

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

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

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

Tomo CXXIII Mexicali, Baja California, 29 de julio de 2016. No. 34

Índice

SECCIÓN VI

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO relativo a las Modificaciones al "Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025", para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del Lote 7, Fracción Este Porción Sur y Rancho San Bartolo Fracción B, de la Colonia Abasco, en Mexicali, Baja California..... **3**

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO relativo a la "Declaratoria de Destino del Tramo del Derecho de Vía de la Vialidad Primaria Denominada LA AHUMADITA-COL. CORNONITAS, del Centro de Población de Mexicali, Baja California"..... **54**

PODER LEGISLATIVO ESTATAL

H. XXI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DECRETO No. 507 mediante el cual se aprueba la reforma a los Artículos 29, 30 y 31 de la Ley para la Protección de los Derechos y Apoyo a los Migrantes para el Estado de Baja California..... **90**

DECRETO No. 508 mediante el cual se aprueba la reforma a la Fracción XVI y se recorre la siguiente Fracción XVII, al Artículo 112 de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California..... **94**

DECRETO No. 509 mediante el cual se aprueba la adición del Artículo 111 BIS, a la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California..... **98**

DECRETO No. 510 mediante el cual se aprueba la reforma a los Artículos 48 y 49 de la Ley de Protección a los Animales Domésticos del Estado de Baja California..... **102**

DECRETO No. 511 mediante el cual se aprueban las reformas a los Artículos 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 y 17 de la Ley de Fomento a la Cultura del Cuidado del Agua para el Estado de Baja California.... **106**

DECRETO No. 512 mediante el cual se aprueban las reformas a los Artículos 4, 5, 7 de la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos para el Estado de Baja California..... **115**

DECRETO No. 513 mediante el cual se aprueba la reforma por la cual se adiciona un último Párrafo al Artículo 205 de la Ley de Cultura Física y Deporte del Estado de Baja California.....	119
DECRETO No. 514 mediante el cual se aprueba la reforma a los Artículos 35, 37, 68, 70 y 83 de la Ley de la Juventud del Estado de Baja California.....	122
DECRETO No. 515 mediante el cual se aprueba la reforma a la Fracción V y la adición de la Fracción VII del Artículo 32 de la Ley de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia para el Estado de Baja California.....	127
DECRETO No. 517 mediante el cual se emite Voto en Sentido Afirmativo de la Minuta con Proyecto de Decreto por el que se reforma el Segunda Párrafo del Artículo 11, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	130
DECRETO No. 518 mediante el cual se emite Voto en Sentido Afirmativo de la Minuta con Proyecto de Decreto por el que se adiciona la Fracción XXIX-X, al Artículo 73, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	134
DECRETO No. 522 mediante el cual se aprueban reformas a diversos Artículos de la Ley de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia para el Estado de Baja California.....	138
DECRETO No. 523 mediante el cual se aprueba la reforma al Artículo 26 de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos del Estado de Baja California.....	149

FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS NUMERALES 3 Y 9, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10, FRACCIONES VI, VII Y IX, 23, 26, 27, 28 Y 134, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2013, es el documento de trabajo que rige la programación y presupuestación de toda la Administración Pública Federal. De acuerdo con la Ley de Planeación, todos los Programas Sectoriales, Especiales, Institucionales y Regionales que definen las acciones del gobierno, deben elaborarse en congruencia con el citado Plan. Este es también un ejercicio de reflexión que invita a la ciudadanía a pensar sobre los retos y oportunidades que el país enfrenta. Particularmente, el Plan Nacional de Desarrollo ha sido concebido como un canal de comunicación del Gobierno de la República, que transmite a toda la ciudadanía de una manera clara, concisa y medible la visión y estrategia de gobierno de la presente Administración.

En dicho Plan se establecen cinco Metas Nacionales, un México en Paz, un México Incluyente, un México con Educación de Calidad, un México Próspero y un México con Responsabilidad Global.

En la meta de un México Próspero, se busca impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo de manera eficaz. Para ello se busca implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la

sociedad, definiendo como líneas de acción el impulsar la planeación integral del territorio, considerando el ordenamiento ecológico y el ordenamiento territorial para lograr un desarrollo regional y urbano sustentable, así como impulsar una política en mares y costas que promueva oportunidades económicas, fomente la competitividad, la coordinación y enfrente los efectos del cambio climático protegiendo los bienes y servicios ambientales.

TERCERO.- Que los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable y su objetivo es plantear estrategias y acciones para garantizar los derechos de todos los mexicanos a la vivienda, a ciudades seguras y habitables y al disfrute y aprovechamiento de la diversidad del territorio nacional, de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables. Estos son herramientas para impulsar la productividad de la economía, al reconocer que los modelos de desarrollo de las regiones y el ordenamiento de las ciudades y metrópolis deben ser motores de crecimiento y no anclas que impidan detonar el desarrollo y la competitividad.

CUARTO.- Que el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2014, establece seis objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo sustentable e inteligente. Este nuevo modelo busca fomentar un crecimiento ordenado de las ciudades para hacer de ellas sitios en los que las distancias no representen una barrera para los ciudadanos. Ciudades productivas, en las que los ciudadanos aprovechen al máximo las ventajas de la urbanización y se genere un crecimiento compatible con la sustentabilidad ambiental y social.

QUINTO.- Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2014-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, contiene objetivos, estrategias y líneas de acción que reflejan las actividades prioritarias y concretas que se llevarán a cabo por la Administración Federal y, los órganos y entidades que integran el sector coordinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Dichos objetivos, estrategias y líneas de acción promueven el ordenamiento del territorio nacional mediante políticas que armonicen el crecimiento o surgimiento de los asentamientos humanos y centros de población; el desarrollo urbano con criterios uniformes respecto de la planeación, control y crecimiento con calidad de las ciudades y zonas metropolitanas del país; la planeación del desarrollo regional.

SEXTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo publicado en el Periódico Oficial del Estado el 30 de abril del 2014, es un documento de gobierno que contiene, por una parte, un modelo de planeación democrática que suma las propuestas y responde a las exigencias de la sociedad; y por la otra, constituye una herramienta para garantizar la eficiencia administrativa y la eficacia social de las políticas y programas gubernamentales. El Plan Estatal de Desarrollo es un instrumento de carácter integral, que comprende siete estrategias rectoras: desarrollo humano y sociedad equitativa; sociedad saludable; desarrollo económico sustentable; educación para la vida; infraestructura para la competitividad y el desarrollo; seguridad integral y estado de derecho; así como un gobierno de resultados y cercano a la gente.

SÉPTIMO.- Que el Eje Rector 3 Desarrollo Económico Sustentable, tiene como objetivo gestionar el desarrollo regional con participación ciudadana representativa, con altos niveles de competitividad, con la asignación eficiente de funciones y recursos financieros en dependencias de la administración pública, así como con la coordinación institucional urbana, económica y ambiental para la promoción de la inversión, la investigación y desarrollo de opciones productivas locales, la vinculación de vocaciones regionales y economía fronteriza, el uso de energías limpias y la protección al medio ambiente.

Asimismo el Eje Rector 5 Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo, tiene como objetivo dotar al Estado de infraestructura para un desarrollo competitivo, eficientando los servicios de agua potable y saneamiento en los cinco municipios, disponiendo de suelo, vivienda y equipamiento de calidad que permitan desarrollar el potencial y la formación integral de su población, bajo un marco participativo y sustentable; de conformidad con este eje rector el Plan Estatal de Desarrollo establece el punto 5.2 Sistema de Administración Urbano Territorial, cuyo objetivo es fortalecer el Sistema de Administración Urbano Territorial, observando las nuevas políticas y estrategias federales del ordenamiento territorial, agrupando y coordinando los aspectos relativos al suelo, desde la planeación territorial urbana, los sistemas de información geoestadística, el financiamiento, la normatividad y los riesgos ambientales.

OCTAVO.- Que el Municipio de Mexicali, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 2 de marzo del 2007; instrumento conforme al cual el gobierno municipal de Mexicali, viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el centro de población de Mexicali, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo contenidos en la normatividad aplicable; para lo que establece como Política de Crecimiento con Impulso, el conjunto de acciones encaminadas a impulsar el desarrollo urbano y económico con soporte ambiental, donde para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios especializados, y donde se establece que la ocupación de reservas para la expansión territorial demanda la conformación de proyectos integrales de incorporación urbana, atendiendo a 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; Definición de acciones complementarias para la incorporación urbana de las reservas entre desarrolladores y gobierno; y Expansión de las redes de infraestructura de acuerdo a los umbrales de desarrollo.

NOVENO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2014-2019, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 5 Abril del 2010, a través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza. En dicho Plan se identifica la Unidad de Gestión Territorial (UGT-1) correspondiente a Mexicali y su Valle, una política general de Aprovechamiento con Consolidación (AC) y una estrategia específica denominada Aprovechamiento con Consolidación Urbana (ACu), en la que se establece una política que indica que, en dicha unidad de gestión territorial son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano.

DÉCIMO.- Que el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 17 de febrero de 2012, tiene como objetivo general impulsar el posicionamiento de la zona metropolitana de Mexicali, para redistribuir los recursos en los dos polos de desarrollo del Estado y fortalecer el aprovechamiento de los potenciales comercial, turístico, industrial y agroindustrial del Municipio, considerando las ventajas de localización fronteriza, la entrada al mar de Cortés y el acceso a la península de Baja California. Asimismo pretende integrar el ordenamiento de dicha zona a los planes y programas de desarrollo urbano y regional del municipio de Mexicali, para orientar los procesos y la toma de decisiones en los próximos veinte años; e identificar los proyectos estratégicos con visión fronteriza competitiva y posicionamiento económico del municipio, para desarrollar los estudios de factibilidad que confirmen la viabilidad de su instrumentación.

Para el análisis de las relaciones funcionales de las localidades y de la población, dicho Programa identifica tres áreas de la zona metropolitana identificadas como Unidades de Gestión Territorial (UGT); identificada como UGT 1.1, que incluye el Centro de Población de Mexicali, su área urbana, considerando los límites de las Delegaciones Cerro Prieto, González Ortega, Hechicera y parte de la Delegación Progreso.

Que en la UGT que se indica en el párrafo anterior, se localiza en la zona norte de la ciudad de Mexicali, delimitada al norte con un asentamiento humano irregular denominada Colonia San Isidro, al este con baldíos y asentamientos humanos irregulares, al sur con el Boulevard Aeropuerto, casi al frente con el entronque al Anillo Periférico, y al oeste con la Subestación Mexicali Oriente de Comisión Federal de Electricidad y predios baldíos.

DÉCIMO PRIMERO.- Que conforme a las tendencias del proceso de urbanización del centro de población de Mexicali, requieren consolidarse haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos logrando una dosificación de usos más acordes con la realidad, los beneficios serán de conveniencia urbana para la ciudad de Mexicali, por el desarrollo de zonas industriales con fuentes de empleo para los trabajadores; es decir, más fuentes de trabajo, lo que ocasionará que se involucren otros sectores de la ciudad.

Es en este sentido que surge un proyecto industrial consistente en el desarrollo de diez naves industriales tipo inventario para renta y una nave industrial en donde se pretende ubicar la 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 es perfecta para la ampliación de esta planta ya que el terreno en cuestión se encuentra frente al Boulevard que colinda con la planta existente; además de que, en dicha zona es notable un patrón de usos de comercio, servicios, usos con tendencias industriales, así como también al almacenamiento y servicios, ya que es por la Garita Nuevo Mexicali, a donde se canalizan los cruces para transportes de carga pesada.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que atento a lo anterior el XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas, así como de asociaciones y de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025” para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo**, de esta ciudad, promovido por el C. Mario Armando García Franco y la C. Ana Teresa Gratianne Ortega, en la ciudad de Mexicali, Baja California, el cual fue aprobado por dicho Comité, en reunión extraordinaria celebrada el 15 de octubre de 2015.

DÉCIMO TERCERO.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 11, fracción I y II, 78, 79, 80, 81 y 82, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, fue sometida a aprobación del XXI Ayuntamiento de Mexicali, las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025” para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo**, de esta ciudad, promovido por el C. Mario Armando García Franco y la C. Ana Teresa Gratianne Ortega, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del Centro de Población de Mexicali; documento que fue aprobado mediante sesión extraordinaria de Cabildo del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 30 de diciembre de 2015.

DÉCIMO CUARTO.- Que conforme a los anteriores considerandos, el XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 18 de enero de 2016, solicitó al Ejecutivo Estatal la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, de las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025” para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo**, de esta ciudad,

promovido por el C. Mario Armando García Franco y la C. Ana Teresa Gratianne Ortega, en la ciudad de Mexicali, Baja California.

DÉCIMO QUINTO.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 7, fracción V, 10, fracción VI, 14 y 20, fracción II y III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en sesión celebrada el 10 de febrero de 2016, emitió dictamen técnico de congruencia respecto al documento que contiene las modificaciones al **"Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025" para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo.**

DÉCIMO SEXTO.- Que la ciudad de Mexicali es un lugar estratégico y propicio para el desarrollo de la industria, resultado de sus diversas condiciones, tanto de infraestructura como de proveeduría e insumos, de potencial y calidad de su mano de obra, lo cual sin duda, constituyen condiciones idóneas para la promoción económica de la región. La situación de ciudad fronteriza de Mexicali ha sido un factor importante en la manera en que se han organizado sus usos del suelo, haciendo notable un patrón de usos industriales, comerciales y de servicios, situación que se ha estado presentado en las zonas inmediatas a la Garita Nuevo Mexicali, ya que es por esta garita a donde se canalizaron los cruces para transportes de carga pesada.

La industria a establecerse se limitará a industria manufacturera y de transformación, con ello traerá la llegada de nuevos comercios y fuentes de trabajo a la zona resultando en un impacto positivo para los habitantes del área, reduciendo el sentido de marginación y aumentando su bienestar; además el generar variedad de usos de suelo dejará 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. Por otro lado se consideran los beneficios económicos del cambio de uso de suelo a industrial y la construcción del proyecto industrial, dado que este proyecto contempla una inversión para su construcción de 928 millones de pesos, 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 millones de pesos; asimismo dicho proyecyo resultará sumamente atractivo para el mercado industrial extranjero, ya que su cercanía al puerto fronterizo Mexicali II y a la carretera a San Luis Río Colorado reducirá tiempos de traslado y sus costos. Aunado a lo anterior, los impactos que el cambio de uso traerá consigo serán positivos, 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 de la zona.

En tal virtud y atento a lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja

£

California, 3 y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, resulta procedente dictar el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción VII, 26 y 27, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025” para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo, de esta ciudad,** promovido por el C. Mario Armando García Franco y la C. Ana Teresa Gratianne Ortega, en la ciudad de Mexicali, Baja California.

SEGUNDO.- Las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo, de esta ciudad,** tienen el carácter de obligatorias para los sectores público, social y privado, respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de las modificaciones al **“Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025” para cambio de uso de suelo de habitacional, comercio y servicios a industria manufacturera del lote 7 fracción este porción sur y Rancho San Bartolo fracción B, de la Colonia Abasolo, de esta ciudad;** e inscribábase en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo, asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve a cabo su registro en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali. Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

ARTÍCULO TRANSITORIO

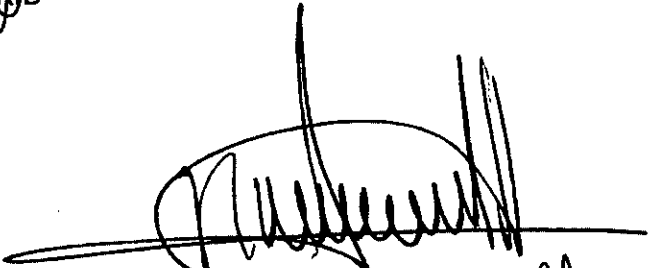
ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

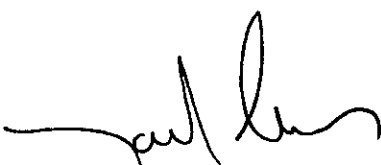
DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 23 días del mes de mayo de 2016.



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO



FRANCISCO RUEDA GÓMEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



MANUEL GUEVARA MORALES
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO

MODIFICACIONES 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 ABREVIADA

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

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 PDUUP 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Introducción

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.

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.

Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

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.

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 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Introducción

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.

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:

1. **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.
2. **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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Introducción

3. **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.
4. **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.
5. **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.
6. **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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

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 (PDUCEP) 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

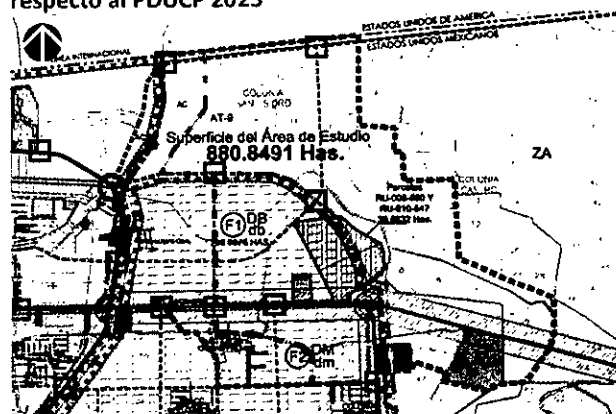
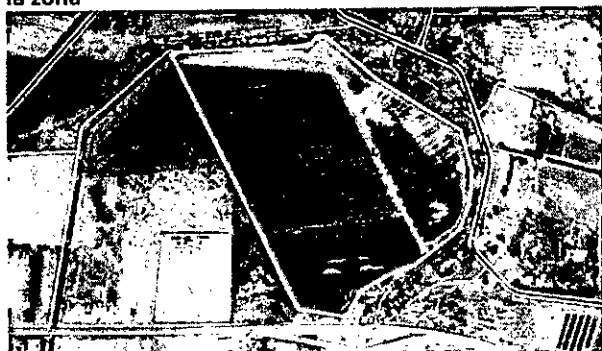
Antecedentes

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.

- 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.

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:

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,

Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

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

EXPANSIÓN URBANA DEL 2000 - 2005										
PROYECTOS	SUFICIENCIA DESTINO DEL LÍMITE EN EXPANSIÓN URBANA 2005					SUFICIENCIA EXPANSIÓN EN GRUPO DE EXPANSIÓN URBANA 2005		SUFICIENCIA TOTAL		
	CANTIDAD NUMERICAL	%	ÁREA DE MANEJO (H2)	%	SUFICIENCIA (H2)	%	ÁREA DE MANEJO (H2)	%	SUFICIENCIA TOTAL (H2)	%
ASIA TONDA (GRUPO 1) 10-400-450-010	171,360.2	79.108	0.007	0.05%	171,360.2	79.108	45,771.9	24.892	217,132.1	103.999
MANCADO SAN MATHEO (GRUPO 2)	53.077	24.892	0.000	0.00%	53.077	24.892	13,463.9	7.408	66,540.9	32.300
MANCADO A. GARCIA (GRUPO 3) 10-400-450-020	53.077	24.892	0.000	0.00%	53.077	24.892	13,463.9	7.408	66,540.9	32.300
GRUPO 4 ESTE PROYECTO SAN	53.077	24.892	0.000	0.00%	53.077	24.892	13,463.9	7.408	66,540.9	32.300
TOTAL =	327,511.1	148.892	0.007	0.05%	327,511.1	148.892	82,763.6	44.708	410,274.7	193.599

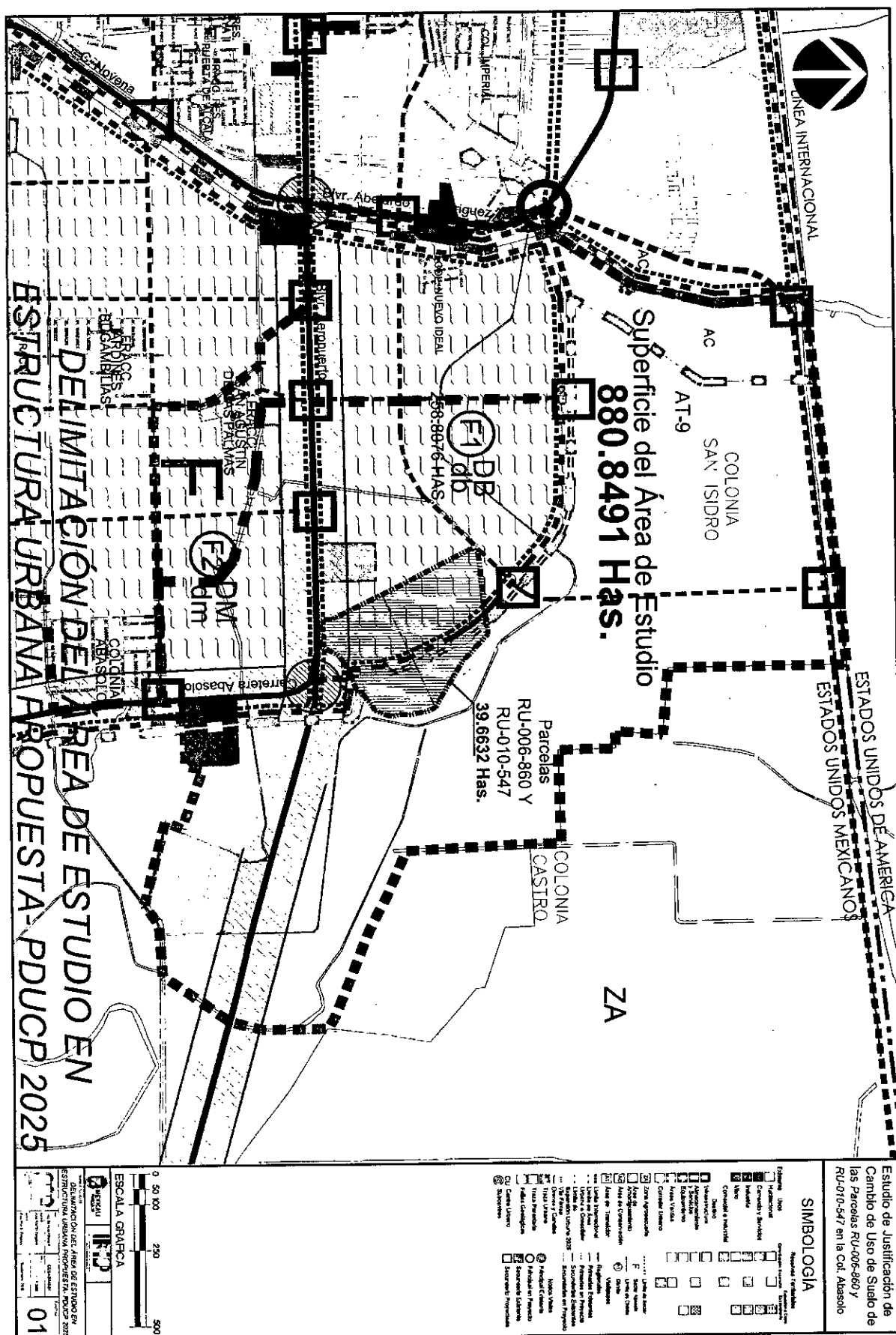
* Sumedha Prasa de Dastide Cultural

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

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

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



Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

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.

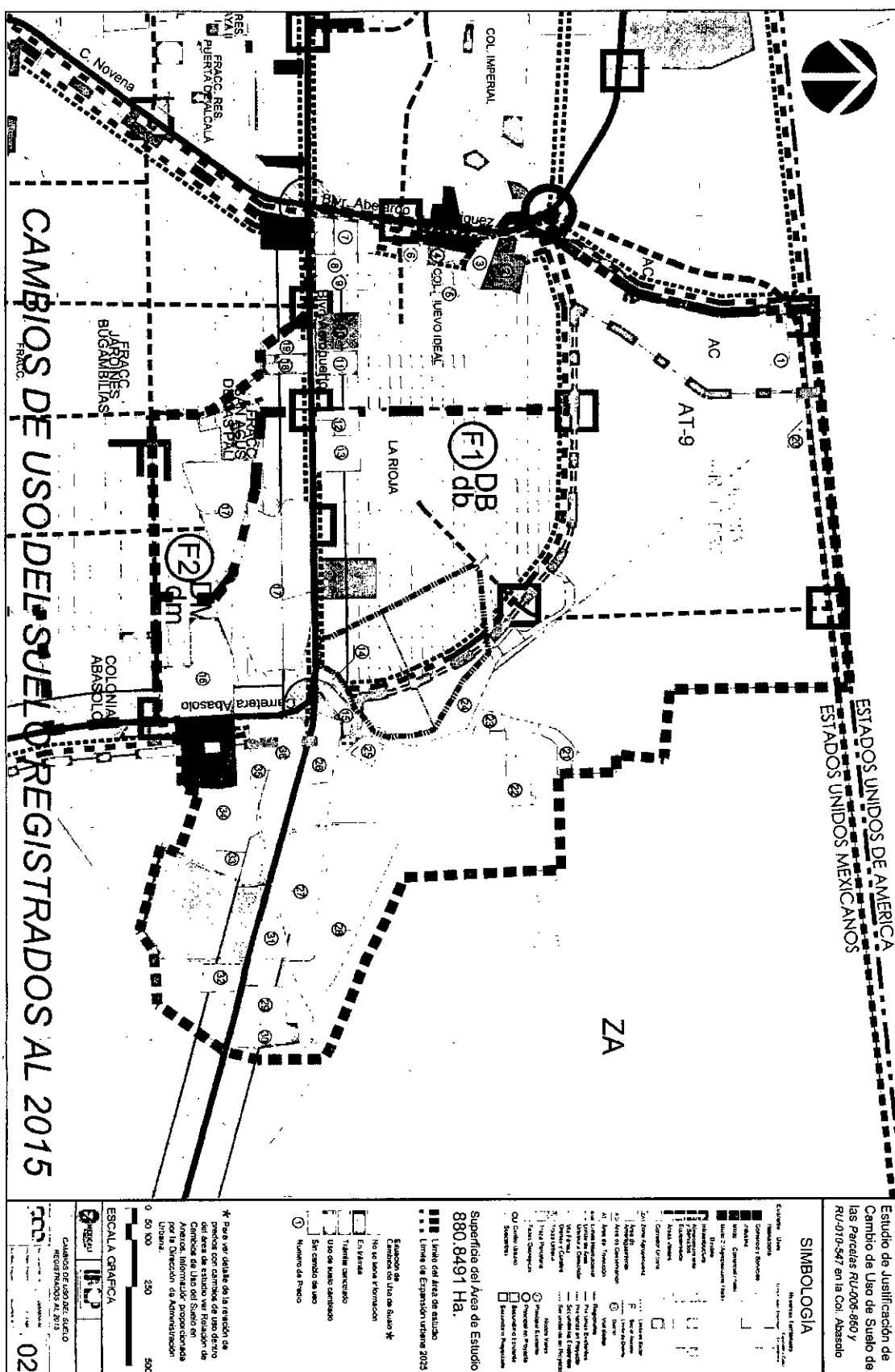
Usos del suelo propuestos en el PDUCP dentro del área de estudio

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.

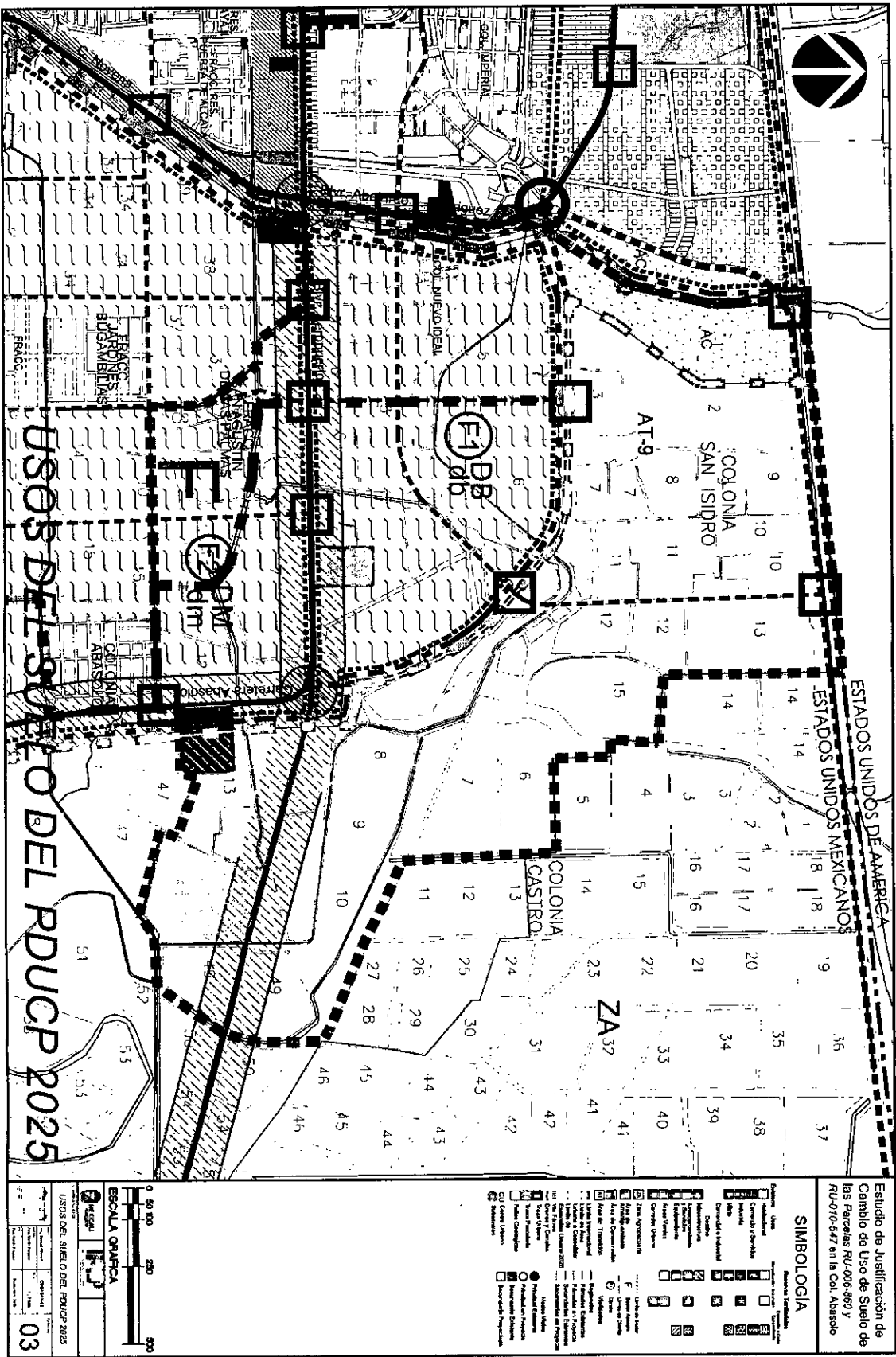


Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

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 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO

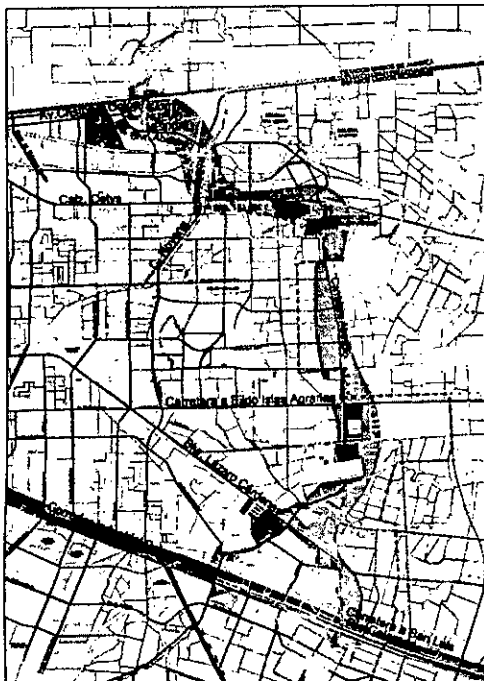
En lo que respecta a este tema, se analizan los procesos de ocupación e integración urbana, así como las condiciones ambientales en el área de estudio y en su influencia inmediata. De acuerdo a este análisis se identifican las condiciones bajo las cuales se integrará este nuevo uso de suelo y así al 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. Cety's 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 transporte 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. Cety's 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 llegando a registrar

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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 dirección 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). Influida 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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

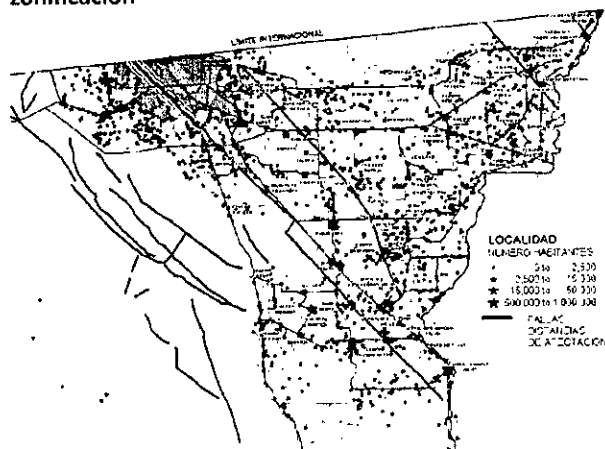
2.2.4. Geología

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 Pacífico 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 $M \geq 6$), 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-García, 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 Número 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 km², correspondiendo al territorio nacional, el 1.12% del área total que son 7,085.125 km². La longitud total en Territorio Mexicano es de 185 km y aporta 2,650 millones de m³ anuales de agua que son aprovechados por el Distrito de Riego Número 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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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

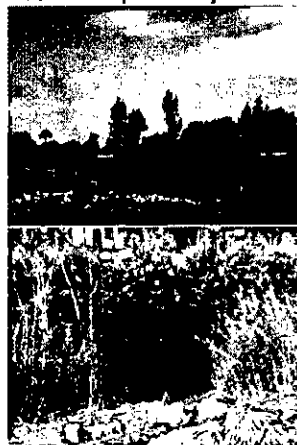
Se observan 6 principales agentes de contaminación en la zona: ruido, emisiones por vehículos, basura, drenes y canales, partículas de polvo, entre otros.

- 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

Parcelas sembradas y animales en viviendas



Fuente: Consultor, 2015.

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 AGEBS 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	-

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 cual 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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

Población al 2000 en los distintos niveles urbanos

Nivel	Hombres	% del total	Mujeres	% del total	Total	% del Municipio
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,
Censo 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,
Censo 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. Cety's, antes de iniciar el corredor de hoteles y moteles al iniciar el tramo carretero hacia el aeropuerto.

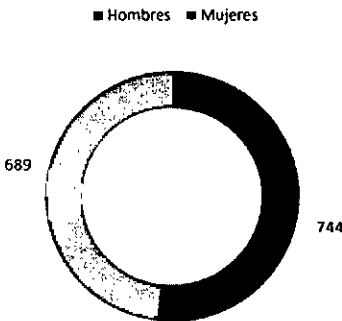
Población por AGEB en el área de estudio

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%).

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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							
	100.00%	3.28%	3.84%	10.61%	5.44%	63.71%	7.15%
	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			
Población de 12 años y +	520,964	75.53%		77.32%
PEA	303,044	43.93%		37.61%
Ocupados	289,470	41.97%		34.96%
Desocupados	8,572	1.24%		2.02%
PEI	214,220	31.06%		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 Blvd. 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

Tasa	2.37%	18.14%	Año	Población
Año	Población		2000	554
2011	1,467	1,693	2005	623
2012	1,502	2,000	2010	1433
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 dio 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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 empaadora 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.
- **Agropecuaria.**- 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. Cety y la Calz. Abelardo L. Rodríguez. La Calz. Cety alberga comercio y servicios para la vida diaria de los habitantes de la zona, como tiendas de conveniencia, 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. Cety, 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)

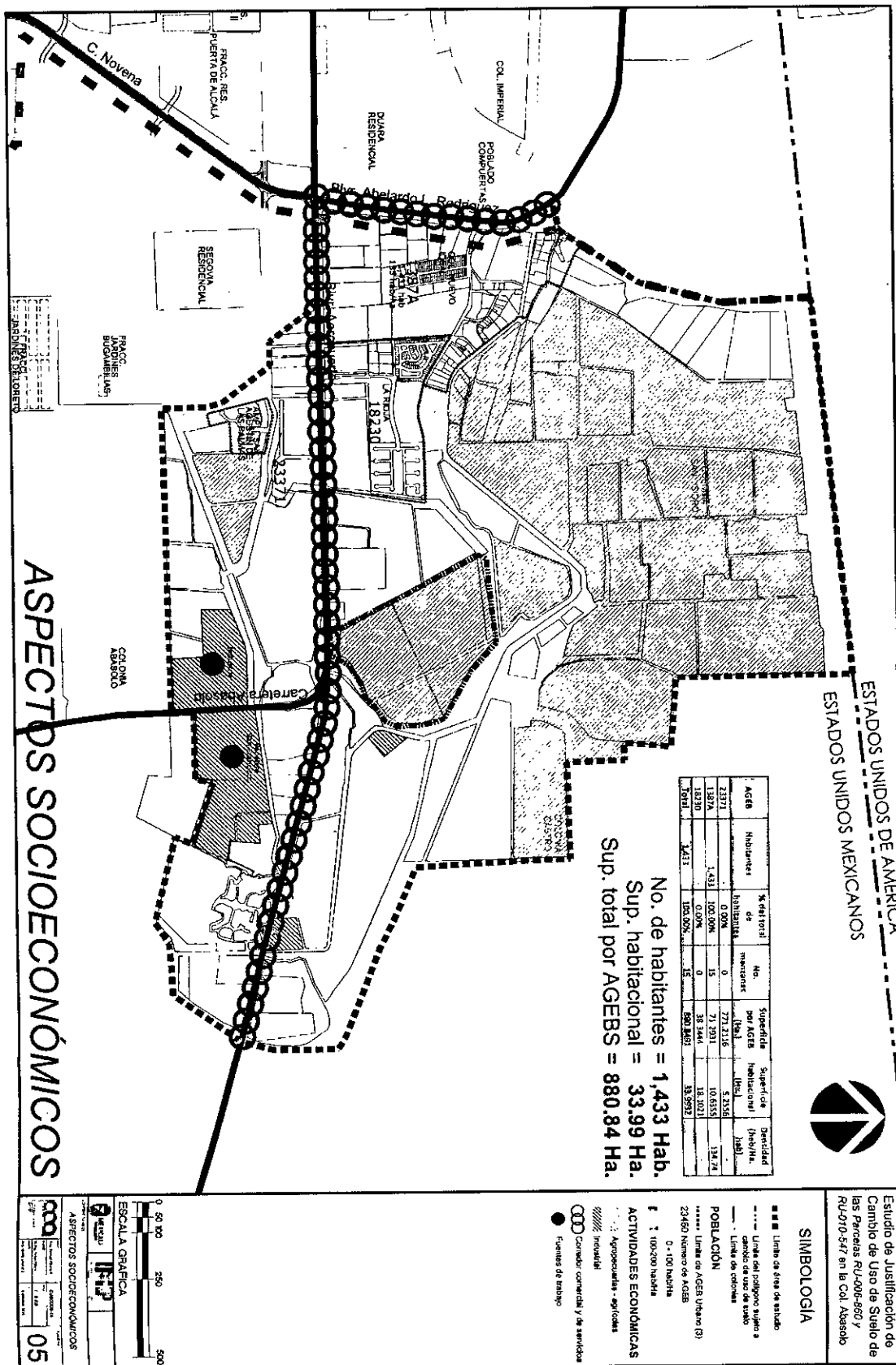
2.4. Aspectos urbanos

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).



Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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.

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%

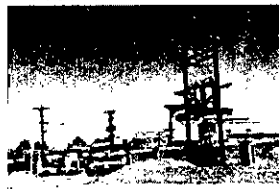
Fuente: Consultor, 2015.

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%
Agrícola	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%	-	0.00%

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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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).

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:

- **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 300m² en aquellos desarrollos derivados de colonias populares y 180m² en las promociones de gobierno más recientes.
- **Residencial.** Viviendas de buena calidad de construcción, predominan terrenos por encima de los 300 m², 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 m², 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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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 las 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.

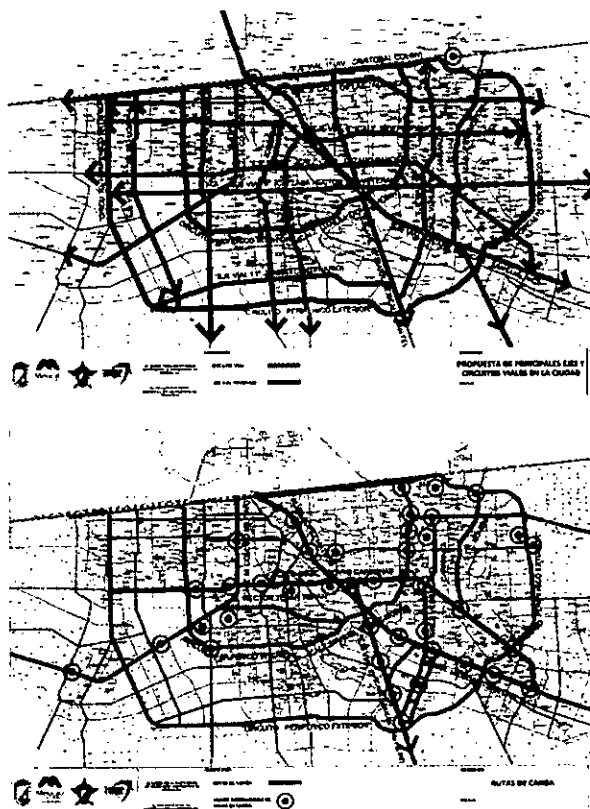
De acuerdo a la estructuración de estas vialidades primarias, se distinguen tres nodos dentro del área de estudio, y uno de ellos precisamente ubicado frente a los terrenos objeto de este estudio. Los otros dos nodos se encuentran ubicados sobre el Blvd. Abelardo L. Rodríguez, uno intersectando el Blvd. 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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 Papeleta 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 cruce de 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 imperfechos, invadiendo así los otros carriles. Por otro lado, en el Blvr. Abelardo L. Rodríguez a la altura de la Col.

Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

Compuertas se observa conflicto debido a la falta de definición de los carriles, específicamente en el carril de vuelta izquierda para acceder 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 cruce 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 hr.

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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

Aforo en intersección Calz. Cetys

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 y Abelardo L. Rodríguez

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.

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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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	Urb	Cantidad Urb		Superficie máxima (m ²)
			Mín.	Máx.	
Educación	Jardín de Niños	Aula	4	8	2,632.0
Educación	Escuela Primaria	Aula	6	12	3,396.0
Educación	Telesecundaria	Aula	1	2	566.0
Cultura	Biblioteca Pública Municipal	Silla en sala de lectura	11	22	247.0
Salud	Centro de Salud Rural	Consultorio	1	1	600.0
Asistencia Social					
Comercio	Tienda Conasupo *	Tienda	1	1	50.0
Alimentos		Área total de almacenamiento de productos	1	1	15,000.0
Abastos	Agencia de Correos	Ventanilla de atención al público	1	1	45.0
Comunicaciones	Oficina Radiofónica o Telefónica	Ventanilla de atención al público	1	1	27.0
Recreación	Juegos Infantiles	Superficie de terreno	750	1,428	1,428.0
Deporte	Módulo Deportivo	Superficie de cancha	714	1,428	1,613.0
Administración Pública	Delegación Municipal	Superficie construida	50	100	200.0
Servicios Urbanos	Cementerio	Fosa	12	25	156.0
Servicios Urbanos	Basurero Municipal	m ² de terreno por año	500	1,000	1,000.0
Total Superficie Requerida para Cobertura Déficit de Equipamiento					26,961.0

Fuente: Consultor con información de

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

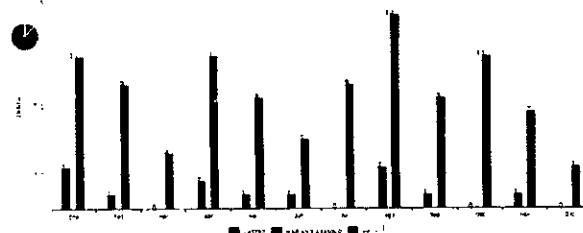


Fuente: Consultor, 2015.

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 Pública 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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Diagnóstico y escenario

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

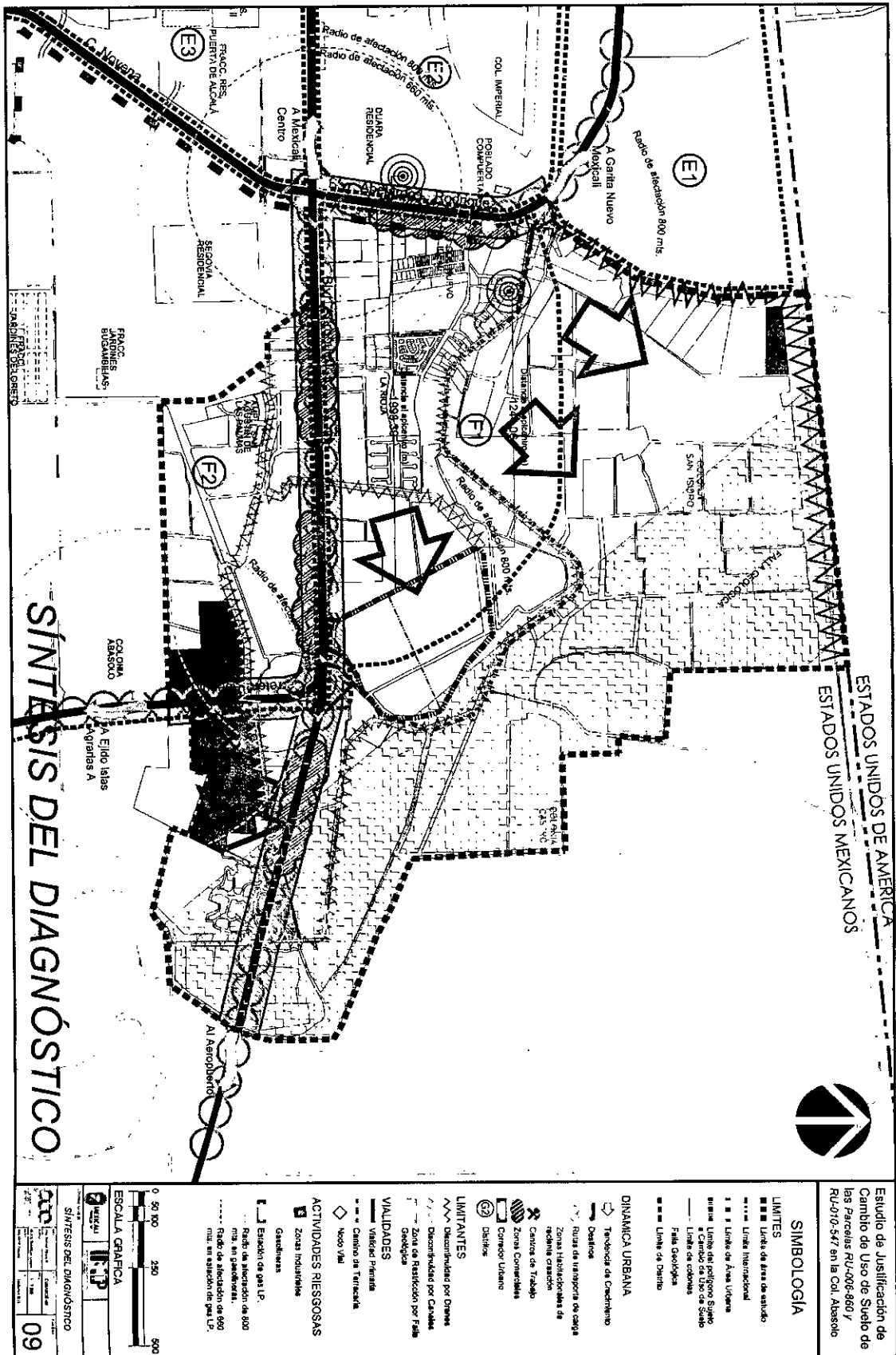
Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

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 Blvd. 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 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Justificación al cambio de uso de suelo

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.

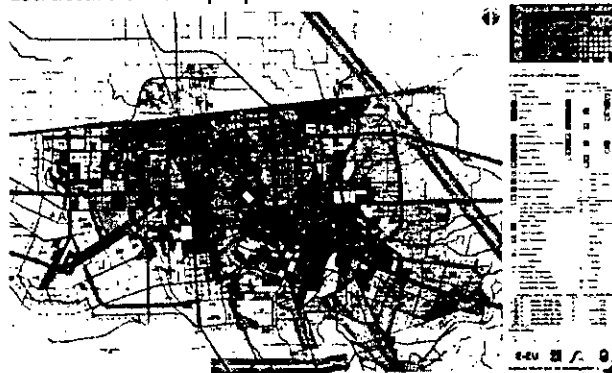
La ocupación de reservas para la expansión territorial demanda la conformación de proyectos integrales de incorporación urbana, que deberán atender los siguientes lineamientos:

- 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
Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

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

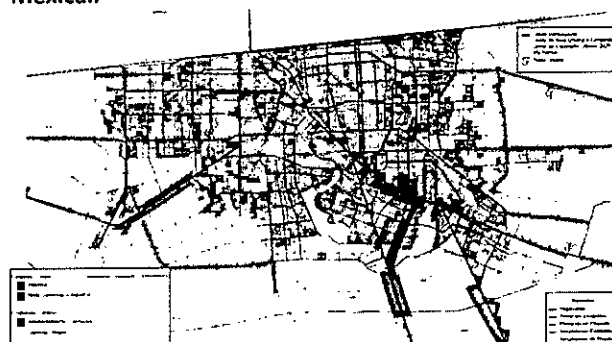


Fuente: PDUCP 2025, 2005.

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

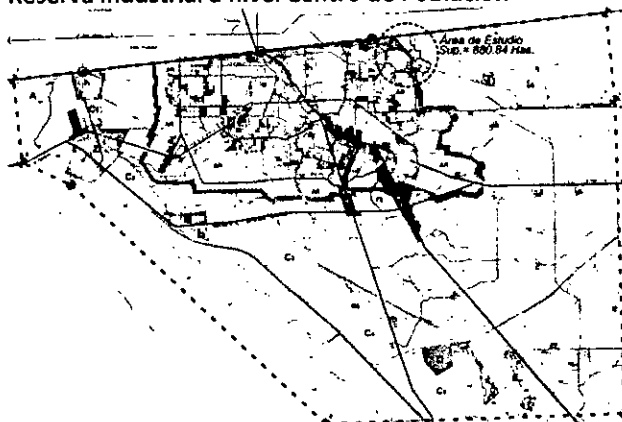


Fuente: PDUCP 2025, 2005.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Justificación al cambio de uso de suelo

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.

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.

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):

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Justificación al cambio de uso de suelo

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. Cety 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

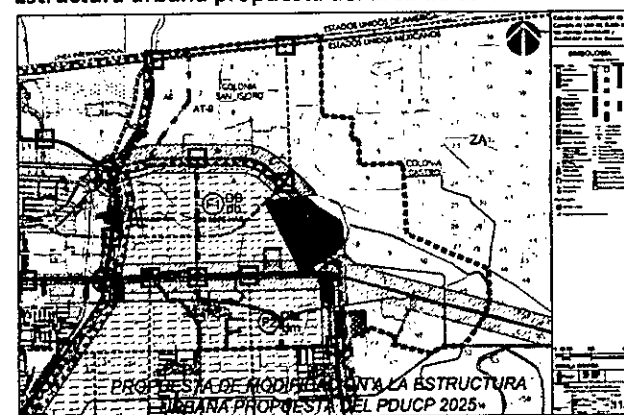
PROYECTACIONES	SUPERFICIE DENTRO DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025					SUPERFICIE FUERA DEL LÍMITE DE EXPANSIÓN URBANA 2025		SUPERFICIE TOTAL	% TOTAL
	USO HABITACIONAL (m²)	%	ÁREA DE CORREDOR URBANO (m²)	%	RESIDUAL (m²)	% PARCELA	ÁREA DE TRANSICIÓN (m²)	% PARCELA	
AREA TERREZA GRANTHAME RU-006-860 LOTE 1	171,860.24	79.10%	0.00	0.00%	171,860.26	79.10%	45,377.36	20.90%	217,237.62
RANCHO SAN BARTOLO FRACCIÓN W*	93,094.71	51.72%	25,521.13	14.18%	116,615.84	64.10%	62,394.56	34.28%	218,631.40
RANCHO A. BANCOS PARCELA RU-010-547 LOTE 7	11,000.00	100.00%	0.00	0.00%	11,000.00	100.00%	0.00	0.00%	11,000.00
FRACCIÓN ESTE PONEDERO SUR*	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
TOTAL	274,954.95	60.82%	25,521.13	6.43%	288,976.10	73.17%	107,771.92	26.89%	396,748.02

* Superficie Bruta de Desarrollo Calles.

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:

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas
RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Justificación al cambio de uso de suelo

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	%	
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%	-7.55	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%	301.90	1.85%	437.51	1.40%	0.00	437.51	1.40%
Comercial e industria	592.75	3.98%	564.04	3.44%	1,156.79	3.70%	0.00	1,156.79	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-Bldv 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)

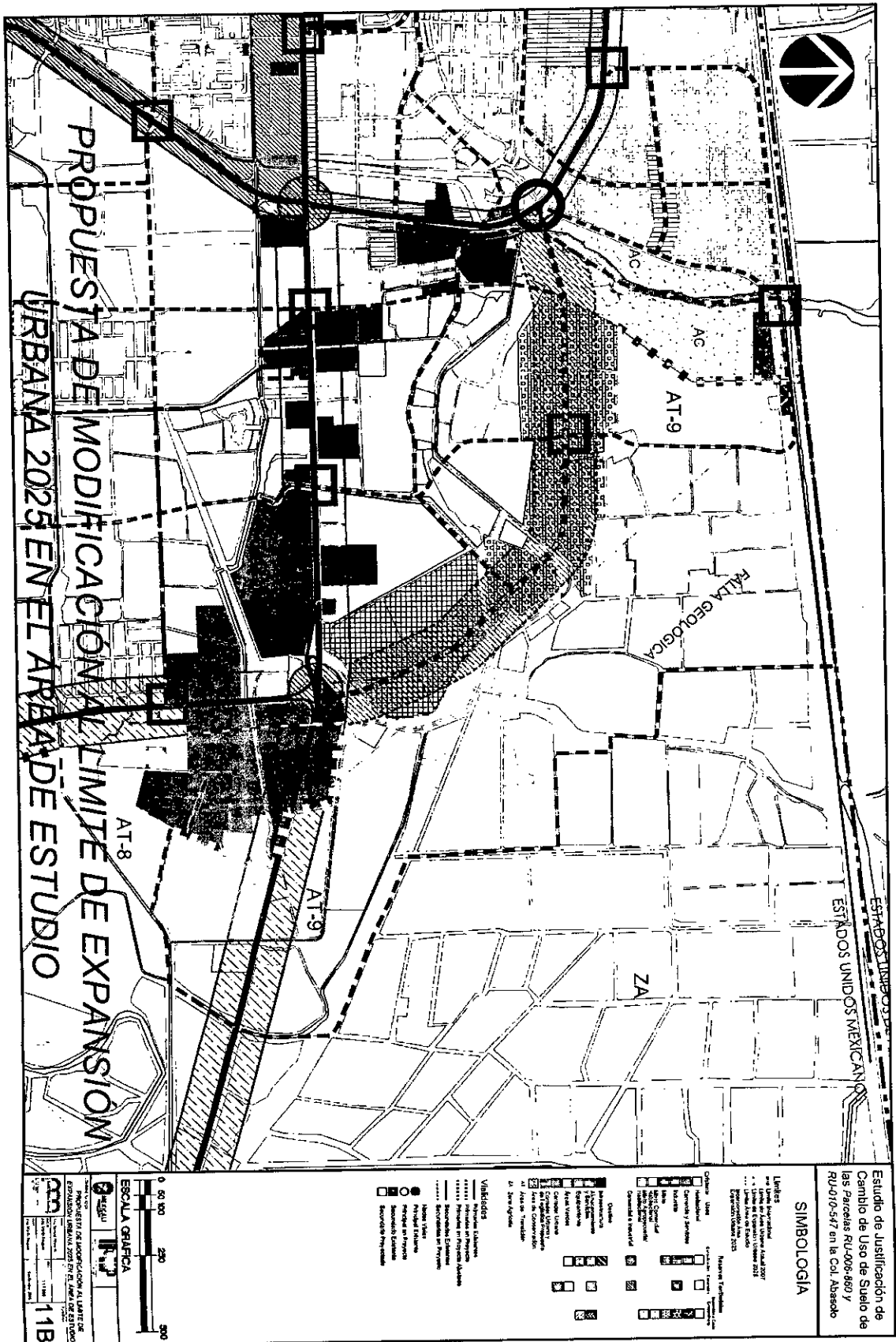
Identificación de impactos urbanos, sociales y económicos y sus medidas compensatorias

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.

Impacto	Descripción
Urbano	• Aumento de tráfico pesado en Blvd. 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 atmósfera 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 dismantelar en los terrenos



Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Justificación al cambio de uso de suelo

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.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

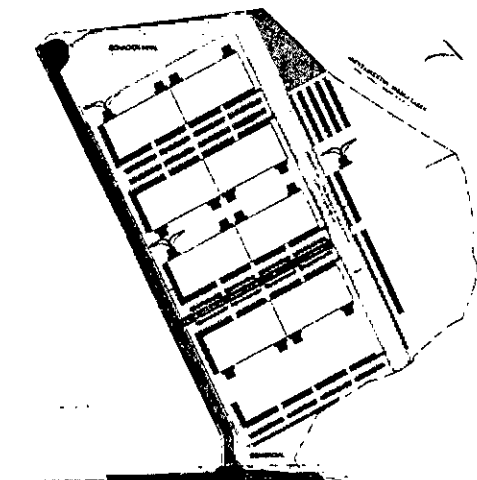
Propuesta del proyecto industrial

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:



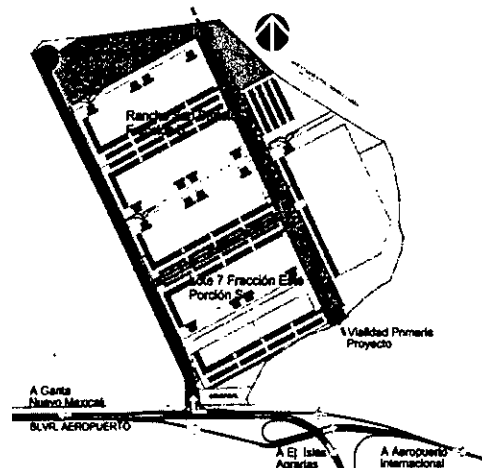
4.2. Modelo de integración vial y de usos del suelo del proyecto

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

Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

través de accesos hacia la vialidad principal (Anillo Periférico) y vialidad secundaria propuesta, teniendo acceso directo del Blvd. Aeropuerto.

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

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:

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Propuesta del proyecto industrial

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 acomoda 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 periodo 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.

- Establece que las acciones de urbanización 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Propuesta del proyecto industrial

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 aplicables 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.
- Reglamento de prevención de incendios para el municipio de Mexicali, B.C.

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Acciones y compromisos

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 anillo 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

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Acciones y compromisos

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
Elaborado por: Piñera y Asociados Arquitectos, S.A. de C.V.

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 cual 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 cruce donde se inicia la continuación del Blvr. Abelardo L. Rodríguez y su

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de las parcelas RU-006-860 y RU-010-547 ubicadas en la Col. Abasolo, en Mexicali, B.C.

Acciones y compromisos

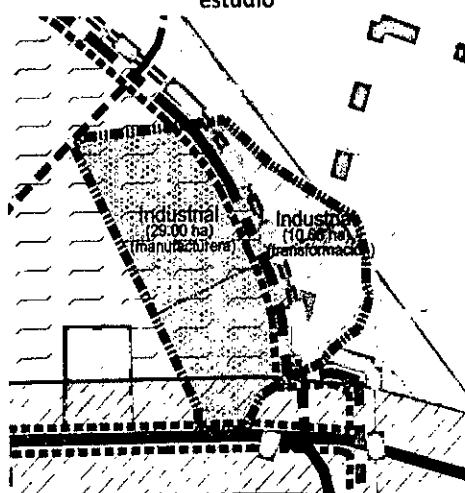
entronque con la Calz. Cety's, lo cuál se espera en un corredor urbano, reafirmando el bajo impacto negativo al desarrollo urbano de este cambio de uso de suelo.

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



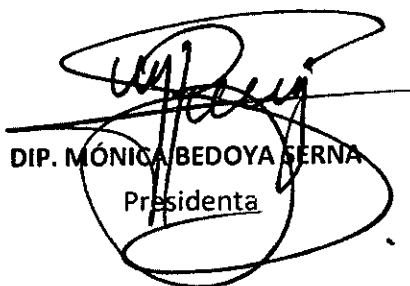
Fuente: Consultor, 2015.

VIII. Realicen las demás actividades que al efecto se determinen como prioritarias y tengan por objeto mejorar la prevención y control de la contaminación atmosférica.

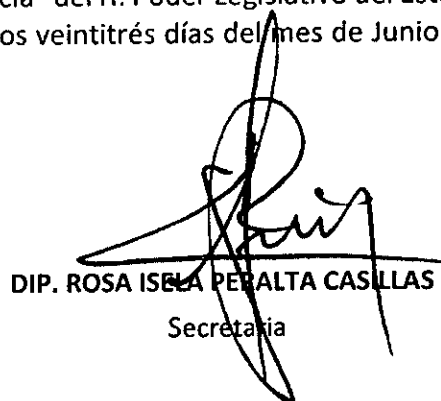
TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

DADO en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del H. Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la Ciudad de Mexicali, B.C., a los veintitrés días del mes de Junio del año dos mil dieciséis.


DIP. MÓNICA BEDOYA SERNA
Presidenta




DIP. ROSA ISELA PERALTA CASILLAS
Secretaría



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$2,740.03
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 46.17
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 54.81
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 68.89
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.	\$ 98.63

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....\$1,894.52

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

2.-Publicación a particulares por plana:.....\$2,740.03

Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2016

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

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

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz No. 6500, Exejido
Chapultepec
Tel: 172-30-00, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Misión Santo Domingo No. 1016
Planta Alta Fracc. El Descanso.
Tel: 01 (665) 103-75-00 Ext. 7569
Tecate, B.C.

DIRECTOR
LORETO QUINTERO QUINTERO

SUBDIRECTOR
MARTÍN TORRES RUIZ

COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx
izlopez@baja.gob.mx