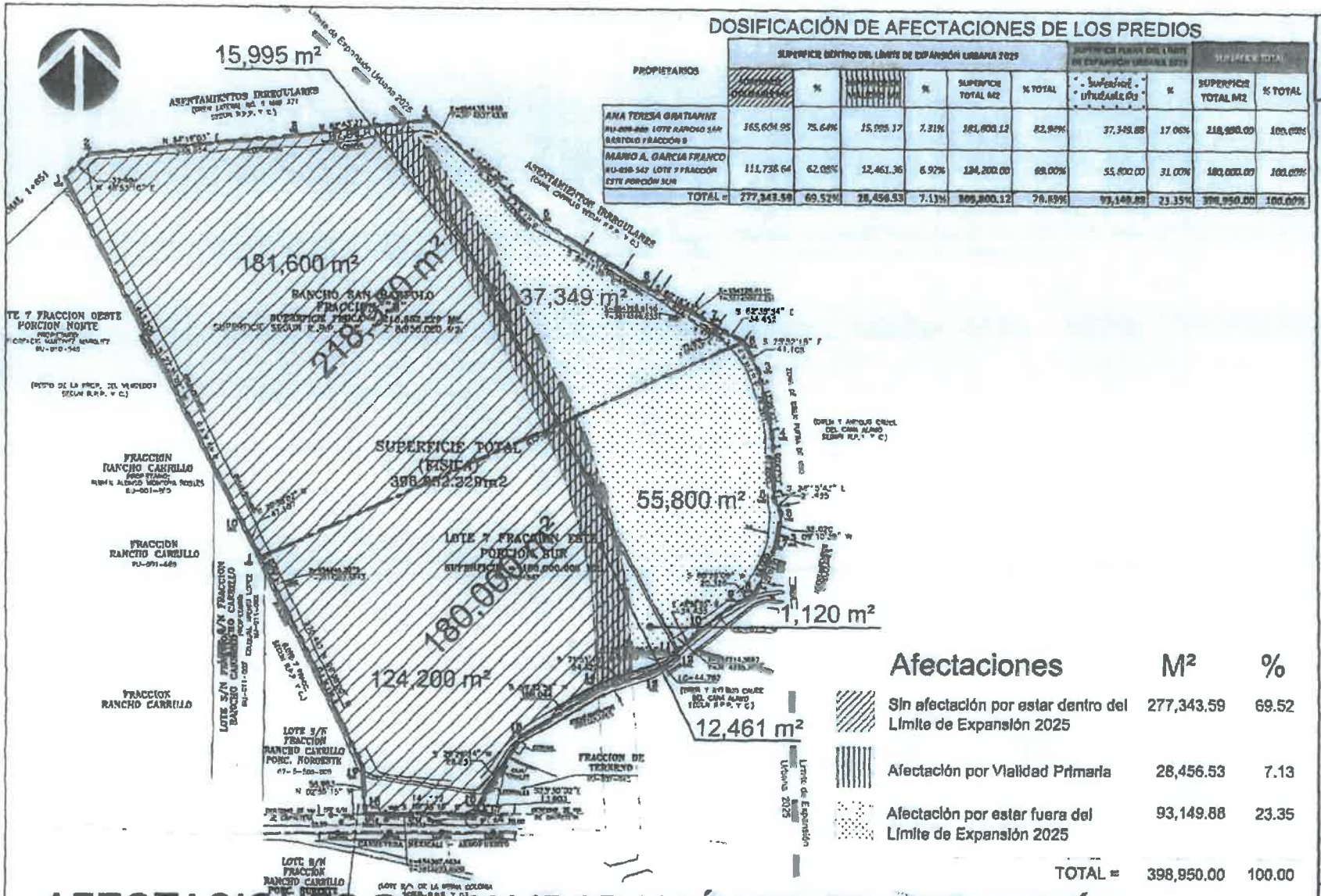


Parcelas	Superficie Afectada m²	%
6 Afectadas por vialidad =	829,298	50.31
4 Colindantes con vialidad fuera del Area Urbana 2025 =	521,770	31.65
2 Afectadas por limite de Expasión Urbana 2025 =	297,319	18.04
Total Afectación 12 Parcelas =	1'648,387	100.00

AFECTACIONES FISICAS Y ADMINISTRATIVAS POR EL LIMITE DE EXPANSION URBANA 2025 EN EL AREA DE ESTUDIO

DOSIFICACIÓN DE AFECTACIONES DE LOS PREDIOS

PROPIETARIOS	SUPERFICIE DENTRO DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025						SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025		SUPERFICIE TOTAL	
	SUPERFICIE SIN AFECTACIÓN	%	SUPERFICIE CON AFECTACIÓN VIALIDAD PRIMARIA	%	SUPERFICIE TOTAL M2	% TOTAL	SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025	%	SUPERFICIE TOTAL M2	% TOTAL
ANA TERESA GRATIANNE RU-009-860 LOTE RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B	165,604.95	75.64%	15,995.17	7.31%	181,600.12	82.95%	37,349.88	17.06%	218,950.00	100.00%
MARIO A. GARCIA FRANCO RU-010-547 LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCIÓN SUR	111,738.64	62.08%	12,461.36	6.92%	124,200.00	69.00%	55,800.00	31.00%	180,000.00	100.00%
TOTAL =	277,343.59	69.52%	28,456.53	7.13%	305,800.12	76.69%	93,149.88	23.35%	398,950.00	100.00%



Afectaciones	M²	%
Sin afectación por estar dentro del Límite de Expansión 2025	277,343.59	69.52
Afectación por Vialidad Primaria	28,456.53	7.13
Afectación por estar fuera del Límite de Expansión 2025	93,149.88	23.35
TOTAL =	398,950.00	100.00

AFECTACIONES DE VIALIDAD Y LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 A LOS PREDIOS DE ESTE ESTUDIO

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-009-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

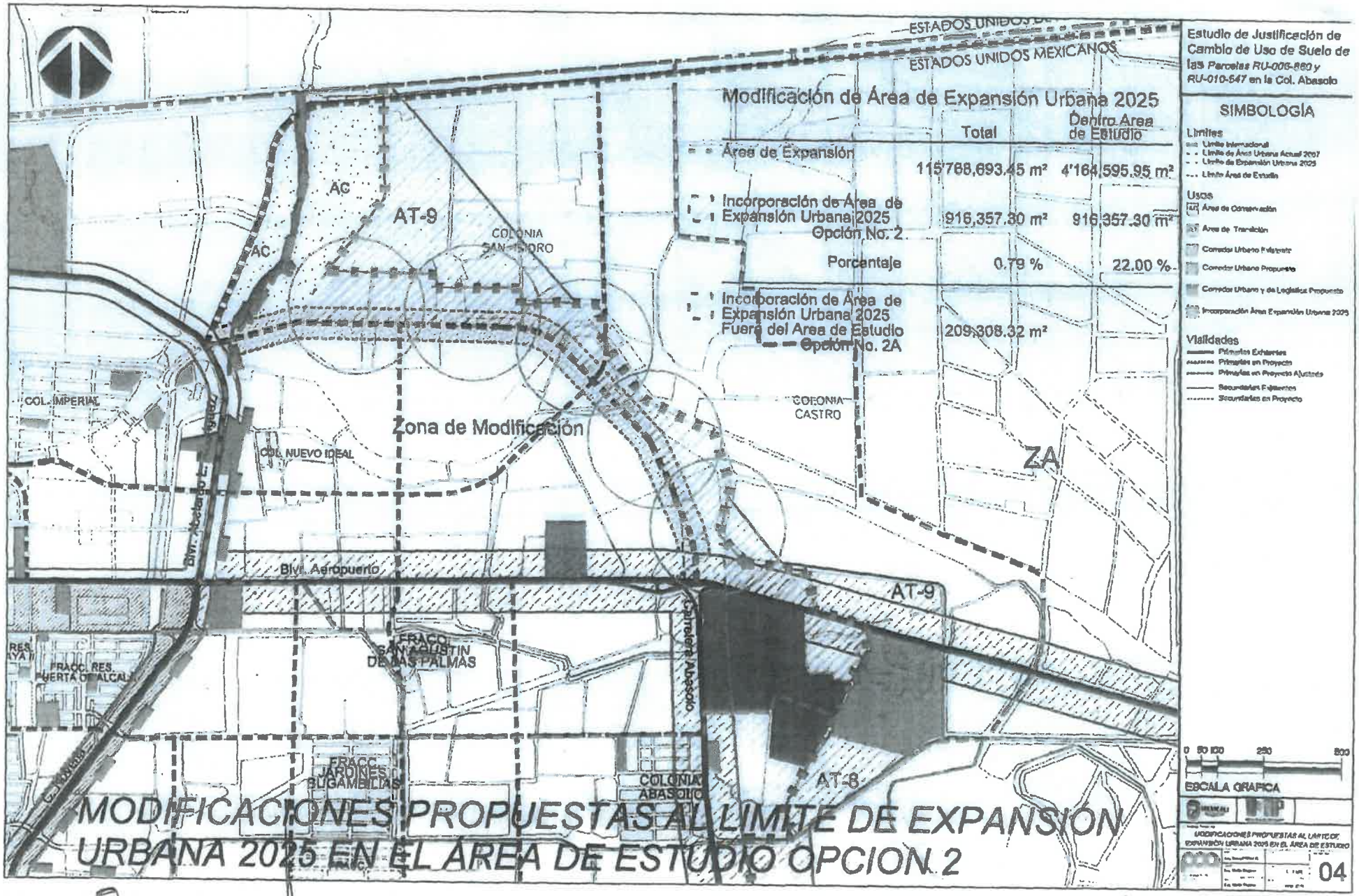
- Límite del Predio
- Límite de Expansión Urbana 2025

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

AFECTACIONES DE VIALIDAD Y LIMITE DE EXPANSION URBANA 2025 A LOS PREDIOS DE ESTE ESTUDIO

02


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Modificación de Área de Expansión Urbana 2025
Total
Dentro Area de Estudio
Área de Expansión
115'768,693.45 m²
4'164,595.95 m²
Incorporación de Área de Expansión Urbana 2025 Opción No. 2
916,357.30 m²
916,357.30 m²
Porcentaje
0.79 %
22.00 %
Incorporación de Área de Expansión Urbana 2025 Fuera del Area de Estudio Opción No. 2A
209,308.32 m²
Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo
SIMBOLOGÍA
Límites
Usos
Área de Conservación
Área de Transición
Corredor Urbano Propuesto
Corredor Urbano y de Logísticas Propuesto
Incorporación Área Expansión Urbana 2025
Vialidades
Primarias Existentes
Primarias en Proyecto
Primarias en Proyecto Ajustado
Secundarias Existentes
Secundarias en Proyecto
AC
AT-9
AT-8
ZA
COLONIA SAN ISIDRO
COLONIA CASTRO
COLONIA ABASOLO
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Zona de Modificación
Blvd. Aeropuerto
Blvd. Nacozari
Carretera Abasolo
FRACC. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALA
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
0 50 100 200 400
ESCALA GRAFICA
MODIFICACIONES PROPUESTAS AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL AREA DE ESTUDIO OPCION 2
04

expansión del área urbana 2025, las cuales están ya ocupadas por la Fábrica de Papel San Francisco desde que se publico dicho programa en 2007.

(Ver plano anexo "Afectaciones Físicas y Administrativas por Límite de Expansión Urbana al 2025 en el área de estudio)

El caso de las 2 parcelas motivo de esta reunión, ratifica y duplica esta incongruencia del PDUCP vigente en la determinación de que los límites de crecimiento urbano coincidan con el trazo de una vialidad primaria, ya que al ubicar los polígonos de estas dos parcelas, el 76.66% o sea 305,800.12 m2 de su superficie está dentro del límite del área de expansión, y 93,149.88 m2 equivalentes al 23.34 % restante están fuera y sin posibilidades (administrativas exclusivamente) de incorporación al desarrollo urbano. Sin embargo, al colindar o ser atravesadas a nivel de estructura vial propuesta por una obra vial de primer orden *(que permitiría en la accesibilidad y el alojamiento de infraestructura principal)* automáticamente se propicia el desarrollo urbano en ambos lados, tal y como si lo establece el mismo PDUCP en esta misma vialidad a escasos 240 ml al sur de la carretera al Aeropuerto, por la carretera Col. Abasolo, donde el límite incluye 150 mts paralelos al oriente de la vialidad.

(Ver plano anexo de Afectación de Vialidad y Límite de Expansión Urbana al 2025 a los predios motivo del estudio)

b).- En otro sentido la solicitud de subdivisión de los predios por parte de IMIP para dar la factibilidad de uso solo a las partes que están dentro del límite de expansión, resulta innecesario para esta etapa del proceso en que nos encontramos donde ellos solo emitirían la factibilidad de uso, un procedimiento de subdivisión sería redundante ya que se pretende con este proceso de modificación del PDUCP el límite de crecimiento del área urbana 2025 en esta zona, quedando toda la superficie de estas parcelas dentro del área de expansión.

Atendiendo a los antecedentes descritos se hicieron las siguientes solicitudes:

Que en virtud de que la ley solo establece un procedimiento para modificar el PDUCP, se propone que el presente estudio sea el instrumento que sirva como base para modificar el PDUCP en cuanto a los usos solicitados y al Límite del Área de Expansión Urbana al 2025 en esta área exclusivamente, ya sea en el tramo con la colindancia con estas parcelas (Opción 1), o en la totalidad de las incluidas en el área de estudio (Opción 2).

Se solicita además que los requerimientos estipulados por IMIP de lineamientos viales a niveles tan específicos, se consideren a nivel de planeación en la estructura vial propuesta como parte del estudio justificativo, y que la solicitud de subdividir los predios para establecer la factibilidad diferenciada de los terrenos resultantes al incorporar la vialidad propuesta por el PDUCP (Periférico) quede excluida para hacerlos efectivos hasta el trámite de permiso de fraccionamiento o cualquier acción de urbanización cuando estas se dieran.

Respecto estos considerandos y solicitudes el Arq. Carlos López Rodríguez le ratificó al Director de Administración Urbana, que en efecto solo existe un procedimiento en la ley, y es para modificar el PDUCP ya sea en usos, vialidades, limites, sectorizaciones o condicionantes de utilización y ocupación del suelo, por lo que se puede utilizar el mismo procedimiento y gestión para modificar tanto el uso como el límite de expansión establecido inconsistentemente en esta área, previa justificación plasmada en el referido estudio, lo cual haría innecesaria la solicitud de subdivisión para emitir factibilidades diferenciadas sobre las áreas que quedaban fuera del límite de expansión actual ya que este sería modificado.

En cuanto a la procedencia del cambio de uso propuesto de Habitacional a Industrial, la SIDUE considera que en efecto las tendencias y políticas de compactación de la extensión de las áreas habitacionales y el desarrollo del corredor norte sur de la Col. Abasolo Islas Agrarias relacionado con las condiciones de crecimiento de la Garita Mexicali II, ante eventos de desarrollo económico en proceso de consolidación, tenderán a prolongarlo hacia el norte e integrarlo hacia el oeste al

Puerto Fronterizo, situación que modificará la demanda de usos del suelo relacionados con la industria, el almacenaje y la logística en forma general, pero que además si específicamente la Fábrica de Papel San Francisco, cuyos dueños son los propietarios de los terrenos motivo de esta solicitud que pretenden ampliar sus instalaciones hacia los terrenos mencionados, esta sería razón suficiente para el cambio propuesto para estos terrenos, simplemente habría que ratificar la intención en el contenido del estudio mediante un escrito describiendo además los beneficios que esto traería al desarrollo económico de la zona y la ciudad.

En este mismo sentido, la SIDUE recomienda que si este estudio puede servir para hacer los cambios de límites de expansión y de los usos propuestos en el total del área de estudio *(de acuerdo a la Opción 2)*, sería lo ideal ya que con un solo trámite se resolvería la problemática identificada y sus inconsistencias con el PDUCP actual, a lo que PAA comentó que estos complementos tendría repercusiones que aunque mínimas en los alcances, serían prácticamente en la estructura urbana propuesta y sobre todo en el cálculo, descripción y dosificación de los cambios propuestos, lo tendrían que consultar con los propietarios para ver si están dispuestos a solventar este recurso adicional, en el entendido de que con esto esfuerzo adicional, se evitaría la necesidad de subdivisiones y los condicionamientos parciales en la factibilidad de los usos propuesto para ellos.

(Se anexa plano de Modificación Propuesta de Limite de Expansión Urbana al 2025)

3.- De acuerdo a las precisiones y comentarios hechas por SIDUE a través del Arq. Carlos López Rodríguez, el Lic. Luis Alfonso Vizcarra, planteo como estrategia para darle seguimiento a este proceso, que mediante la firma de la minuta que se elabore de esta reunión o mediante un oficio solicitando la ratificación de los asuntos y acuerdos aquí plasmados, platicaría la próxima semana con IMIP para comentar y conminar a resolver esta gestión en los términos aquí estipulados, para posteriormente cuando dictaminen la factibilidad por parte de IMIP, la DAU procedería a la consulta de este estudio y solicitar en consecuencia la congruencia de la Comisión de Desarrollo Urbano que encabeza la SIDUE para que se publiquen dichas modificaciones y estar en posibilidad de emitir el Dictamen de Uso del Suelo correspondiente.

El Arq. Carlos López coincidió en el procedimiento propuesto por la DAU y solicitó a PAA que comunicara a los propietarios de la conveniencia para ellos de seguir este procedimiento y de los beneficios que esto tendría para la zona y la ciudad, a lo que PAA se comprometió solicitando a su vez la pronta resolución a esta solicitud por parte de la autoridad para estar en posibilidad de culminar el estudio que de inicio a este proceso acordado.

No habiendo otros temas que tratar y siendo las 12:30 Hrs., se dió por terminada la reunión, quedando pendiente la fecha para una próxima dependiendo de las acciones que la DAU realice ante IMIP y la respuesta de los propietarios respecto a la complementación del estudio para la modificación del PDUCP.

Por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE:

Arq. Carlos López Rodríguez. ----------

Por parte de la Dirección de Administración Urbana:

Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones. ----------

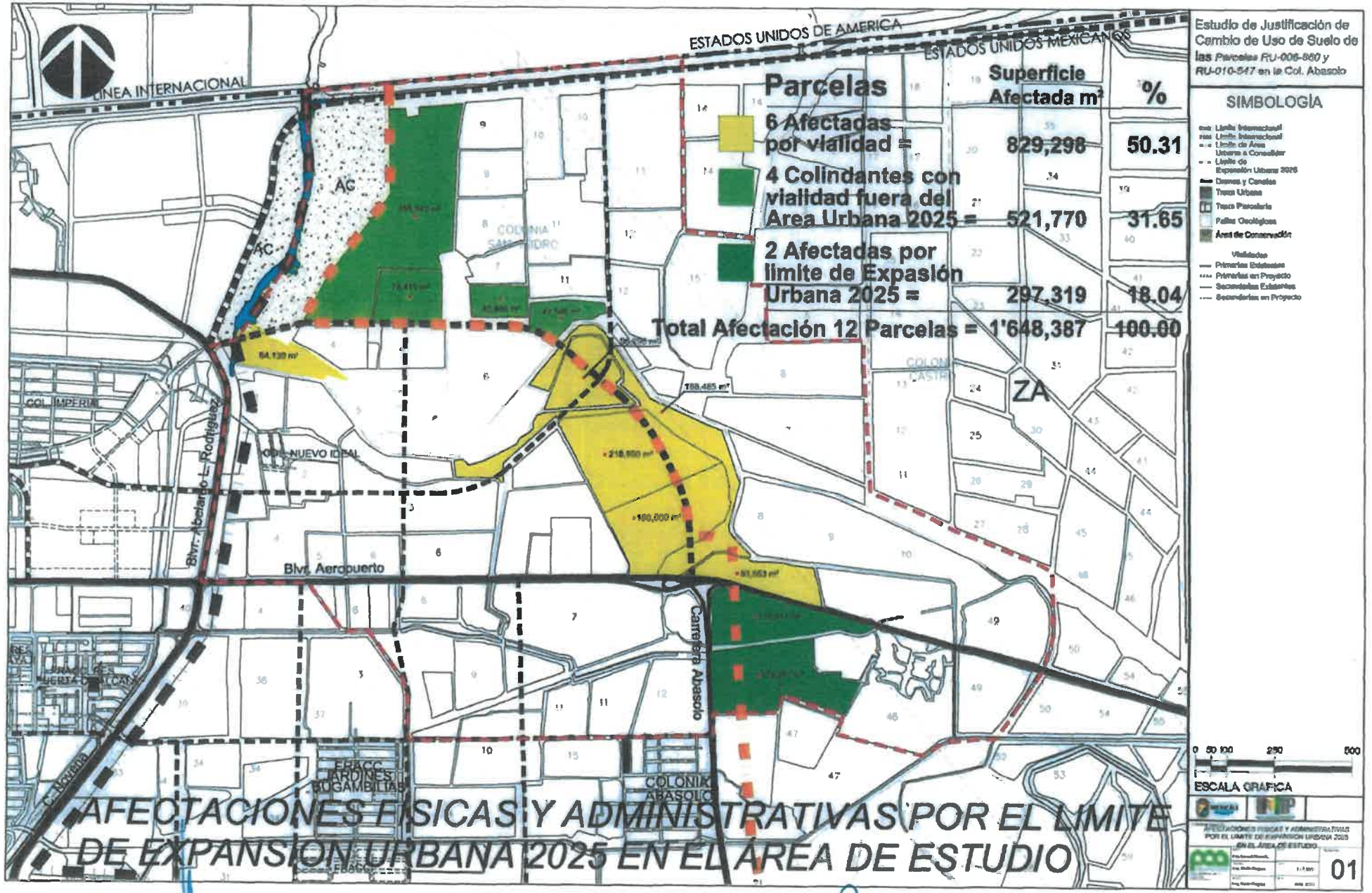
Ing. Miguel Sánchez Robles.

Por parte de Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V..- Asesoría y Coordinación de Gestión Institucional del Ej. Heriberto Jara para la Declaratoria:

Arq. Víctor Samuel Piñera Ramírez.

MPDS. Ing. Tanya Piñera Palacios.

Mexicali, B.C. a 09 de Julio de 2015.


ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LINEA INTERNACIONAL
Parcelas
Superficie Afectada m²
%
6 Afectadas por vialidad =
829,298
50.31
4 Colindantes con vialidad fuera del Area Urbana 2025 =
521,770
31.65
2 Afectadas por limite de Expasión Urbana 2025 =
297,319
18.04
Total Afectación 12 Parcelas =
1'648,387
100.00
AC
ZA
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Blvd. Aeropuerto
Blvd. Abelardo L. Rodriguez
Carretera Abasolo
FRACC. JARDINES DE BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-560 y RU-010-547 en la Col. Abasolo
SIMBOLOGÍA
ESCALA GRAFICA
AFECTACIONES FISICAS Y ADMINISTRATIVAS POR EL LIMITE DE EXPANSION URBANA 2025 EN EL AREA DE ESTUDIO
01

DOSIFICACIÓN DE AFECTACIONES DE LOS PREDIOS

PROPIETARIOS	SUPERFICIE DENTRO DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025						SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025		SUPERFICIE TOTAL	
	SUPERFICIE PROPIEDAD M2	%	AFECTACIÓN VIALIDAD M2	%	SUPERFICIE TOTAL M2	% TOTAL	Superficie Utilizable	%	SUPERFICIE TOTAL M2	% TOTAL
ANA TERESA GRATIANNE RU-006-550 LOTE RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN II	165,604.55	78.64%	15,995.17	7.51%	181,600.12	85.94%	37,349.88	17.06%	218,950.00	100.00%
MARIO A. GARCIA FRANCO RU-010-547 LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCIÓN SUR	111,738.64	62.08%	12,461.36	6.92%	124,200.00	69.00%	55,800.00	31.00%	180,000.00	100.00%
TOTAL =	277,343.59	69.52%	28,456.53	7.13%	305,800.12	76.65%	93,149.88	23.35%	398,950.00	100.00%

Afectaciones	M²	%
Sin afectación por estar dentro del Límite de Expansión 2025	277,343.59	69.52
Afectación por Vialidad Primaria	28,456.53	7.13
Afectación por estar fuera del Límite de Expansión 2025	93,149.88	23.35
TOTAL =	398,950.00	100.00

AFECTACIONES DE VIALIDAD Y LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 A LOS PREDIOS DE ESTE ESTUDIO

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de los Parcelas *RU-006-550* y *RU-010-547* en la Col. Abasolo

SIMBOLOGÍA

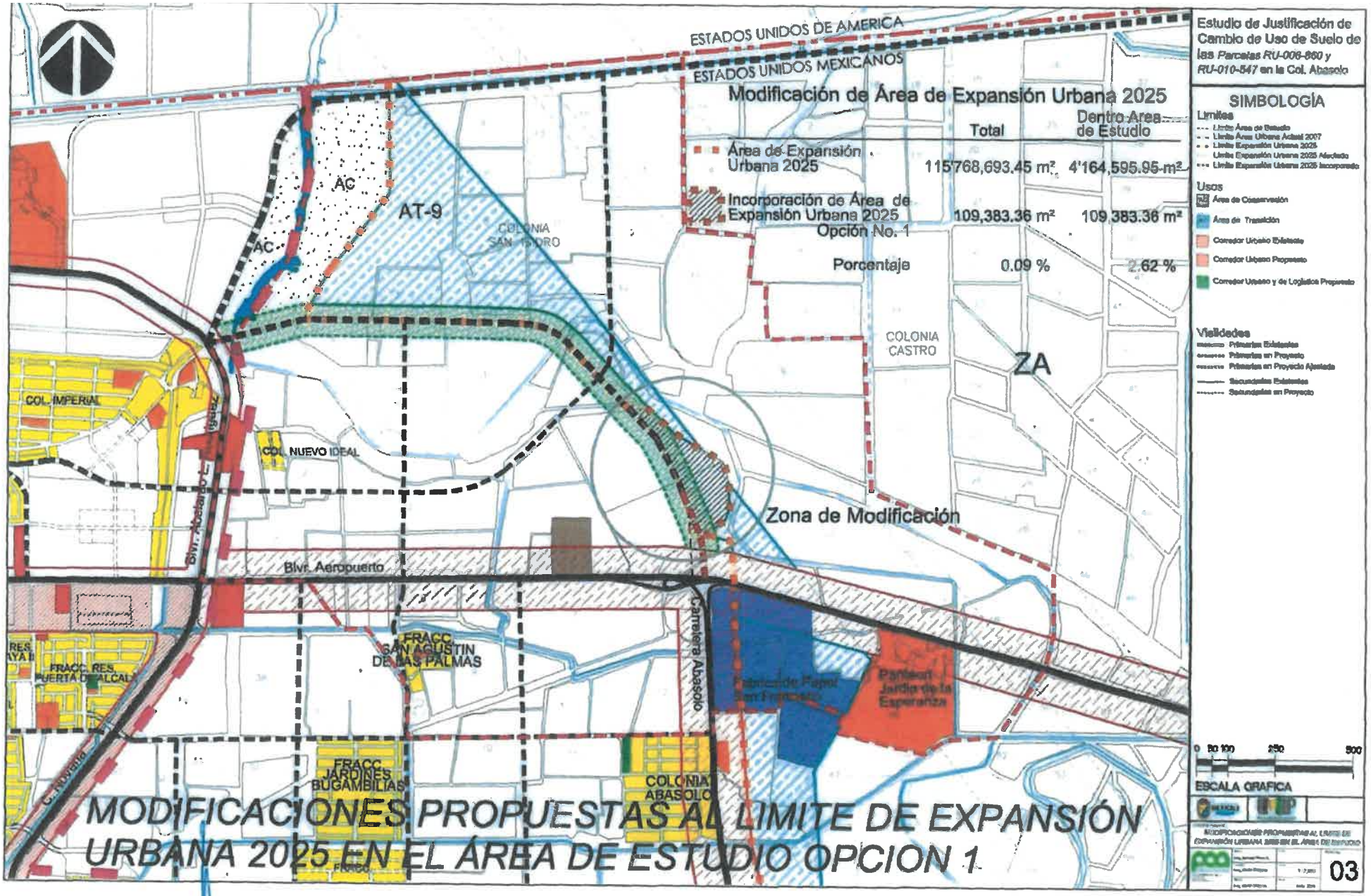
- Límite del Predio
- Límite de Expansión Urbana 2025

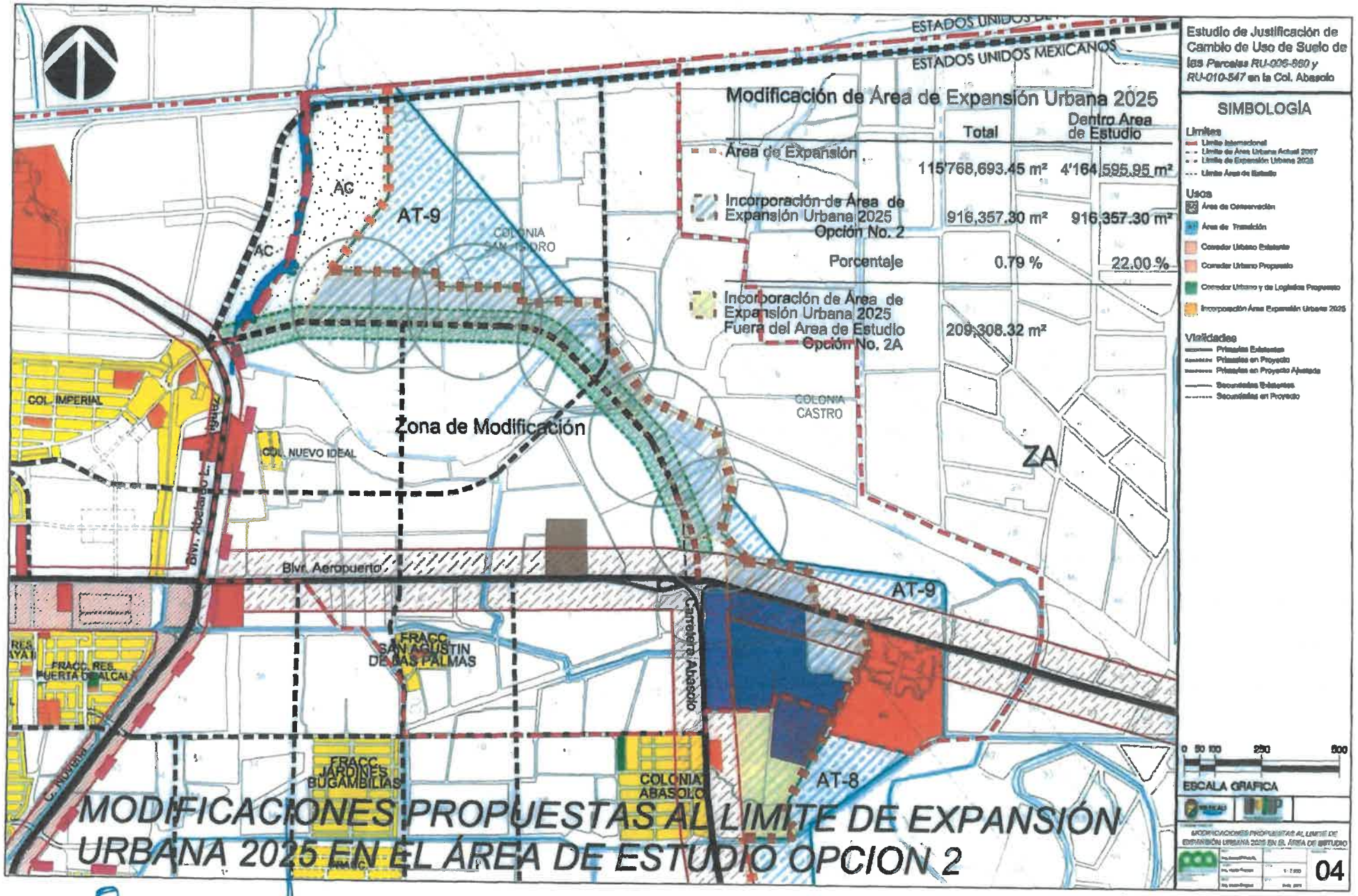
0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

AFECTACIONES DE VIALIDAD Y LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 A LOS PREDIOS DE ESTE ESTUDIO

02


ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Modificación de Área de Expansión Urbana 2025
Total
Dentro Area de Estudio
Área de Expansión Urbana 2025
115768,693.45 m²
4'164,595.95 m²
Incorporación de Área de Expansión Urbana 2025 Opción No. 1
109,383.36 m²
109,383.36 m²
Porcentaje
0.09 %
2.62 %
AC
AT-9
AC
COLONIA SAN ISIDRO
COLONIA CASTRO
ZA
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Blvr. Aeropuerto
Zona de Modificación
FRACC. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALA
Carretera Abasolo
Fábrica de Papel San Francisco
Parque Jardín de la Esperanza
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
COLONIA ABASOLO
MODIFICACIONES PROPUESTAS AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL ÁREA DE ESTUDIO OPCION 1
Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo
SIMBOLOGÍA
Limites
Usos
Área de Conservación
Área de Transición
Corredor Urbano Existente
Corredor Urbano Propuesto
Corredor Urbano y de Logística Propuesto
Vialidades
Primarias Existentes
Primarias en Proyecto
Primarias en Proyecto Ajustada
Secundarias Existentes
Secundarias en Proyecto
0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA
03


Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-560 y RU-010-547 en la Col. Abasolo
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Modificación de Área de Expansión Urbana 2025
Total
Dentro Área de Estudio
Área de Expansión
115'768,693.45 m²
4'164,595.95 m²
Incorporación de Área de Expansión Urbana 2025 Opción No. 2
916,357.30 m²
916,357.30 m²
Porcentaje
0.79 %
22.00 %
Incorporación de Área de Expansión Urbana 2025 Fuera del Area de Estudio Opción No. 2A
209,308.32 m²
SIMBOLOGÍA
Límites
Límite Internacional
Límite de Área Urbana Actual 2007
Límite de Expansión Urbana 2025
Límite Área de Estudio
Usos
Área de Conservación
Área de Transición
Corredor Urbano Existente
Corredor Urbano Propuesto
Corredor Urbano y de Logísticos Propuesto
Incorporación Área Expansión Urbana 2025
Vialidades
Primarias Existentes
Primarias en Proyecto
Primarias en Proyecto Ajustada
Secundarias Existentes
Secundarias en Proyecto
AC
AT-9
AT-8
ZA
Zona de Modificación
COLONIA SAN ISIDRO
COLONIA CASTRO
COLONIA ABASOLO
COL. IMPERIAL
COL. NUEVO IDEAL
Blvr. Abelardo L. Rodríguez
Blvr. Aeropuerto
Carretera Abasolo
FRACC. RES. PUERTA DE ALCALA
FRACC. SAN AGUSTIN DE LAS PALMAS
FRACC. JARDINES BUGAMBILIAS
C. Nogales
0 50 100 250 500
ESCALA GRAFICA
MODIFICACIONES PROPUESTAS AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL ÁREA DE ESTUDIO
04
MODIFICACIONES PROPUESTAS AL LIMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025 EN EL ÁREA DE ESTUDIO OPCION 2

Minuta de la Reunión de Trabajo para el **Estudio para la Justificación de Modificación al PDUCP para el Cambio de Uso del Suelo** para los predios lote 7 fracción este porción sur con 180,000.00 m2 de superficie y Rancho San Bartolo fracción b con 218,950.00 m2, con claves catastrales ru-010-547 y ru-006-860 respectivamente y a nombre de Mario Armando García Franco y Ana Teresa Gratianne Ortega ,en Mexicali, B.C. y siendo las 11:30 AM, del día 09 de Julio de 2015, se reunieron en la sala de juntas de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE, los siguientes participantes:

Por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial de SIDUE:
Arq. Carlos López Rodríguez.- Director de Ordenamiento Territorial.

Por parte de la Dirección de Administración Urbana:
Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones.- Director de Administración Urbana.
Ing. Miguel Sánchez Robles.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la DAU.

Por parte de Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V:
Arq. Víctor Samuel Piñera Ramírez y la MPDS. Ing. Tanya Piñera Palacios.- Responsables Técnicos para la elaboración y gestión de este estudio.

Para tratar los asuntos, acuerdos y temas que a continuación se enumeran y describen:

ASUNTOS PROPUESTOS:

1.- Exposición de los objetivos de la reunión.

2.- Antecedentes de este Estudio y de la solicitud de intervención de la DAU y la SIDUE ante las discrepancias con ciertas resoluciones de IMIP que afectan los intereses de los propietarios.

3.- Definición del procedimiento a seguir para la terminación de estos estudios y gestiones.

4.- Asuntos Generales.

ACUERDOS TOMADOS:

1.- El Lic. Luis Alfonso Vizcarra planteó como objetivo de esta reunión, el comentar y exponer la solicitud hecha por Piñera y Asociados en relación a las discrepancias en ciertas resoluciones de IMIP que afectan los intereses de los propietarios de los predios mencionados anteriormente, establecer conjuntamente si procede dicha solicitud, y definir el procedimiento a seguir para formalizar los dictámenes que emita la DAU con la validación de SIDUE, solicitando a la MPDS Ing. Tanya Piñera Palacios que procediera con la exposición de los antecedentes.

2.- La Ing. Tanya Piñera, mediante una presentación en Power Point, explicó gráficamente lo expuesto en el oficio de PAA dirigido a la DAU con fecha 16 de Junio del 2015 con copia al Departamento de Planeación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la SIDUE dando las razones o sustento sobre la solución que podría darse a las indicaciones hechas por IMIP en su resolución en los oficios mencionados en el contenido del oficio referido ante lo cual se mencionan y explican dos condicionantes solicitadas por IMIP emanadas del actual PDUCP con sus respectivas solicitudes de rectificar o precisar mediante su interpretación:

a) El trazo de las vialidades del PDUCP (en la zona) no corresponde con la traza de las parcelas existentes, pero en espacial una vialidad primaria que delimita la expansión hacia el oriente y al norte, la cual afecta a 12 parcelas que suman una superficie de 1'684,387 m2, y que tienen alguna afectación o limitación por la vialidad principal o por el límite de expansión vigente, resultando 6 parcelas partidas por el trazo de la vialidad y el límite de expansión, 4 parcelas colindantes con esta posibilidad física de desarrollo, pero que administrativamente quedan fuera del límite marcado por el PDUCP, resultando las 2 últimas parcelas condicionadas únicamente por el trazo del límite de

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

Oficio: IMIP/054/2015
Mexicali, Baja California a 23 de Febrero de 2015
Asunto: **Factibilidad de uso de suelo Mixto (Comercio, Servicios e Industria)**

C. MARIO ARMANDO GARCIA FRANCO
PROPIETARIO DEL TERRENO
P R E S E N T E.

Anteponiendo un cordial saludo, y en atención a su escrito recibido el 11 de Febrero de 2015, donde solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA DE TRANSFORMACION)** para el Predio identificado como **LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCION SUR** de la Colonia Abasolo, Delegación González Ortega, de esta Ciudad de Mexicali, a nombre de Mario Armando García Franco, con Clave Catastral **RU-010-547** y una superficie de 180,000.000 metros cuadrados; Por el presente me permito señalar a Usted de conformidad con la Estructura Urbana propuesta del PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION (PDUCP) de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de Marzo de 2007, que el predio se encuentra dividido por la prolongación de la Carretera Abasolo con una sección de 40.00 metros, que limita el Area urbana al 2025, conformando una Porción al Oeste que se localiza en el **Sector F**, **Distrito F1**, en una RESERVA TERRITORIAL DE EXPANSION del Area Urbana de Mexicali, donde conforme a la ***Matríz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana*** del PDUCP de Mexicali 2025, se consideran como COMPATIBLES los usos COMERCIAL Y DE SERVICIOS, y como INCOMPATIBLE el uso INDUSTRIAL. Asimismo, al Este de la vialidad que divide el predio, se forma otra porción que se localiza **fuera del Area Urbana al 2025** en el **Area de transición AT9,** donde conforme a la ***Matríz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana*** del PDUCP de Mexicali 2025, SON INCOMPATIBLES LOS USOS COMERCIAL Y SERVICIOS, E INDUSTRIAL.

Por lo anterior, de los usos Mixtos solicitados, se determinan FACTIBLES los usos del suelo COMERCIAL y de SERVICIOS en la porción del predio al Oeste de la prolongación de la Carretera Abasolo, y como FACTIBILIDAD NEGATIVA el USO INDUSTRIAL en el predio propuesto.

Sin otro particular, me despido quedando de usted como su seguro servidor.

A T E N T A M E N T E

M. ARQ. JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI
DESPACHADO
FEB 27 2015
DESPACHADO

c.c.p. Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones.- Director de Administración Urbana del XXI Ayuntamiento de Mexicali.
c.c.p. Arq. Pedro Loya García.- Jefe del Departamento de Control Urbano. DAU
c.c.p. Arq. Bernardo Salcedo Leos.- Jefe del Departamento de Normatividad Urbana del IMIP
c.c.p. Minutario.

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

Oficio: IMIP/055/2015
Mexicali, Baja California a 23 de Febrero de 2015
Asunto: **Factibilidad de uso de suelo Mixto (Comercio, Servicios e Industria)**

C. ANA TERESA GRATIANNE ORTEGA
PROPIETARIO DEL TERRENO
P R E S E N T E.

Anteponiendo un cordial saludo, y en atención a su escrito recibido el 11 de Febrero de 2015, donde solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA DE TRANSFORMACION)** para el Predio identificado como **RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B** de la Colonia Abasolo, Delegación González Ortega, de esta Ciudad de Mexicali, a nombre de Ana Teresa Gratianne Ortega, con Clave Catastral **RU-006-860** y una superficie de 218,950.000 metros cuadrados; Por el presente me permito señalar a Usted de conformidad con la Estructura Urbana propuesta del PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION (PDUCP) de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de Marzo de 2007, que el predio se encuentra dividido por la prolongación de la Carretera Abasolo con una sección de 40.00 metros, que limita el Area urbana al 2025, conformando una Porción al Oeste que se localiza en el **Sector F**, **Distrito F1**, en una RESERVA TERRITORIAL DE EXPANSION del Area Urbana de Mexicali, donde conforme a la ***Matríz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana*** del PDUCP de Mexicali 2025, se consideran como COMPATIBLES los usos COMERCIAL Y DE SERVICIOS, y como INCOMPATIBLE el uso INDUSTRIAL. Asimismo, al Este de la vialidad que divide el predio, se forma otra porción que se localiza **fuera del Area Urbana al 2025** en el **Area de transición AT9,** donde conforme a la ***Matríz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana*** del PDUCP de Mexicali 2025, SON INCOMPATIBLES LOS USOS COMERCIAL Y SERVICIOS, E INDUSTRIAL.

Por lo anterior, de los usos Mixtos solicitados, se determinan FACTIBLES los usos del suelo COMERCIAL y de SERVICIOS en la porción del predio al Oeste de la prolongación de la Carretera Abasolo, y como FACTIBILIDAD NEGATIVA el USO INDUSTRIAL en el predio propuesto.

Sin otro particular, me despido quedando de usted como su seguro servidor.

A T E N T A M E N T E

M. ARQ. JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI
DESPACHADO
FEB 2 / 2015
DESPACHADO

c.c.p. Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones.- Director de Administración Urbana del XXI Ayuntamiento de Mexicali.
c.c.p. Arq. Pedro Loya García.- Jefe del Departamento de Control Urbano. DAU
c.c.p. Arq. Bernardo Salcedo Leos.- Jefe del Departamento de Normatividad Urbana del IMIP
c.c.p. Minutario.

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

Oficio: IMIP/078/2015
Mexicali, Baja California a 17 de Marzo de 2015
Asunto: **Cambio de uso de suelo Mixto (Comercio, Servicios e Industria)**

ARQ. V. SAMUEL PIÑERA RAMIREZ
DIRECTOR GENERAL DE PIÑERA Y ASOCIADOS, ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.

Anteponiendo un cordial saludo, y en atención a su escrito de fecha 5 de Marzo de 2015, donde solicita con base en los Oficios IMIP/054/2015, y IMIP/055/2015 **EL CAMBIO DE USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA DE TRANSFORMACION)** para los Predios identificados como **LOTE 7 FRACCIÓN ESTE PORCION SUR** a nombre de Mario Armando García Franco, con Clave Catastral **RU-010-547** y una superficie de 180,000.000 metros cuadrados, así como el Predio identificado como **RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN B** a nombre de Ana Teresa Gratianne Ortega, con Clave Catastral **RU-006-860** y una superficie de 218,950.000 metros cuadrados, ambos de la Colonia Abasolo, Delegación González Ortega, de esta Ciudad de Mexicali; Como se señaló en los Oficios referidos, los predios se encuentran divididos por la prolongación de la Carretera Abasolo con una sección de 40.00 metros, que limita el Area urbana al 2025, conformando una Porción al Oeste que se localiza en el **Sector F**, **Distrito F1**, en una RESERVA TERRITORIAL DE EXPANSION del Area Urbana de Mexicali, donde conforme a la ***Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana*** del PDUCP de Mexicali 2025, se consideran como COMPATIBLES los usos COMERCIAL Y DE SERVICIOS, y como INCOMPATIBLE el uso INDUSTRIAL. Asimismo, al Este de la vialidad que divide el predio, se forma otra porción que se localiza **fuera del Area Urbana al 2025** en el **Area de transición AT9,** donde conforme a las políticas de redensificación y compactación, se limita el crecimiento del área urbana.

Con relación a lo anterior, deberá presentar al IMIP un ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO para su análisis y evaluación conforme a la Guía anexa para su formulación, Así como los siguientes documentos a efecto de continuar con el trámite solicitado: a) Lineamientos viales emitidos por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana, con el trazo geométrico georeferenciado y sección de la vialidad que divide el predio, así como su integración vial a la Carretera Aeropuerto. b) Subdivisión del predio en las tres fracciones señaladas, y su registro catastral, y c) Deslinde Catastral Certificado de cada una de las Fracciones del predio propuesto.

Asimismo, con relación a la delimitación del Area de Estudio, deberá considerar extenderla al Norte hasta la Línea Fronteriza Internacional, Al Sur colindando con El Blvr. Aeropuerto, al Oeste con el Blvr. Abelardo L. Rodríguez, y al Este deberá incluir el área de afectación de la Falla Imperial.

Sin otro particular, me despido quedando de usted como su seguro servidor.

ATENTAMENTE

M. ARQ. JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI
DESPACHADO
MAR 18 2015
DESPACHADO

c.c.p. Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñones.- Director de Administración Urbana del XXI Ayuntamiento de Mexicali.
c.c.p. Arq. Pedro Loya García.- Jefe del Departamento de Control Urbano. DAU
c.c.p. Arq. Bernardo Salcedo Leos.- Jefe del Departamento de Normatividad Urbana del IMIP
c.c.p. *Minutario.*

CESPM

"En Baja California... ¡abril es el tiempo de declarar!"

BAJA

Área	Subdirección de Obras
Departamento	Apoyos Técnicos
Oficio	SOAT-0338/2015
Folio	230095
Lugar y Fecha	Mexicali, B. C., a 23 de abril de 2015.

Asunto: Factibilidad de Servicios

Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.
Blvr. L. Cárdenas No. 1601-B Ote.
Col. Rancho La Bodega
Tel. 563-21-37 y 38 Ext. 138

En atención a su escrito recibido el 7 de abril del presente año, mediante el cual solicita **Dictamen** de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial para los **lotes 7 Fr. Este Porción Sur y Rancho San Bartolo Fracción B**, de la **Col. Abasolo,** delegación González Ortega, en Mexicali, B. C., con **claves catastrales RU-010-547 y RU-006-860** y **superficies de 180,000.00 y 218,950.00 m²**, donde tiene proyectado desarrollo industrial.

Al respecto le informamos que una vez referenciada la ubicación de dicho predio en la Estructura Urbana de Mexicali con visión al año 2025, el uso de suelo es habitacional a costo extraordinario, sin embargo, parte de los predios quedan fuera del límite de expansión urbana 2015 por lo que los predios atraviesan circuitos viales de proyecto y otra parte de los mismos están localizados en la falla Imperial.

Igualmente al referenciar la ubicación con los sistemas de infraestructura existentes en la zona, **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios solicitados siempre y cuando realicen los proyectos y construyan con sus propios recursos las obras requeridas para su integración.

El punto de conexión del agua potable será a la línea de 100 mm (4") de diámetro ubicada al Oeste de los predios, deberá prolongar dicha línea por la calzada Aeropuerto como se indica en el croquis anexo.

Para la conexión del alcantarillado sanitario deberá construir con sus propios recursos una planta para el tratamiento de las aguas residuales de acuerdo a la NOM-01-SEMARNAT-1996 y tramitar el permiso correspondiente ante la CONAGUA para su descarga, ya que los predios se localizan dentro de la zona definida actualmente como Sistema Mexicali IV, el cual no cuenta con los equipos e instalaciones requeridas.

La descarga pluvial será de al Dren Subramal 1+651 del Dren Ramal 13+070 del Dren Mexicali, para lo que deberán realizar con sus propios recursos las obras requeridas para el desarrollo industrial, asimismo, tramitar los permisos para descarga ante la CONAGUA, anexo croquis.

Para estar en condiciones de proporcionar los servicios, es necesario que se apegue a los lineamientos antes mencionados y lleve a cabo lo siguiente:

Calzada Independencia y Río Sinaloa No. 1399, Col. Vallarta, C.P. 21270 Mexicali Baja California México.
www.cespm.gob.mx TEL: 564.1900

CESPM

BAJA

1. Presentar ante esta Subdirección los proyectos ejecutivos para revisión y autorización conforme a las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y de Alcantarillado Sanitario y a Normas de Proyecto para Obras de Alcantarillado Pluvial para el Estado, publicadas el 26 de septiembre de 2014 y 12 de julio de 2013, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

2. Dar aviso por escrito del inicio de los trabajos a esta Subdirección, con el objeto de supervisar que éstos se realicen de acuerdo a la normatividad vigente, y en caso de ser necesario, obtener primeramente el permiso para la ruptura de pavimento ante la autoridad competente, cubrir los costos por los derechos de conexión en cumplimiento a la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio fiscal 2015 publicada en el Periódico Oficial el 31 de diciembre de 2014, asímismo, ceder los derechos de riego en cumplimiento con el párrafo segundo del Artículo 153 de la Ley de Desarrollo Urbano.

3. Una vez concluidos lo señalado en el punto anterior, deberá realizar los trámites y pagos correspondientes a los derechos de conexión y contratación de los servicios en la **Zona Comercial V, sita en prolongación de calle Novena y Palmira, Col. Calles de esta ciudad.**

Por último se le informa que el presente documento cuenta con vigencia de 6 meses a partir de esta fecha, reservándose la Comisión Estatal el derecho de variar el dictamen si las condiciones cambian.

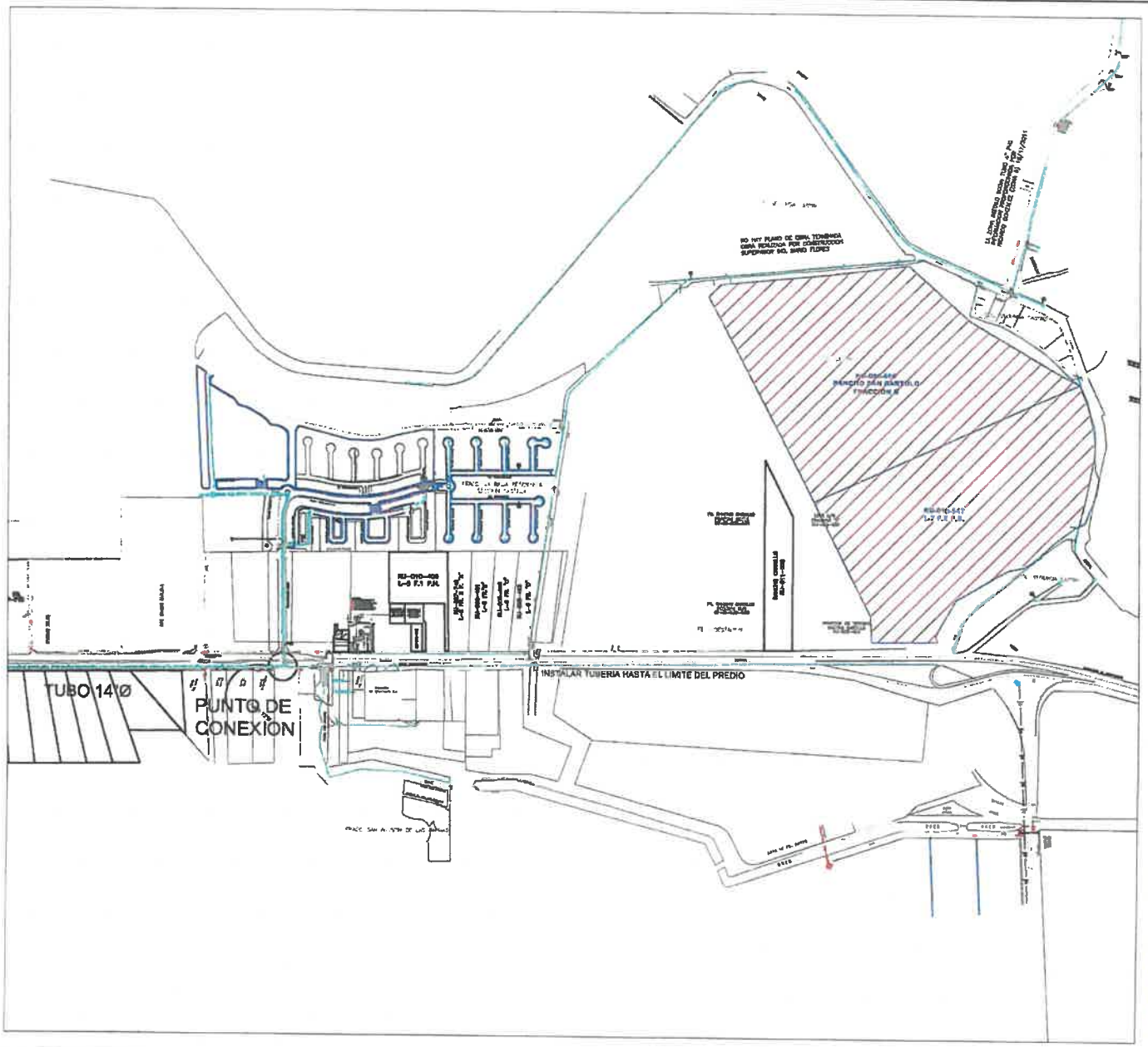
Atentamente

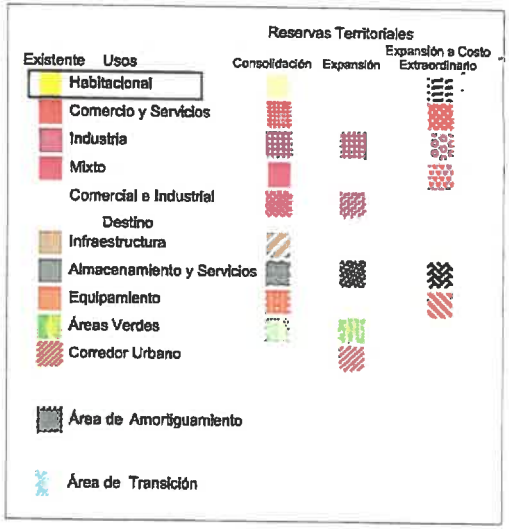
Ing. Francisco Javier Paredes Rodríguez
Director General

COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE MEXICALI
DESPACHADO
MAY 14 2015
DESPACHADO
DEPTO. DE APOYOS TECNICOS
SUB-DIRECCION DE OBRAS

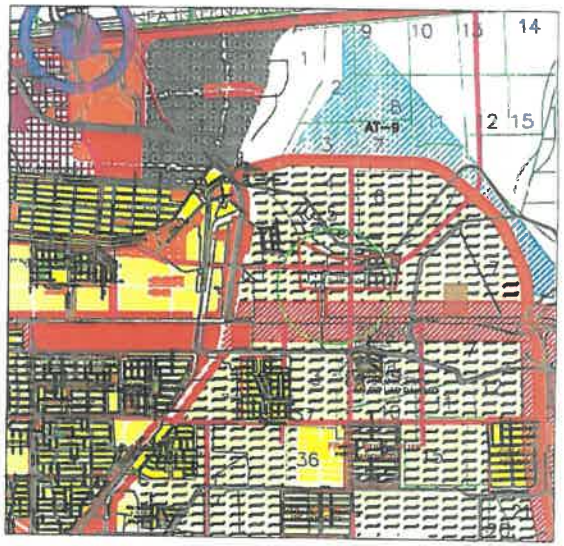
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR
Recibí de conformidad, en el entendido de que estoy consciente de las implicaciones manifestadas en este documento por lo que estoy de acuerdo en cumplirlo.

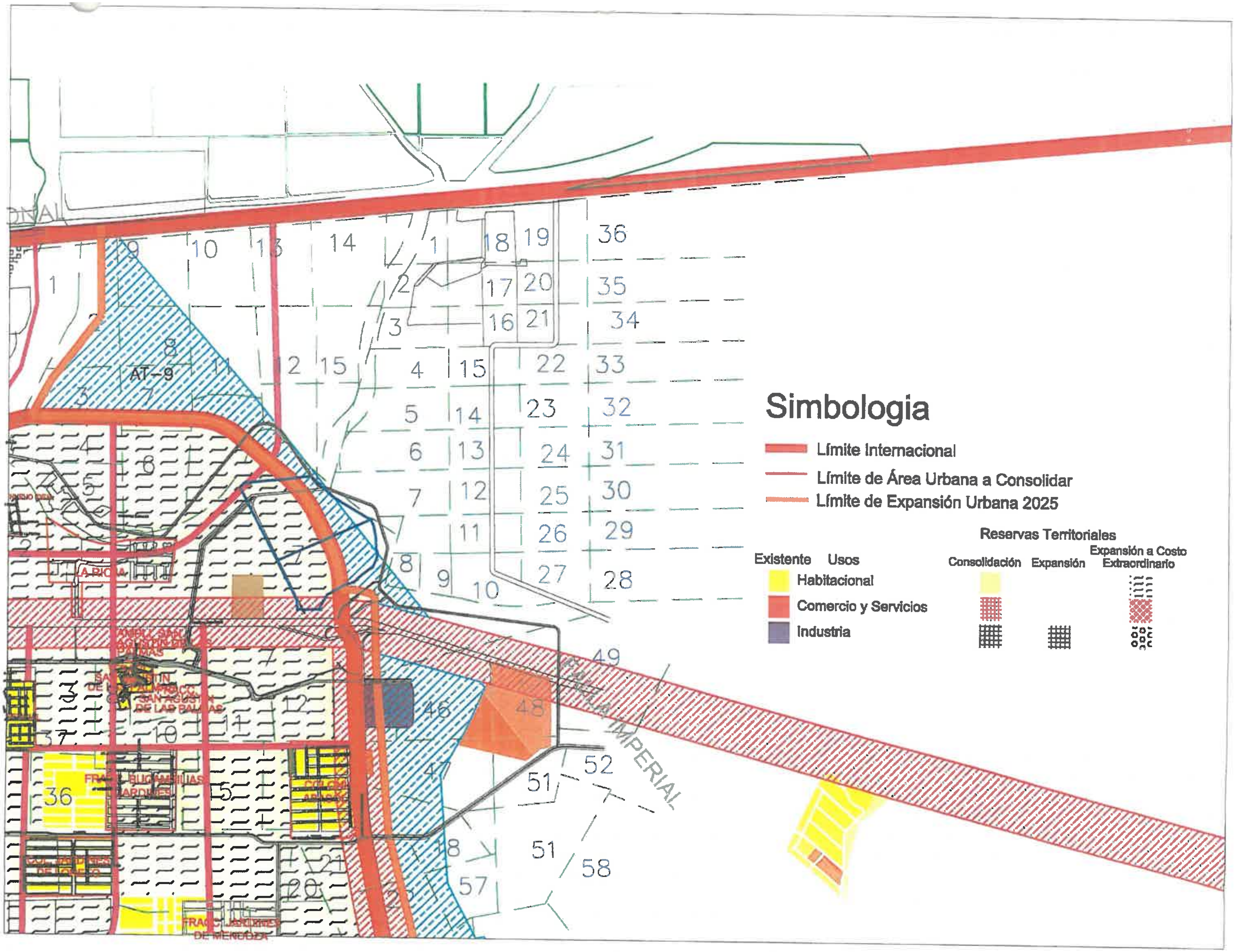
Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñonez, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.
Arq. Pedro Loya García, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.
Ing. Evaristo Villa Rodríguez, Subdirector de Obras, CESPM.
Lic. Luis Manuel García Cisneros, Subdirector Comercial, CESPM.
Tec. Vicente Alaniz Zaragoza, Jefe de la Zona Comercial V, CESPM.
Arq. Inocencio Cuellar López, Jefe del Departamento de Proyectos, CESPM.
Ing. Raúl E. Vázquez Hernández, Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESPM.
FJPR/EVR/REVH/hay **FACT-087-2015** Folio 004640



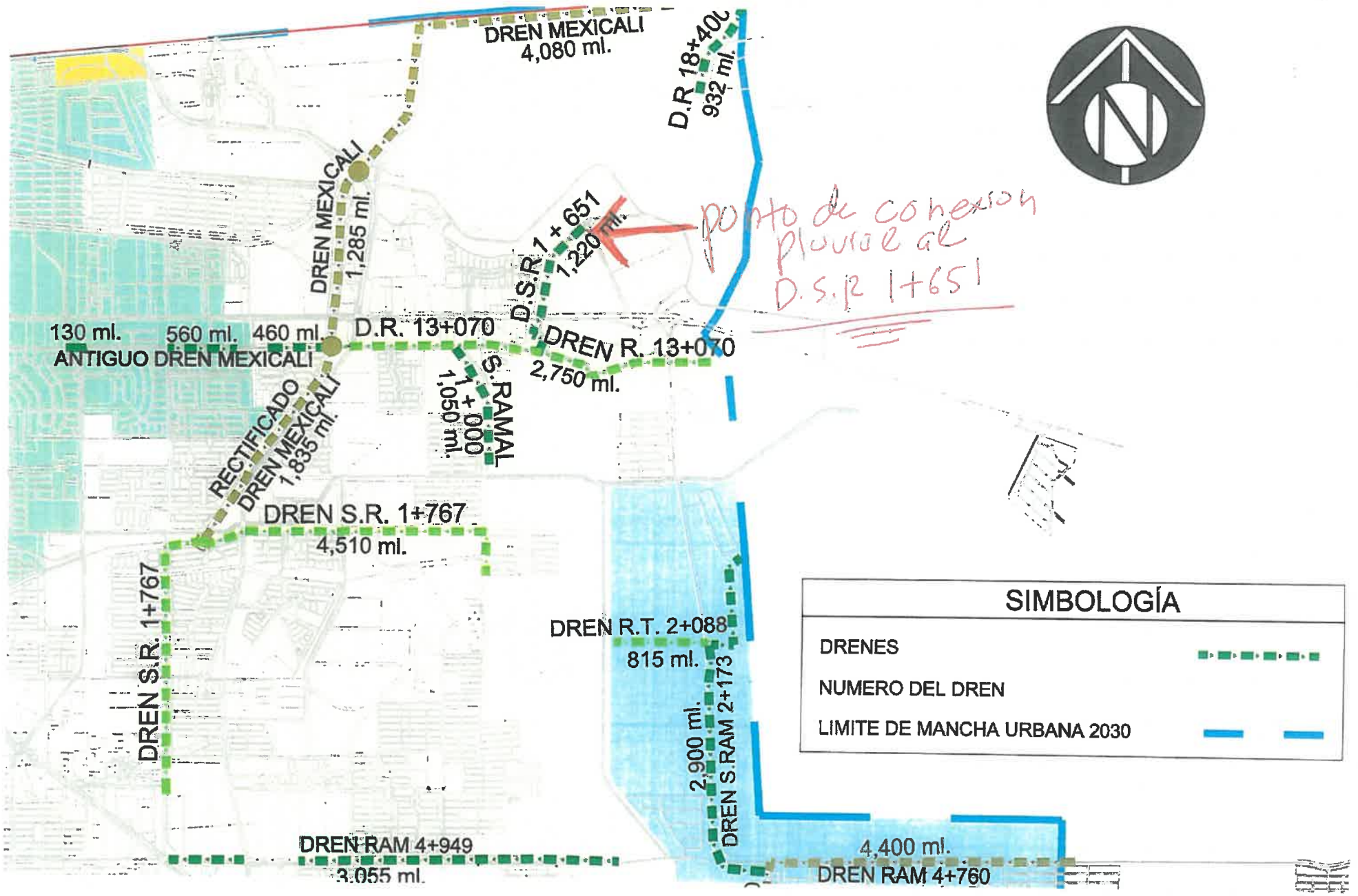


EL PUNTO DE CONEXION SERA A LA LINEA DE 14"Ø UBICADA AL OESTE DEL PREDIO. DEBERA PROLONGAR LA LINEA HASTA EL LIMITE DEL PREDIO SOBRE CALZ. AEROPUERTO.




Simbologia
Límite Internacional
Límite de Área Urbana a Consolidar
Límite de Expansión Urbana 2025
Reservas Territoriales
Existente
Usos
Consolidación
Expansión
Expansión a Costo Extraordinario
Habitacional
Comercio y Servicios
Industria
AT-9

Alcantarillado Pluvial. Abril/2015



CFE
COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

División de Distribución Baja California
Superintendencia de Zona Mexicali
Departamento de Planeación

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Mexicali, B.C.: 19 de junio de 2015
DA15A-DP-0086/2015

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para **Lotes 7 Fracc. Este Porción Sur y Lote Rancho San Bartolo Fracc. B, en la colonia Abasolo.**

ING. M. Javier Cadena Payan
Director
Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. de C. V.
Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para los "**Lotes 7 Fracc. Este Porción Sur y Lote Rancho San Bartolo Fracc. B, en la colonia Abasolo, con clave catastral RU-010-547 y RU-006-860**", en el Municipio de Mexicali, Baja California.

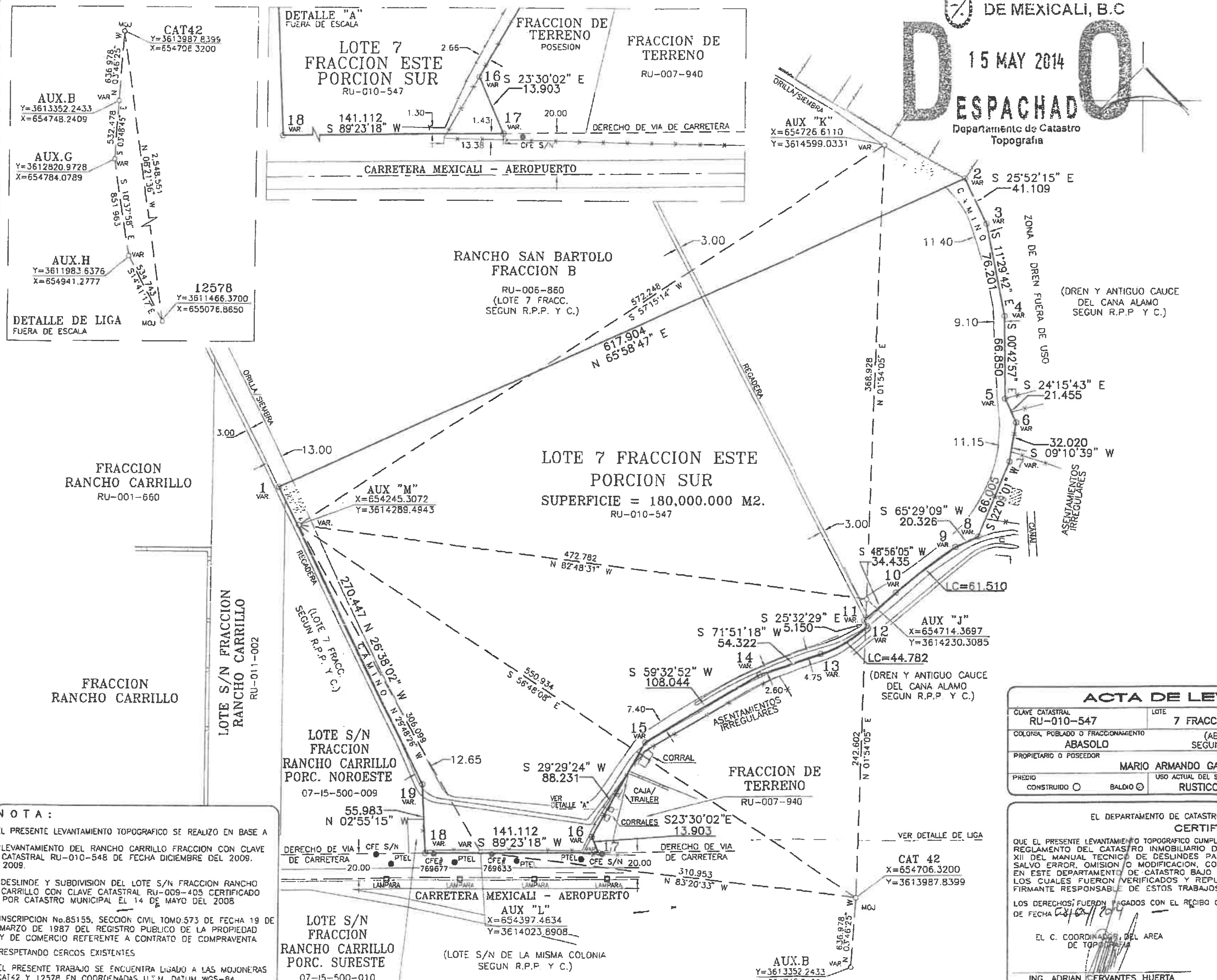
En base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar este servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades especificas, de acuerdo a lo indicado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

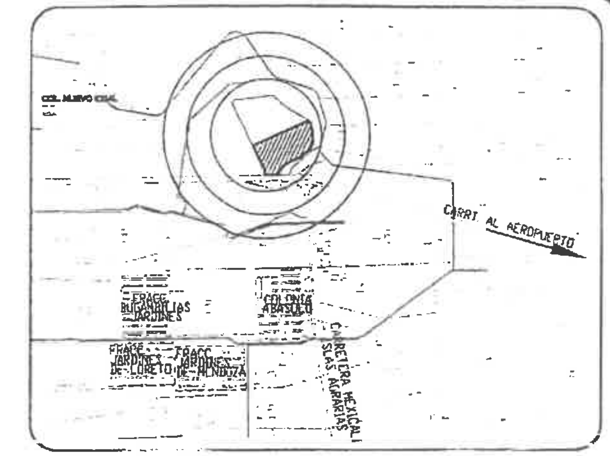
A t e n t a m e n t e

ING. LUÍS A. HERNÁNDEZ VALENCIA
Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV

H. AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, B.C
15 MAY 2014
DESPACHADO
Departamento de Catastro
Topografía





CROQUIS DE LOCALIZACION

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	3,614,320.4416	654,228.8338
1	2	N 65°58'47" E	617.904	2	3,614,571.9652	654,793.2282
2	3	S 25°52'15" E	41.109	3	3,614,534.9758	654,811.1660
3	4	S 11°29'42" E	76.201	4	3,614,460.3031	654,826.3515
4	5	S 00°42'57" E	66.850	5	3,614,393.4584	654,827.1867
5	6	S 24°15'43" E	21.455	6	3,614,373.8984	654,836.0027
6	7	S 09°10'39" W	32.020	7	3,614,342.2884	654,830.8957
7	8	S 22°09'01" W	66.005	8	3,614,281.1549	654,806.0095
8	9	S 65°29'09" W	20.326	9	3,614,272.7212	654,787.5154
9	10	S 52°59'04" W	61.464	10	3,614,235.7179	654,738.4381
		CENTRO DE CURVA		CEN	3,613,890.1510	655,037.4770
		DELTA = 07°42'43"	LONG. CURVA = 61.510			
		RADIO = 456.991	SUB.TAN.= 30.802			
10	11	S 48°56'05" W	34.435	11	3,614,213.0970	654,712.4756
11	12	S 25°32'29" E	5.150	12	3,614,208.4501	654,714.6962
12	13	S 58°53'47" W	44.401	13	3,614,185.5131	654,676.6784
		CENTRO DE CURVA		CEN	3,614,279.5900	654,645.8478
		DELTA = 25°55'2"	LONG. CURVA = 44.782			
		RADIO = 99.000	SUB.TAN.= 22.781			
13	14	S 71°51'18" W	54.322	14	3,614,168.5960	654,625.0574
14	15	S 59°32'52" W	108.044	15	3,614,113.8370	654,531.9161
15	16	S 29°29'24" W	88.231	16	3,614,037.0374	654,488.4846
16	17	S 23°30'02" E	13.903	17	3,614,024.2879	654,494.0283
17	18	S 89°23'18" W	141.112	18	3,614,022.7818	654,352.9240
18	19	N 02°55'15" W	55.983	19	3,614,078.6920	654,350.0715
19	1	N 26°38'02" W	270.447	1	3,614,320.4416	654,228.8338

SUPERFICIE = 180,000.000 M2.

ACTA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

CLAVE CATASTRAL	LOTE	MANZANA	SUPERFICIE
RU-010-547	7 FRACCION ESTE PORCION SUR	S/M	180,000.000 M2.

COLONIA, POBLADO O FRACCIONAMIENTO		DELEGACION (SI APLICA)	LUGAR
ABASOLO	(ABASOLO B.C. SEGUN R.P.P. Y C.)	GONZALEZ ORTEGA	MEXICALI B.C.

PROPIETARIO O POSEEDOR	SERVICIOS PUBLICOS
MARIO ARMANDO GARCIA FRANCO	A ☒ L ☒ D ☐ B ☐ C ☐ P ☒ T ☐ G ☐ AL ☐ CV ☐

PREDIO	USO ACTUAL DEL SUELO	FECHA DE ELABORACION	PLANO	ESCALA	ACOTACION
CONSTRUIDO ○ BALDIO ⦻	RUSTICO	28 DE FEBRERO DEL 2014	1/1	1:3,333.33	METROS

EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEXICALI

CERTIFICA

QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44 DEL REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI Y ARTICULO XII DEL MANUAL TECNICO DE DESLINDES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C. Y SALVO ERROR, OMISION O MODIFICACION, CORRESPONDEN A LOS DATOS QUE OBRAN EN ESTE DEPARTAMENTO DE CATASTRO BAJO CLAVE CATASTRAL INDICADA LOS CUALES FUERON VERIFICADOS Y REPLANTEADOS EN CAMPO POR EL PERITO FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.

LOS DERECHOS FUERON PAGADOS CON EL RECIBO OFICIAL No. 7
DE FECHA 08/05/2014

EL C. COORDINADOR DEL AREA DE TOPOGRAFIA
ING. ADRIAN CERVANTES HUERTA

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO
ING. VICTOR ARMANDO BAYLON TORRERO

☐ PROPIETARIO ☐ POSEEDOR ☐ REPRESENTANTE LEGAL

PERITO RESPONSABLE No. 36
ING. PABLO PEÑA RODRIGUEZ
CEDULA FEDERAL 714864 REGISTRO ESTATAL 4315/88
AV. ESPAÑA No. 2301 CONJ. URBANO ORIZABA
TEL (686)557-49-00 E-MAIL servicios@topgral.com.mx

REVISO

NOTA:

EL PRESENTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SE REALIZO EN BASE A

*LEVANTAMIENTO DEL RANCHO CARRILLO FRACCION CON CLAVE CATASTRAL RU-010-548 DE FECHA DICIEMBRE DEL 2009. 2009.

*DESLINDE Y SUBDIVISION DEL LOTE S/N FRACCION RANCHO CARRILLO CON CLAVE CATASTRAL RU-009-405 CERTIFICADO POR CATASTRO MUNICIPAL EL 14 DE MAYO DEL 2008

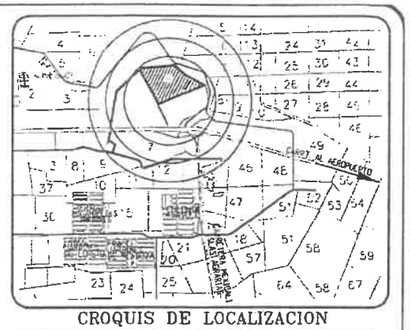
*INSCRIPCION No.85155, SECCION CIVIL TOMO:573 DE FECHA 19 DE MARZO DE 1987 DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO REFERENTE A CONTRATO DE COMPRAVENTA

*RESPETANDO CERCOS EXISTENTES

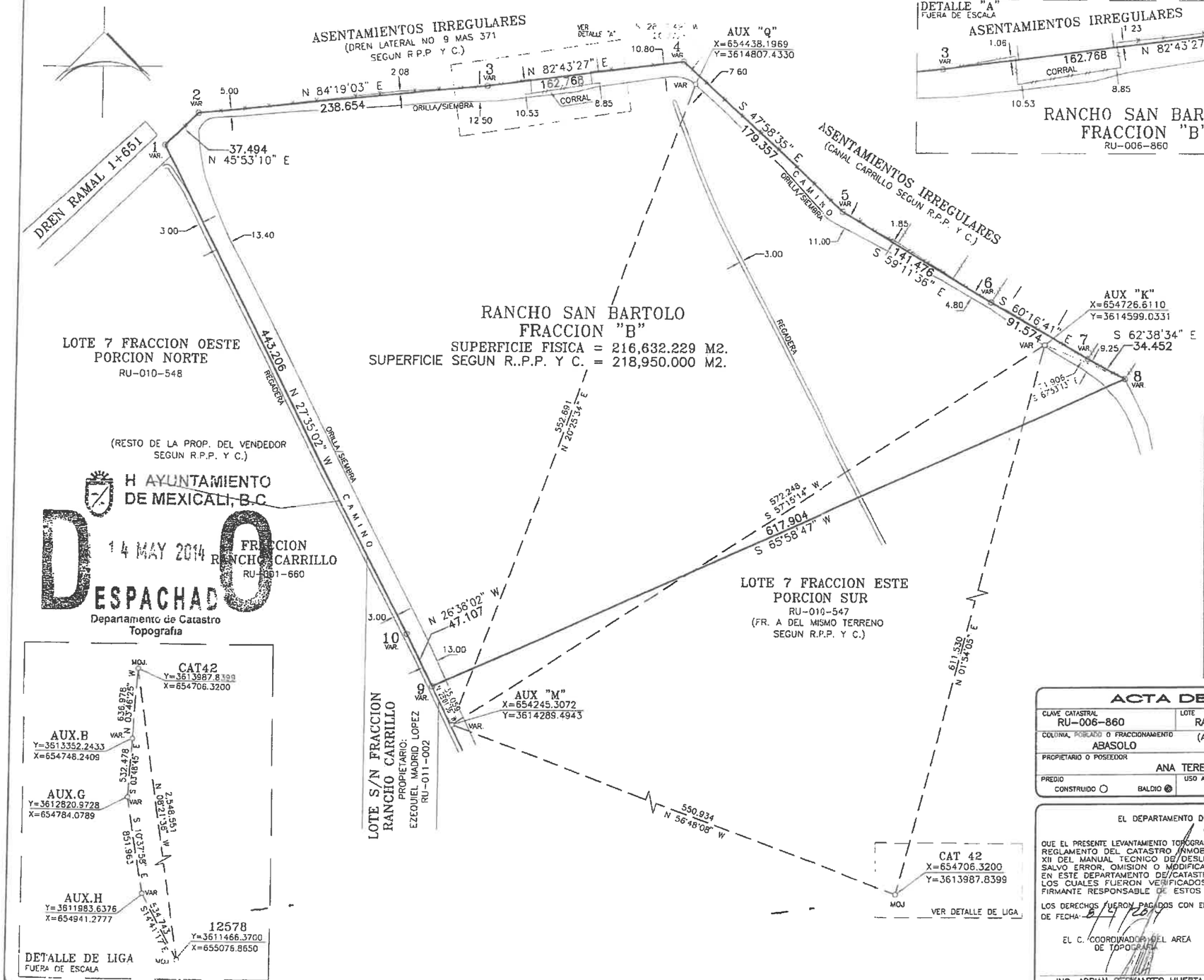
*EL PRESENTE TRABAJO SE ENCUENTRA LIGADO A LAS MOJONERAS CAT42 Y 12578 EN COORDENADAS U.T.M DATUM WGS-84

ASENTAMIENTOS IRREGULARES
(DREN LATERAL NO 9 MAS 371
SEGUN R.P.P. Y C.)

DETALLE "A"
FUERA DE ESCALA



CROQUIS DE LOCALIZACION



NOTA:

EL PRESENTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SE REALIZO EN BASE A.

*LEVANTAMIENTO DEL RANCHO CARRILLO FRACCION CON CLAVE CATASTRAL RU-010-548 DE FECHA DICIEMBRE DEL 2009. 2009

*DESLINDE Y SUBDIMSION DEL LOTE S/N FRACCION RANCHO CARRILLO CON CLAVE CATASTRAL RU-009-405 CERTIFICADO POR CATASTRO MUNICIPAL EL 14 DE MAYO DEL 2008.

*INSCRIPCION No.17835, SECCION PRIMERA TOMO:49 DE FECHA 01 DE JUNIO DE 1964 DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO REFERENTE A CONTRATO DE COMPRAVENTA

*RESPETANDO CERCOS EXISTENTES.

*EL PRESENTE TRABAJO SE ENCUENTRA LIGADO A LAS MOJONERAS CAT42 Y 12578 EN COORDENADAS U.T.M. DATUM WGS-84.

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	3,614,755.3787	654,002.4917
1	2	N 45°53'10" E	37.494	2	3,614,781.4779	654,029.4113
2	3	N 84°19'03" E	238.654	3	3,614,805.1087	654,266.8926
3	4	N 82°43'27" E	162.768	4	3,614,825.7226	654,428.3502
4	5	S 47°58'35" E	179.357	5	3,614,705.6548	654,561.5889
5	6	S 59°11'36" E	141.476	6	3,614,633.1991	654,683.1025
6	7	S 60°16'41" E	91.574	7	3,614,587.7972	654,762.6291
7	8	S 62°38'34" E	34.452	8	3,614,571.9852	654,793.2282
8	9	S 65°58'47" W	617.904	9	3,614,320.4416	654,228.8338
9	10	N 26°38'02" W	47.107	10	3,614,362.5497	654,207.7165
10	1	N 27°35'02" W	443.206	1	3,614,755.3787	654,002.4917

SUPERFICIE = 216,632.229 M2.

ACTA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

CLAVE CATASTRAL	LOTE	MANZANA	SUPERFICIE
RU-006-860	RANCHO SAN BARTOLO FRACCION B	S/M	218,950.000 M2.
COLONIA, POBLADO O FRACCIONAMIENTO	DELEGACION (SI APLICA)		LUGAR
ABASOLO	(ABASOLO FRACCIONAMIENTO 3 SEGUN R.P.P. Y C.) GONZALEZ ORTEGA		MEXICALI B.C.
PROPIETARIO O POSEEDOR			SERVICIOS PUBLICOS
ANA TERESA GRATIANNE ORTEGA			

PREDIO	USO ACTUAL DEL SUELO	FECHA DE ELABORACION	PLANO	ESCALA	ACOTACION
CONSTRUIDO ○ BALDIO ◉	RUSTICO	28 DE FEBRERO DEL 2014	1/1	1:3,333.33	METROS

EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEXICALI
CERTIFICA

QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44 DEL REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI Y ARTICULO XII DEL MANUAL TECNICO DE DESLINDES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, ETC. Y SALVO ERROR, OMISION O MODIFICACION, CORRESPONDEN A LOS DATOS QUE OBRAN EN ESTE DEPARTAMENTO DE CATASTRO BAJO CLAVE CATASTRAL INDICADA, LOS CUALES FUERON VERIFICADOS Y REPLANTEADOS EN CAMPO POR EL PERITO FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.

LOS DERECHOS FUERON PAGADOS CON EL RECIBO OFICIAL No 8
DE FECHA 6/5/2014

EL C. COORDINADOR DEL AREA DE TOPOGRAFIA
ING. ADRIAN CERVANTES HUERTA

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO
ING. VICTOR ARMANDO BAYLON TORRERO

☐ PROPIETARIO ☐ POSEEDOR ☐ REPRESENTANTE LEGAL

PERITO RESPONSABLE No. 36
ING. PABLO PEÑA RODRIGUEZ
CEDULA FEDERAL 7146B4 REGISTRO ESTATAL 4315/88.
AV. ESPAÑA No. 6391 CONJ. URBANO ORIZABA
TEL. (686) 557-40-00 E-MAIL: servicios@topografi.com.mx

REVISO

G/15471

Papel San Francisco

Mexicali, B.C. a 2 de Agosto de 2015.

A quien Corresponda.

Los señores Mario Armando García Franco y Ana Teresa Gratianne Ortega propietarios de los predios Lote 7 Fracción Este porción Sur con 180,000.00 m2 de superficie y Rancho San Bartolo Fracción B con 218,950.00 m2, con claves catastrales RU-010-547 Y RU-006-860 respectivamente, pretenden en estos terrenos constituir un proyecto industrial, comercial y de almacenaje y logística con una superficie total de 398,950.00 m2, en el que resultarían aproximadamente 313,405.00 m2 de superficie utilizable disponible para los usos antes mencionados.

Fábrica de Papel San Francisco cuenta actualmente con 264,000.00 m2 de terreno con instalaciones en pleno funcionamiento y de acuerdo a nuestro pronóstico de crecimiento, requerimos a corto plazo contar con una reserva de por lo menos 85,000.00 m2 para este crecimiento con las condiciones de cercanía a las instalaciones actuales para solventar nuestra necesidad inminente de expansión.

En virtud de lo anterior y a solicitud de los propietarios y promotores de dicho proyecto, por este conducto hacemos ***constar la intención de Fábrica de Papel San Francisco, S.A. de C.V. de participar en el proyecto antes descrito***, mediante la instalación de la ampliación de nuestras instalaciones industriales en el predio resultante de la propuesta que nos fue presentada ubicado al oriente del proyecto de prolongación del periférico con una superficie aproximada de 93,150.00 m2, localizados a tan solo 300 Mts de distancia de nuestra actual propiedad y con las condiciones requeridas para las instalaciones que ahí pretenderíamos construir.

Sin otro particular, y en espera de que esta constancia de intención sirva para los fines que los propietarios y nosotros requerimos para las gestiones de este proyecto, agradecemos la atención que se sirva prestarnos.

ATENTAMENTE

A. Cruz M.

CP. Arturo Horasio Cruz Mussot
Representante Legal.
Fábrica de Papel San Francisco SA de CV

C.c.p.- Mario Armando García Franco y Ana Teresa Gratianne Ortega.- Propietarios de los terrenos.
C.c.p.- Ing. Daniel Cadena Ruvalcaba.- Grupo Cadena Promotores del Proyecto.
C.c.p.- Expediente.-

H. AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
TU CAPITAL

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

ASUNTO: **USOS DE SUELO COLONIAS SAN ISIDRO, CALLES Y ABASOLO.**
OFICIO No. **DAU-FRACC-/ 1176 /2015**
MEXICALI, B.C., viernes, 03 de julio de 2015

ARQ. SAMUEL PIÑERA RAMIREZ
DIRECTOR GENERAL Y ADMINISTRADOR UNICO
INDEPENDENCIA 157-C COLONIA INSURGENTES OESTE
MEXICALI, B.C. 21280
P R E S E N T E.-

En atención a su escrito recibido por esta Dirección de Administración Urbana el día 19 de junio del año en curso, mediante el cual solicita información relativa al uso de suelo de diversos predios ubicados en las colonias San Isidro, Calles y Abasolo, dentro de los Distritos F1 y F2, Áreas de Transición AT-9 y AT-8, zonas Agropecuarias ZA14 y ZA13, y Corredor Suburbano Carretera al Aeropuerto-Turístico CS, a fin de atender las observaciones señaladas por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali IMIP respecto al Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de los predios identificados como Lote 7 Fracc. Este, Porción Sur con clave catastral RU-010-547 y Rancho San Bartolo Fracc. B con clave catastral RU-006-060, de la colonia Abasolo de este municipio, se anexa al presente tabla conteniendo la información solicitada y plano de lotificación autorizada del Fraccionamiento La Rioja Sección Castilla, a efecto de que lo integre en su propuesta integración vial.

Sin otro particular por el momento le envío un cordial saludo y le reitero nuevamente mi disposición para cualquier duda o aclaración al respecto.

ATENTAMENTE

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA

H. XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
MEXICALI
DESPACHADO
03 JUL 2015
DESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

Ccp. ING. MIGUEL SANCHEZ ROBLES.- Jefe del Departamento de Fraccionamentos.- Municipio.
EXPEDIENTE.-
LAVQ/MSR/AQG

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

H. XXI AYUNTAMIENTO
ESPACHADO
03 JUL 2015
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS
IMIP

No.	Clave Catastral	Lote	Propietario	Superficie (m²)	Fecha de cambio de uso/ U OTRAS ACCIONES	Uso de suelo PDUCP 2025	TRAMITE OTORGADO	USO DE SUELO AUTORIZADO	Autorizado por
Predios dentro del límite de expansión urbana 2025 en la zona del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo									
Grupo 01.-									
1	P5-001-001	1 PORCION 1 COL. SAN ISIDRO	PRODUCTOS AGREGADOS, S.A. DE C.V.	30,026.38	NO SE TIENE INFORMACION	Área de conservación	NO SE TIENE INFORMACION		
2	07-I5-001-003	lote sin número del lote 1 fracción porción 2 fracción 1	Construcciones Industriales H y A, S.A de C.V	37,976.46	27 marzo 2015	Habitacional	Factibilidad de uso de suelo COMERCIAL IMIP/091/2015. En proceso autorización de estudio de impacto urbano	EN TRAMITE	
3	I5-001-004	LOTE 1 FR. PORCION 3, COL. CALLES	DESARROLLADORA COMPUERTAS, S.A. DE C.V.	20,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional	NO SE TIENE INFORMACION		
4	Q5-042-009	42 F.N. PORCION 4 FRACC. 1, COL. CALLES	CARLOS RIVERA CONTRERAS	2,737.91	SUBDIVISION OF. NO. DAU-FRACC-1505-2006 DE FECHA 07 DE JUNIO DE 2006 EXP. RU-011-585/2006	Habitacional	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO OF. CU-807-2007 OTORGADO A GRUPO EMPRESARIAL CACHANILLA PARA USO ESPECIAL EN GASOLINERA	NO CONCLUYO TRAMITE	DAU
	Q5-042-012	42 F.N. PORCIO N 4 FRACC. 4, COL. CALLES	CARLOS RIVERA CONTRERAS	289.20		Habitacional	NO SE TIENE INFORMACION		
	Q5-042-011	42 F.N. PORC. 4 FRACC. 3, COL. CALLES	CARLOS RIVERA CONTRERAS	8,737.57		Habitacional	DICTAMEN DE USO DE SUELO CU-569-008	ESPECIAL EN GASOLINERA	DAU
	RU-011-586	LOTE 42 FR. N. PORCION 5, COL. CALLES	FLORA RIVERA CONTRERAS	10,025.79		Habitacional	DICTAMEN DE USO DE SUELO CU-777-2010	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE EN AUTOTRANSPORTE	DAU
	RU-011-587	LOTE 42 F.N. PORCION 6, COL. CALLES	ROBERTO RIVERA CONTRERAS	12,384.57		Habitacional	NO SE TIENE INFORMACION		
5	I5-002-002	2 FRACCION 2 PORCION ESTE DE LA F.N., COL. ABASOLO	GENOVEVA NIÑO ROBLES	10,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO CU-104-2007 PARA COMERCIO EN COMPRA-VENTA DE MOTORES	NO CONCLUYO TRAMITE	DAU
6	RU-004-259	FR. ESTE DE LA PORCION NORTE DE LA FR. SUR DEL LOTE 42, COL. ABASOLO	TERESA DE JESUS RIVERA SILVA	10,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional	NO SE TIENE INFORMACION		
7	Q5-040-097	40 FR. 6 PORC. 1 FR. 4, COL. CALLES	CIPRIANA DIAZ MOSQUEDA	12,374.68	SUBDIVISION OF. NO. DAU-FRACC-0521/2015 EXP. Q5-040-007/2015	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	Q5-040-067	40 FR. 6 PORCION 1 FR. 3, COL. CALLES	CIPRIANA DIAZ MOSQUEDA	12,200.00		Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	Q5-040-037	40 FR. 6 PORCION 1 FR.2, COL. CALLES	CIRPIANA DIAZ MOSQUEDA	8,474.67		Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	Q5-040-007	40 FR. 6 PORCION 1 FR.1, COL. CALLES	CIRPIANA DIAZ MOSQUEDA	11,900.00		Habitacional / Corredor urbano	DICTAMEN DE USO DE SUELO OF. CU-446-005	EDUCACION Y CULTURA EN COLEGIO BILINGUE	DAU
8	RU-007-710	41 PORCION, COL. CALLES	ENRIQUE ALMARAZ TAMAYO	20,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
9	RU-007-715	41 FRACCION , COL CALLES	ANA ROSA ALVAREZ GUTIERREZ	19,994.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
10	I5-004-001	4 F.N.E. COL. ABASOLO	IMPULSORA INMOBILIARIA DE B.C. S.A DE C.V.	57,348.87		Habitacional / Corredor urbano	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO US-265-2014 PARA UNA FRACCION DE TERRENO OTORGADA A LA EMPRESA PROVEEDORA Y TRANSPORTADORA DE RESIDUOS, S. DE R.L. DE C.V. PARA USO DE INDUSTRIA MANUFACTURERA EN SEGREGACION Y COMPACTACION DE LLANTAS USADAS	NO HA CONCLUIDO TRAMITE (SOLICITO PRORROGA)	DAU
	RU-001-866	4 F.N.O., COL. ABASOLO	IMPULSORA INMOBILIARIA DE B.C. S.A DE C.V.						
11	DC-900-000	PARTE NORTE DE LA FR. SUR L-2 PORCION OESTE, COL. ABASOLO	MARIA EUGENIA ESCOBAR CURIEL	26,566.30		Habitacional / Corredor urbano	DICTAMEN DE USO DE SUELO CU-879-2013 OTORGADA A LA EMPRESA TIZNADO INTERNACIONAL, S. DE R.L. DE C.V.	COMERCIO EN COMPRA-VENTA DE TARIMAS	DAU
	RU-008-281	5 FRACC. 2, COL. ABASOLO	ISIDORO CASTRO RUBIO	21,276.50		Habitacional / Corredor urbano	OPINION TECNICA POSITIVA PARA USO HABITACIONAL OF. US-717-2014		DAU
	I5-005-002	FRACC. A DE LA PORC. S.E. DE LA FR. 2 Y DE LA PORC. S.O. DE LA FR. 1 DEL LOTE 5 PORC. ESTE, COL. ABASOLO	CLAUDIA GRACIA ALMANZA	600.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

No.	Clave Catastral	Lote	Propietario	Superficie (m²)	Fecha de cambio de uso/ U OTRAS ACCIONES	Uso de suelo PDUCP 2025	TRAMITE OTORGADO	USO DE SUELO AUTORIZADO	Autorizado por
12	RU-010-662	LOTE FR. B DE LA PORC. S.E. DE LA FRACC. 2 Y DELA PORC. S.O. DE LA FR. 1 DEL LOTE 5, COL. ABASOLO	CLAUDIA GRACIA ALMANZA	1,500.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-005-001	FRACC. A DE LA PORC. S.E. DE LA FR. 2 Y DE LA PORC. S.O. DE LA FR. 1 DEL LOTE 5 PORC. OESTE, COL. ABASOLO	ANA ROSA GONZALEZ COBIAN	2,820.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
13	RU-010-406	5 FRACC. 1 PORC. NORTE, COL. ABASOLO	MARIA CARMEN LETICIA TORRES NOVOA	14,511.11	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-008-997	PORC. B DE LAS FRACCIONES S.E. Y S.W. DE LA PORCION B DE LA FR. 1 Y 2 DEL LOTE 5, COL. ABASOLO	JOSE GABRIEL POSADA GALLEGO	1,500.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-010-244	FR. C DE LA FR. B DE LAS PORCIONES SURESTE Y SUROESTE DE LAS FRACCIONES 1 Y 2 DEL LOTE 5, COL. ABASOLO	BLANCA JULIA NIÑO ROBLES	1,500.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-011-178	PORCION D DEL LOTE 5, COL. ABASOLO	JESUS JULIAN NIÑO ROBLES	1,500.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-005-008	LOTE 5 FR. 1 PORCION SUR FR. ESTE FR. RESTANTE FR. O, COL. ABASOLO	MARIA DEL ROCIO OCEGUEDA LOMELI	2,144.86	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-005-003	LOTE 5 FR. 1 PORCION SUR FR. OESTE, COL. ABASOLO	CECILIA CASTRO RUBIO	1,400.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-005-004	LOTE 5 FR. 1 PORCION SUR FR. E. FR. RESTANTE FR. ESTE, COL. ABASOLO	CECILIA CASTRO RUBIO	3,316.54	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-005-007	LOTE 5 FR. 1 PORC. SUR F.E.F.S, COL. ABASOLO	HECTOR MANUEL CORONEL LEON	1,055.98	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
14	RU-007-940	FRACCION DE TERRENO S/M, COL. ABASOLO	ANTONIO BELTRAN SALAS	3,496.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO OF. CU-1475-2007, PARA USO ESPECIAL EN GASOLINERA Y COMERCIO EN LOCALES COMERCIALES Y TIENDA DE AUTOSERVICIO	NO CONCLUYO TRAMITE	DAU
	SIN CLAVE	FRACCION DE TERRENO COL. ABASOLO	JORGE ROBLES		NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	SIN CLAVE		SR. COTA		NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
15	SIN CLAVE	PARTE DEL DREN Y ANTIGUO CANAL ALAMO			NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
16	BIC-000-000	PARQUE INDUSTRIAL VALLE DE CALAFIA (LOTES 11 Y 12, COL. ABASOLO)	INMOBILIARIA LA RUMOROSA, S.A. DE C.V.	282,182.00	CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL A INDUSTRIAL, AUTORIZADO POR H. CABILDO DE MEXICALI EL 29 DE ENERO DE 2009, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO EL 29 DE MAYO DE 2009	Habitacional / Corredor urbano	DICTAMEN DE USO DE SUELO OF. DAU/1244/09	INDUSTRIAL	DAU
17	IS-010-002	RANCHO SAN BARTOLO FR. SUR PORCION OESTE, COL. ABASOLO	MARIO ALBERTO JIMENEZ PEREZ	76,807.96	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-001-870	9 F.O.	EMMA PEREZ QUINTANILLA VDA. DE JIMENEZ	199,127.05	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	IS-010-001	RANCHO SAN BARTOLO FR. SUR PORCION ESTE, COL. ABASOLO	MARIO ALBERTO JIMENEZ PEREZ	52,702.04	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	FACTIBILIDAD USO DE SUELO OF. US-133-2015 PARA COMUNICACIONES Y TRANSPORTE EN ESTACIONAMIENTO DE TRACTOCAMIONES		DAU
	IS-009-001	9 F.E. COL. ABASOLO	EMMA PEREZ QUINTANILLA	34,388.94	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		

MEXICALI
DESPACHADO
03 JUL 2015
DESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

No.	Clave Catastral	Lote	Propietario	Superficie (m²)	Fecha de cambio de uso/ U OTRAS ACCIONES	Uso de suelo PDUCP 2025	TRAMITE OTORGADO	USO DE SUELO AUTORIZADO	Autorizado por
18	I5-002-001	2 F.S. PORCION W. FR.W. PORCION E COL. ABASOLO	BOMBEOS DE CONCRETO, S.A. DE C.V.	12,054.60		Habitacional / Corredor urbano	DICTAMEN DE USO DE SUELO OF. CU-778-2009	TURISTICO EN HOTEL	DAU
	I5-002-005	2 FR. S. PORCION W. FR. W. PORCION O FR. 2 COL. ABASOLO	RICARDO CHAVEZ LOPEZ	2,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-002-004	2 FR. S. PORCION W. FR. W. PORCION O FR. 12 COL. ABASOLO	COLISEO CORPORATIVO, S. A DE C.V.	4,929.31		Habitacional / Corredor urbano	DICTAMEN DE USO DE SUELO OF. CU-566-2013	TURISTICO EN HOTEL	DAU
19	RU-010-353	4 F.S.E., COL. ABASOLO	FRONORTE, S A. DE C.V.	8,133.45	NO SE TIENE INFORMACION	Habitacional / Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
			Total de Predios Grupo 01 =	1,031,185.172					

Predios fuera del límite de expansión urbana 2025 en la zona del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

Grupo 02.- Predios de propietarios diversos ***(No se cuenta con clave catastral ni usos de suelos asignados confirmados)***

20	P5-002-001	2 F.N. Y 9 PORCION NOROESTE, COL. SAN ISIDRO	ANA MARIA ORTEGA DE GRATTIANNE	30,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Área de transición	NO SE TIENE INFORMACION		
	PREDIO SIN CLAVE	CAMINO Y ZONA DE LA LINEA INTERNACIONAL	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	Área de transición	NO SE TIENE INFORMACION		
21	SIN CLAVE	ZONA DE CANAL	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
22	RU-010-300	LOTE S/N FR. 3	RAUL FUENTES MAYORAL	18,080.00	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-010-301	LOTE S/N FR. 4	ERNESTO FUENTES MAYORAL	62,904.75	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
23	SIN CLAVE	ZONA DE CANAL	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
24	SIN CLAVE	PARTE DEL DREN Y ANTIGUO CANAL ALAMO	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
25	RU-008-209	LOTE S/N	JOSE DE JESUS GONZALEZ	32,347.83	NO SE TIENE INFORMACION	Área de transición	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO OF. CU-1363-2013 PARA INDUSTRIA EN FABRICACION DE MOLDES PARA EMPAQUE		DAU
26	I5-000-008	PORCION C DE LA FR. REST. DE LA FR. OESTE DEL L-S/N, COL. ABASOLO	LUZ MARIA URIBE HERNANDEZ	4,976.95		Corredor urbano	DICTAMEN POSITIVO CHATARRERA MARZO DE 2015	COMERCIO	DAU
	RU-006-604	PORCION B DE LA FR. RESTANTE DE LA FR. OESTE DEL L-S/N, COL. ABASOLO	JOSE DE JESUS GARCIA MENDOZA	25,625.83	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	SIN CLAVE	LOTE S/N FR. CENTRAL OESTE			NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-000-005	L-S/N F.E. PORC. OESTE, COL. ABASOLO	MARIA GUADALUPE PELAYO TORRES	28,436.99	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	SE EMITIO **FACTIBILIDAD NEGATIVA** PARA COMERCIO EN CHATARRERA OF. US-371-2014		DAU
27	I5-000-007	L-S/N F.E. PORC. ESTE, COL. ABASOLO	JESUS SALVADOR GARCIA MURILLO	100,784.68	NO SE TIENE INFORMACION	CORREDOR URBANO-Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
28	RU-008-058	S/N, COL. ABASOLO	HECTOR MANRIQUEZ BROWN	191,169.75	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-009-437	3 F.E. COL. ABASOLO	FIDENCIO CUEVAS SOTO	22,126.00	NO SE TIENE INFORMACION	Agropecuario	NO SE TIENE INFORMACION		
29	I5-048-002	48 FR. NORORIENTE PORCION PONIENTE FRACCION	EFRAIN MARTINEZ MARTINEZ	39,179.75	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano-AGROPECUARIO	NO SE TIENE INFORMACION		
30	I5-048-007	48 F.N. ORIENTE PORCION PONIENTE FR. 2 COL. ABASOLO	ARNOLDO GUTIERREZ ESCOBOZA	39,179.95		Corredor urbano-AGROPECUARIO	DICTAMEN DE USO DE SUELO OF. CU-719-007	COMERCIO EN TALLER DE TRACTOCAMIONES	DAU
31	I5-046-003	46 P.N.E. COL. ABASOLO	JORGE ARREGUIN GALVAN	12,500.00	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-046-004	46 PORC. N.E. FR. O P.1, COL. ABASOLO	JORGE ARREGUIN GALVAN	1,322.85	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-046-009 (005)	46 PORC. NORESTE FR. E PORC. 2, COL. ABASOLO	DEMETRIO DIRCIO DEMECIO	1,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO INDUSTRIAL OF. CU-529-008 (PARA AMPLIACION DE FABRICA SAN FRANCISCO)		DAU

MEXICALI
03 JUL 2015
DESPACHADO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas RU-006-860 y RU-010-547 en la Col. Abasolo

No.	Clave Catastral	Lote	Propietario	Superficie (m²)	Fecha de cambio de uso/ U OTRAS ACCIONES	Uso de suelo PDUCP 2025	TRAMITE OTORGADO	USO DE SUELO AUTORIZADO	Autorizado por
	I5-046-006	46 PORC. N.O. FR. OESTE PORC. 3, COL. ABASOLO	BERENICE SALAS RIVAS	3,252.43	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-046-007	46 PORC. NOROESTE FR. OESTE PORCION 1, COL. ABASOLO	BERENICE SALAS RIVAS	3,913.10	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	SE EMITIO FACTIBILIDAD NEGATIVA PARA JARDIN DE EVENTOS OF. US-0642-2014		DAU
32	I5-048-003	48 FR. SURPONIENTE, COL. ABASOLO	ALEJANDRA BELTRAN CONTRERAS	51,104.24	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano-AGROPECUARIO	NO SE TIENE INFORMACION		
33	RU-006-925	ARMANDO ESQUER VALENZUELA	46 P.S. FR., COL. ABASOLO	15,133.00	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano-AREA DE TRANSICIÓN	NO SE TIENE INFORMACION		
	I5-046-002	ASCENCION CORONEL GARCIA	46 FR.	10,000.00	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano-AREA DE TRANSICION	NO SE TIENE INFORMACION		
34	RU-001-873	FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C.V.	13 FR. PORCION A FR. ESTE	43,853.70	NO SE TIENE INFORMACION	Área de transición	NO SE TIENE INFORMACION		
	RU-009-320	FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C.V.	13 FR. PORCION D	18,762.50	NO SE TIENE INFORMACION	Área de transición	NO SE TIENE INFORMACION		
35	LOTE S/N	NO HAY REGISTRO	NO HAY REGISTRO	6515.7993	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
36	RU-011-300	S/N PORCION A DE LA FR. RESTANTE DE LA FR. OESTE, COL. ABASOLO	MA. ARMANDO GARCIA FRANCO	46,274.69	NO SE TIENE INFORMACION	Corredor urbano	NO SE TIENE INFORMACION		
			Total de Predios Grupo 02 =	808,444.79					
			TOTAL DE PREDIOS =	1,839,629.965					

H. XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
ESPACHAD
03 JUL 2015
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

SECCION TIPO "A"

SECCION TIPO "B"

SECCION TIPO "C"

SECCION TIPO "D"

SECCION TIPO "E"

CALCULO DE DONACIONES				
AREA VENDIBLE: 44,477.825 m2				

LOCALIZACION

ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR

L-3 F.N.

CAMINO

S 39°22'00" E 243.581

S 76°55'56" E 121.740

S 08°44'07" E 43.570

N 77°34'36" E 61.458

N 88°46'14" E 304.489

LOTE 2 F.N. RU-001-484

⑤

39,844.822 m2

Reserva

⑥

34,475.129 m2

Reserva

⑦

34,067.137 m2

Reserva

AV. PALACIEGAS

PASEO

TORREMONTALBO

④

Donación Municipal

5,739.580 m2

Donación Municipal

3,318.258 m2

Area Escolar

3,955.570 m2

③

Reserva

5,591.098 m2

S 89°23'04" W 135.912

AV. CAMINO SANTIAGO

LOTE 2 F.S. P.N.

DC-900-000

LOTE 3 F.2 RU-006-281

S 89°23'04" W 533.523

LOTE 3 F.1 P.N. RU-010-406

L 8 FR.3 F A

L 8 FR.3 F B

L 8 FR.3 F C

L 8 FR.3 F D

RU-006-481

①

N 00°44'40" W 213.528

3,376.342 m2

②

S 00°44'40" E 213.316

4,257.007 m2

ACCESO

AV. CASTAÑARES

AV. COMARCAS

AFECTACION DREN

DREN

CUADRO DE CURVAS						
CURVA	DELTA	RADIO	ARCO	CUERDA	CUERDA AZIMUT	RADIAL AZIMUT
C1	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C2	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C3	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C4	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C5	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C6	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C7	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C8	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C9	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C10	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C11	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C12	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C13	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C14	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C15	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C16	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C17	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C18	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C19	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C20	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C21	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C22	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C23	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C24	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C25	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C26	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C27	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C28	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W

CUADRO DE CURVAS						
CURVA	DELTA	RADIO	ARCO	CUERDA	CUERDA AZIMUT	RADIAL AZIMUT
C1	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C2	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C3	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C4	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C5	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C6	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C7	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C8	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C9	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C10	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C11	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C12	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C13	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C14	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C15	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C16	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C17	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C18	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C19	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C20	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C21	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C22	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C23	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C24	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W
C25	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 45°44'40" W	N 44°15'20" E
C26	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 45°44'40" W	S 44°15'20" E
C27	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	S 44°15'20" E	N 45°44'40" E
C28	90°00'00"	13.000	20.420	18.385	N 44°15'20" W	S 45°44'40" W

TABLA DE SUPERFICIES DE MANZANAS RESULTANTES					
MZA. No.	SUPERFICIE (m2)	LOTES No.	MZA. No.	SUPERFICIE (m2)	LOTES No.
1	3,707.056	3	17	4,644.705	15
2	4,659.232	3			
3	5,541.396	8			
4	13,012.388	8			
5	39,844.822	1			
6	34,475.129	1			
7	34,067.137	1			
8	3,870.847	8			
9	4,153.692	10			
10	4,151.230	12			
11	4,309.580	10			
12	3,838.726	10			
13	10,077.829	24			
14	5,449.084	17			
15	4,853.545	10			
16	4,853.671	15			
SUPERFICIE TOTAL DE MZAS. = 184,051.538 m2					
NUMERO TOTAL DE LOTES = 156					

RELACION DE SUPERFICIES	
SUP. TOTAL MZAS.	184,051.538 M2

USOS DEL SUELO		
		No. DE LOTES
HABITACIONAL	44,477.825 M2	141
AFECTACION POR DREN	8,134.902 M2	
DONACION MPO.	9,542.858 M2	3
AREA VERDE	1,401.400 M2	1
AREA ESCOLAR	3,955.570 M2	1
AREA DE RESERVA	121,441.881 M2	5
AREA AMBIENTADA	234.540 M2	4
VIALIDAD	12,994.458 M2	
TOTAL	210,841.880 M2	156

FRACCIONAMIENTO LA ROCA II, SECCION CASTILLA

LOTE 2 FR. 2020, LOTE 2 FR. San Antonio Jesús

Nacido este Fracción Norte de la Cámara

GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

SUBDIRECCION DE FRACCIONAMIENTOS

H. GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY, N.L.

H. CABILDO

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

C. DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

C. SUBDIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS

C. ARQUITECTO DE FRACCIONAMIENTOS

MASA COMPONENTES, S.A. DE C.V.

1/1

LOTIFICACION

DESPACHADO

SECCION DE ADMINISTRACION URBANA

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

30 JUL 2015