

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. Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 en el área de estudio
- 1.4. Cambios de uso del suelo 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. *Actividades económicas en el área*
- 2.4. Aspectos urbanos
 - 2.4.1. *Usos del suelo actuales y potenciales*
 - 2.4.2. *Vivienda*
 - 2.4.3. *Movilidad y transporte*
 - 2.4.4. *Infraestructura*
 - 2.4.5. *Equipamiento urbano*
- 2.5. Riesgos geológicos, químicos y actividades antropogénicas
- 2.6. Síntesis del diagnóstico y modificaciones al entorno

3. Justificación del cambio de uso del suelo

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

4. Propuesta del proyecto industrial

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

5. Acciones y compromisos

- 5.1. Compromisos y acuerdos
- 5.2. Beneficios

6. Conclusiones

Anexo

INTRODUCCIÓN

La zona sureste de la ciudad de Mexicali, ha estado en constante desarrollo y crecimiento urbano durante los últimos 8 años, en este crecimiento predomina el uso habitacional dentro del Ej. Islas Agrarias y junto con ello la construcción predominante de desarrollos habitacionales, comerciales.

Actualmente dentro del Área de Estudio se puede observar que se ha atendido la demanda de vivienda con la creación de desarrollos habitacionales de interés social y residencial tales como: Urbi Villa del Roble, Residencial Natura, Residencial Villa de Cortés, Victoria Residencial y con ellos también el desarrollo de infraestructura y servicios que atienden las necesidades básicas de los conjuntos habitacionales, como son alumbrado público, electrificación, pavimentación, drenaje y agua potable.

Dentro de la misma zona se observa la existencia del Parque Industrial Vie Verte Business Center Mexicali que se encuentra en esquina Anillo Periférico con Carretera Islas Agrarias Mexicali-Algodones; el Centro de Distribución Oxxo (CEDIS) sobre Av. Guillermo Cadena de la Col. Diez, División Dos.

Con ello y de acuerdo con la Dirección de Administración Urbana, Departamento de Control Urbano Unidad de Usos de Suelo, se ha identificado el uso de suelo comercial en centro comercial, tiendas de autoservicio y departamentos, tianguis, comercio alimentario, comercio especializado, artículos terminados y reparación y elaboración de artículos, están en colindancia con Anillo Periférico como Corredor Urbano, identificándose así aquellas vialidades que juegan un papel importante dentro de la ciudad de Mexicali, donde se ubican actividades comerciales y de servicios en su mayoría, existiendo la posibilidad de localizar ciertas actividades industriales y almacenamiento, por tal motivo y dado la ubicación de los predios sujetos al “estudio de justificación de cambio de uso de suelo”, se presentan como un espacio con posibilidad para el desarrollo de industria manufacturera.

El XXI Ayuntamiento de Mexicali tiene entre sus objetivos el incentivar el desarrollo económico industrial de la ciudad, con la finalidad de llevar acabo la generación de empleos, integrado a los desarrollos industriales de una manera ordenada y con apego a la normatividad vigente en la materia.

OBJETIVOS

El objetivo principal de este estudio es justificar la viabilidad del cambio de uso de suelo de comercial, servicios y habitacional a industrial del Lote 14 (todas sus fracciones) y la Parcela 1Z1 P-02 PW del Ejido Islas Agrarias A, en la Col. Diez División 2, 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.

Metodología

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

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



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

1. ANTECEDENTES

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

Las 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 son las siguientes:

- **ARTÍCULO 11.-** Son atribuciones del Ayuntamiento entre otras:
 - XVIII. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;
 - XX. Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso del suelo en los términos de esta Ley, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor;
- **ARTÍCULO 50.-** Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se desprenden los siguientes:
 - Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;
 - Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se expidan para la conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población; y,
 - Los Programas Parciales Comunitarios.
 - IV. Los Programas Sectoriales Municipales.
- **ARTÍCULO 51.-** Para elaborar y aprobar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:
 - I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo ordenará que se elabore el Plan, o bien, acordará proceder a la revisión del Plan vigente y a su modificación en su caso;
 - II. El Ayuntamiento en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos que integran la comunidad, que serán cuando menos los indicados en las fracciones II a VIII del Artículo 22 de esta Ley;
 - III.- Formulado el proyecto de Plan, será presentado al Ayuntamiento en sesión de Cabildo donde, en su caso, se acordará someterlo a consulta pública, publicando el anteproyecto en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, mismos que dispondrán de treinta días contados a partir de la fecha en que se publique, para formular por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones concretas que consideren oportunas, dirigidos a los órganos auxiliares contemplados en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.
 - IV. Con fundamento en el Acuerdo de Cabildo que apruebe el proyecto de Plan, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, para que se formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los Planes y Programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tenga participación el Gobierno del Estado y la Federación. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano dispondrá de un término de treinta días hábiles a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano para formular sus comentarios, de no hacerlo se entenderá que está de acuerdo con el mismo;
 - V. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas. El Proyecto ya ajustado se someterá a dictamen de las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población y su reglamentación.

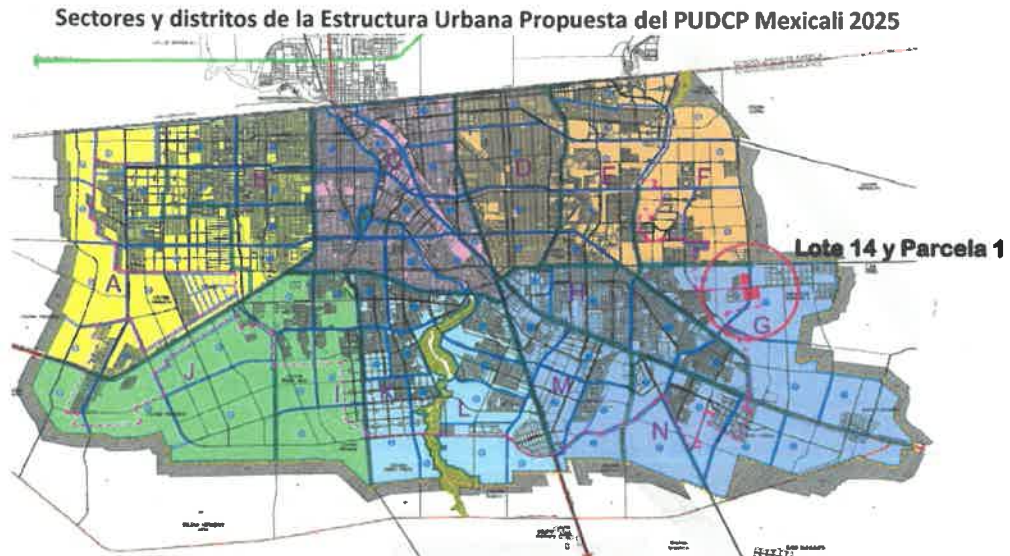
VI. Una vez que se dictamine el proyecto del Plan, será presentado en sesión de Cabildo para su aprobación formal. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el Plan será remitido por el Presidente Municipal al Gobernador del Estado para su publicación y registro. La documentación que se remitirá al Ejecutivo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

- a) El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
 - b) La versión abreviada del mismo;
 - c) La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta popular; y,
 - d) Las recomendaciones y comentarios que haya formulado la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado conforme a la fracción IV de este artículo, o bien, la manifestación de que no lo recibieron, expresada en escrito por el Presidente Municipal, acompañando copia del oficio con que se remitió el proyecto de Plan a esa Comisión. Una vez que el Gobernador del Estado reciba el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, procederá a tramitar su publicación y registro conforme las disposiciones de esta Ley.
- ARTÍCULO 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:
 - Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
 - Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
 - Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,
 - Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.
 - ARTÍCULO 80.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el Plan o Programa correspondiente por:
 - El Gobernador del Estado;
 - La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;
 - Los Presidentes Municipales respecto del Plan Estatal;
 - Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas;
 - Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del Artículo 8 de la presente Ley; y VI. Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones e instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.
 - ARTÍCULO 81.- En los mismos términos en que se modifican o cancelan los Planes o Programas Estatales, Regionales, Municipales y Sectoriales de Desarrollo Urbano, se pueden modificar o cancelar las declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones que corresponda.
 - ARTÍCULO 82.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro.

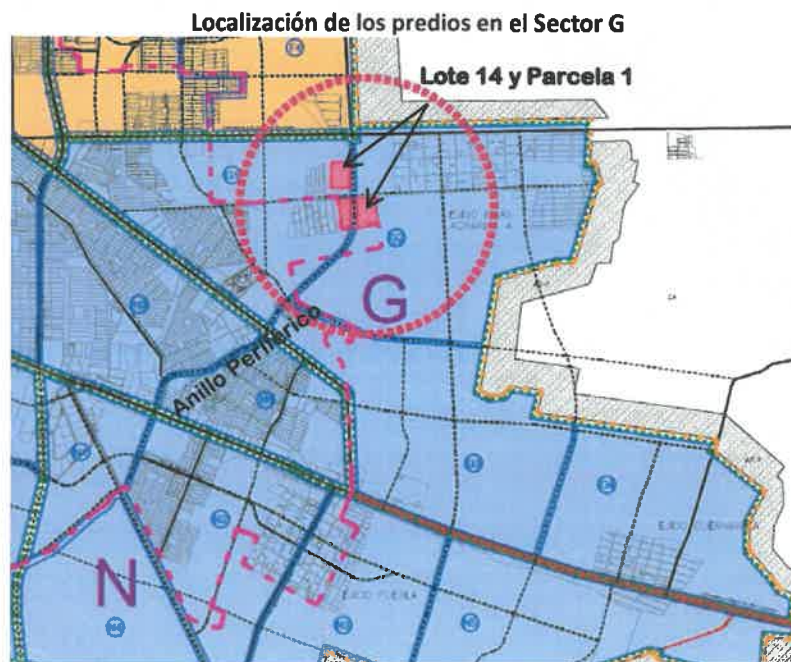
1.2. Localización del predio y delimitación del área de estudio conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025

Localización del predio

De acuerdo a la estructura urbana de la ciudad, los predios se ubican en la línea que delimita los distritos G1 y G2 del sector G, sobre el Blvr. Paseo de los Insurgentes (Anillo Periférico), vialidad regional que corre de norte a sur y que conecta el Blvr. Lázaro Cárdenas y el distrito industrial o Corredor Palaco.



Fuente: Adaptación del PDUCP 2015 por el consultor, 2015



Fuente: Adaptación del PDUCP 2015 por el consultor, 2015

Los predios del Grupo 01 (lote 14 Col. Diez División dos con superficie de 174,263.239 m²) y el Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A" con una superficie de 90,420.166 m²) se localizan en la zona sureste de la ciudad de Mexicali, B.C. y son divididos por el Blvr. Anillo Periférico.

El lote 14 está compuesto por dos fracciones, la fracción número uno compuesta por 11 porciones, que se encuentra ubicada al este y la fracción dos al oeste con 9 porciones. La parcela 1 que está ubicada al norte del lote 14 está compuesta por 7 fracciones. Todos en conjunto suman un total de 27 lotes.

(Ver plano CUSDDAN-01 Delimitación del área de estudio)
(Ver plano CUSDDAN-02 Usos del Suelo PDUCP 2025)



Estudio de justificación de
Cambio de Uso de Suelo del
Lote 14 y la Parcela 121P-02 PW en
la Col. Diez División 2

SÍMBOLOGIA

Existente	Usos	Reservas Territoriales		
		Consolidación	Expansión	Expansión a Costo Extraordinario
[Yellow]	Habitacional	[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]
[Orange]	Comercio y Servicios	[Orange]	[Orange]	[Orange]
[Purple]	Industria	[Purple]	[Purple]	[Purple]
[Black]	Mixto	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Comercial e Industrial	[Black]	[Black]	[Black]
[Brown]	Destino	[Brown]	[Brown]	[Brown]
[Brown]	Infraestructura	[Brown]	[Brown]	[Brown]
[Brown]	Almacenamiento y Servicios	[Brown]	[Brown]	[Brown]
[Brown]	Equipamiento	[Brown]	[Brown]	[Brown]
[Green]	Áreas Verdes	[Green]	[Green]	[Green]
[Black]	Corredor Urbano	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Zona Agropecuaria	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Área de Amortiguamiento	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Área de Conservación	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Área de Transición	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Límite Internacional	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Límite de Área Urbana a Consolidar	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Límite de Expansión Urbana 2025	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Vía Férrea	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Drenajes y Canales	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Taza Urbana	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Taza Parcelaria	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Fallas Geológicas	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	CU Centro Urbano	[Black]	[Black]	[Black]
[Black]	Subcentros	[Black]	[Black]	[Black]

[Green]	Límite de Sector
[Green]	Sector
[Green]	Límite de Distrito
[Green]	Distrito

[Black]	Regionales
[Black]	Primarias Existentes
[Black]	Primarias en Proyecto
[Black]	Secundarias Existentes
[Black]	Secundarias en Proyecto



CONTIENE PLANO DE:

USOS DEL SUELO DEL PDUOP 2025

PROYECTO	Arg. Samuel Pineda R.	CAP	CUSDAN-02	PLANO No.	02
ELABORADO	Arg. Martín Fregoso	EDICIÓN	1:5,000		
REVISADO	Arg. Martín Fregoso	FECHA	Abril 2015		

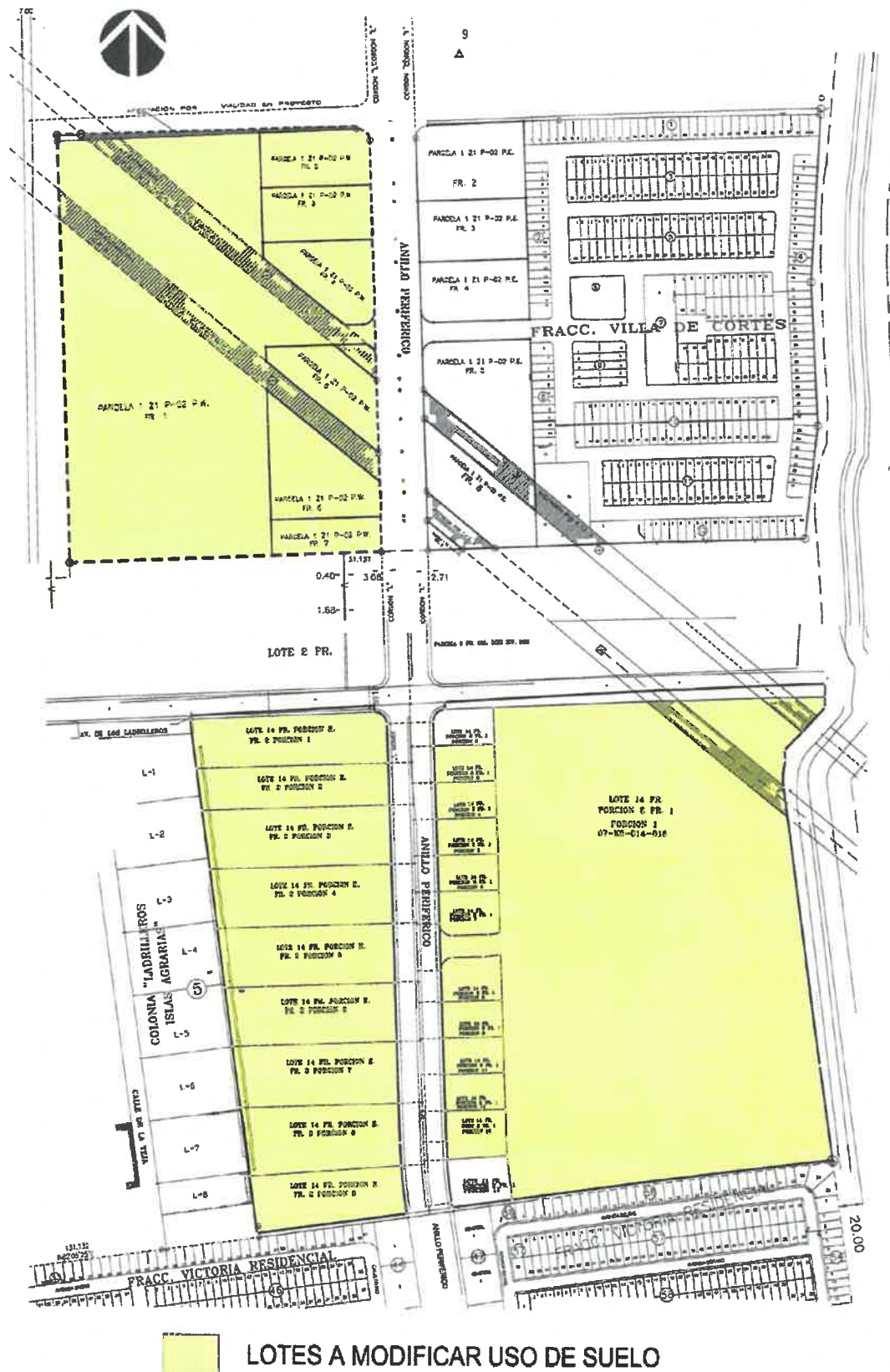
Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 (todas sus fracciones)
y la Parcela 1Z1 P-02 PW del Ejido Islas Agrarias A, en la Col. Diez División 2, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

Relacion de Predios sujetos al " Estudio de Impacto Urbano" para la Justificación de Cambio del Uso del Suelo, en la Col. Diez, División Dos de Mexicali, B.C.

No.	Clave Catastral	Lote	Uso de suelo actual	Propietario (s)	Superficie (m²)
Grupo 01 (Lote 14 Col. Diez División Dos)					
1	07-K5-014-019	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 3	Comercial	Javier Cadena Payán	1,500.000
2	07-K5-014-020	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 4	Comercial	Javier Cadena Payán	1,500.000
3	07-K5-014-021	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 5	Comercial	Javier Cadena Payán	1,500.000
4	07-K5-014-022	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 6	Comercial	Javier Cadena Payán	1,500.000
5	07-K5-014-023	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 7	Comercial	Javier Cadena Payán	1,786.997
				Suma =	7,786.997
6	07-K5-014-017	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 1	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,609.102
7	07-K5-014-031	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 3	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	7,408.209
8	07-K5-014-032	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 4	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	7,156.062
9	07-K5-014-033	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 5	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,903.823
10	07-K5-014-034	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 6	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,651.769
11	07-K5-014-035	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 7	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,722.568
12	07-K5-014-036	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 8	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,841.440
13	07-K5-014-037	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 9	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	5,357.087
14	07-K5-014-038	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 2	Comercial	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	5,389.450
				Suma =	59,039.510
15	07-K5-014-016	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 1	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	100,194.394
16	07-K5-014-024	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 8	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,785.660
17	07-K5-014-025	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 9	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
18	07-K5-014-026	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 10	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
19	07-K5-014-027	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 11	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
20	07-K5-014-028	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 12	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	956.678
				Suma =	107,436.732
				Subtotal Grupo 1 =	174,263.239
Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")					
21	07-L5-001-003	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 1	Rústico	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	65,121.258
22	07-L5-001-016	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 2	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,078.993
23	07-L5-001-017	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 3	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,050.000
24	07-L5-001-018	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 4	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,382.751
25	07-L5-001-019	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 5	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,061.377
26	07-L5-001-020	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 6	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	6,109.467
27	07-L5-001-021	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 7	Comercial	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	2,616.320
				Subtotal Grupo 2 =	90,420.166
Total de Predios =					264,683.405

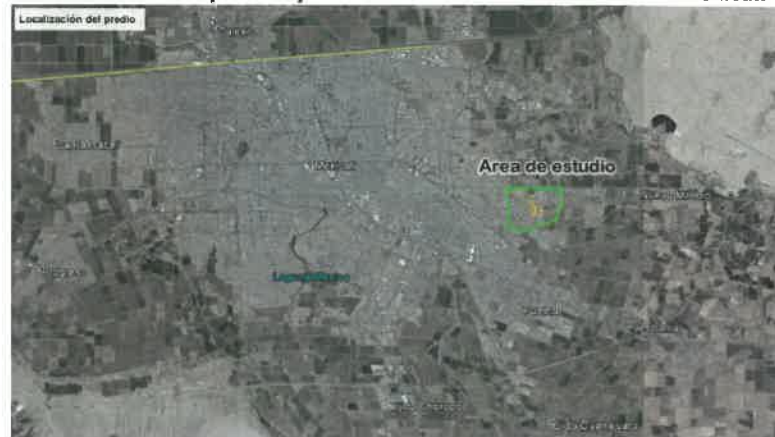
Lotes a modificar uso de suelo de habitacional, comercial y servicios a Industria Manufacturera



Delimitación del área de estudio

Como se mencionó anteriormente, los polígonos se encuentran al sureste de la ciudad y por consecuencia el área de estudio también. El área de estudio por su disposición y radios de análisis, se ubica dentro de un solo sector el “G” y afecta parte de dos distritos el G1 y el G2, por lo que la forma y la superficie propuesta, está relacionada en función de estas reservas y su dependencia con el Blvr. Anillo Periférico colindante con ambos predios y constituye un eje principal de comunicación con el resto de la población.

Ubicación de los predios y el área de estudio en la ciudad de Mexicali



Fuente: Consultor, 2015.

Al norte del área de estudio, se encuentra la Granja Arcoiris en la cual está ubicada una gasolinera y el parque recreativo Arroyo Hondo, además de varias parcelas y establos. Al oeste del área se encuentran la zona habitacional conformada por los fraccionamientos Villa de Toledo, Villa del Roble y Villa Florida. Al sur el Centro de Desarrollo Humano Integral, algunos terrenos rústicos y el Fracc. Condesa Residencial. Y finalmente hacia el este algunas zonas agrícolas y el Ejido Islas Agrarias “A”.

Límites del área de estudio



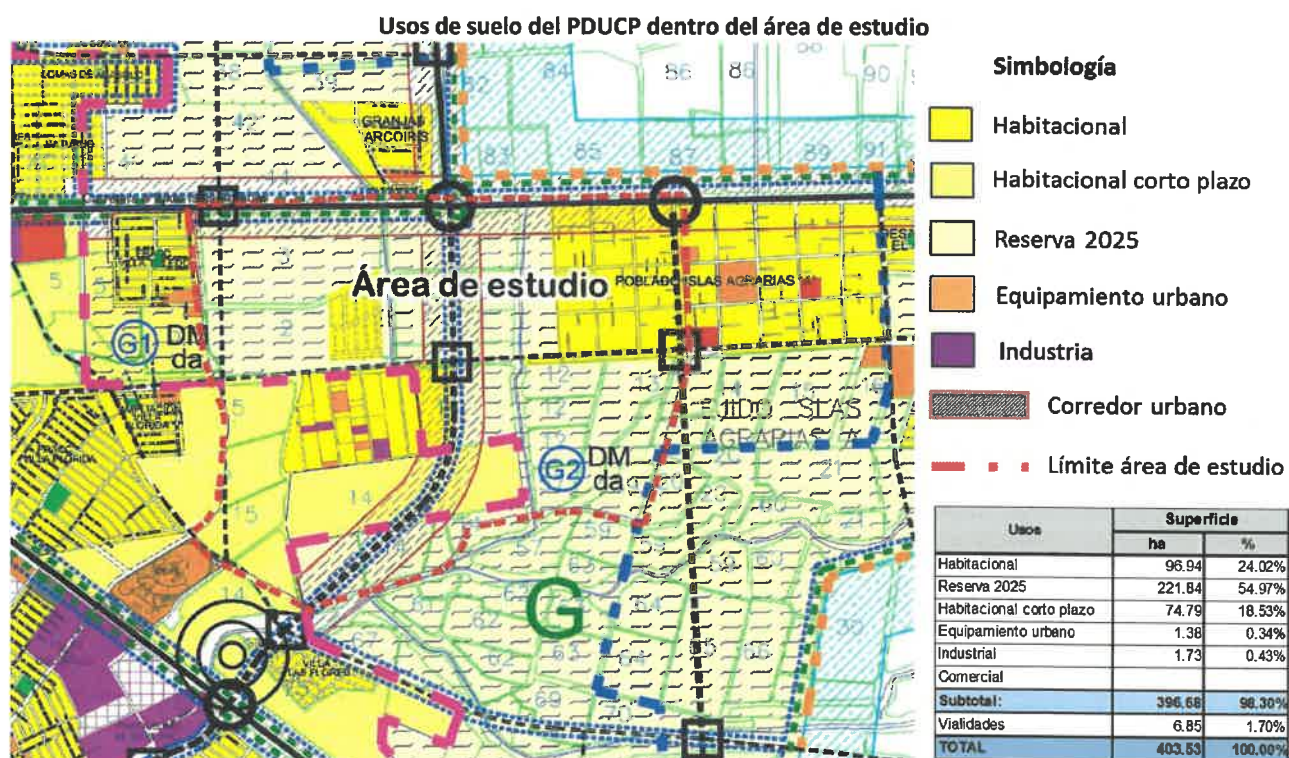
Fuente: Consultor, 2015.

El polígono propuesto para área de estudio tiene una superficie de 403.5332 ha, delimitada al norte por la carretera al Ej. Islas Agrarias “A”; al sur en una colindancia curva que inicia con el Anillo Periférico en el sentido oeste-este hasta la intersección con una vialidad secundaria en sentido norte-sur propuesta por el Plan Maestro del Desarrollo Génesis que va del desarrollo al poblado del ej. Islas agrarias “A”, misma que delimita al este el

polígono propuesto y al oeste se delimita por la vialidad secundaria San Luis R.C. en sentido norte-sur junto al Fracc. Villa Toledo y que intersecta con carretera Mexicali- Algodones (al Ej. Islas agrarias "A").

1.3. Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 en el área de estudio.

Dentro del área de estudio se encuentran los siguientes usos de suelo: habitacional, habitacional corto plazo, reserva habitacional, equipamiento urbano e industria; además del corredor urbano.



Fuente: Adaptación del PDUCP 2015 por el consultor, 2015

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

A simple vista se puede observar construcción de elementos recientes en el área de estudio. La tendencia del PDUCP mantiene a la zona con predominancia de uso de suelo de reserva habitacional y corredor urbano sobre las principales vialidades. No obstante se aprecian cambios contundentes, tales como la instalación de industria manufacturera, consolidación de zonas habitacionales y la modificación del trazo de la vialidad Anillo Periférico, en donde su trayecto actual es distinto de lo que está propuesto en el PDUCP.

Para confirmar lo observado en campo se solicitó información sobre los cambios de uso de suelo en el área de estudio y el Anillo Periférico a la Dirección de Administración Urbana a través del Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Mexicali, obteniéndose la información que se anexa a este documento.

Comparando lo existente actualmente con las superficies propuestas del PDUCP se puede apreciar que las reservas habitacionales a corto plazo desaparecieron puesto que ya fueron utilizadas, convirtiéndolas en uso habitacional; a consecuencia de esto, aumenta significativamente la superficie habitacional y disminuye la reserva 2025. Además, también se observa un incremento en el uso de suelo industrial, aumentando del 0.43% al 4.10%

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 (todas sus fracciones)
y la Parcela 121 P-02 PW del Ejido Islas Agrarias A, en la Col. Diez División 2, en Mexicali, B.C.

Antecedentes

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2				
No.	Clave Catastral	Procedimiento de cambio de uso (Ver anexos)	Uso de suelo PDUCP	Uso de suelo asignado
Predios con solicitud de cambio de Uso del Suelo en el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División				
Grupo 01 (Lote 14 Col. Diez División Dos)				
1	07-K5-014-019	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
2	07-K5-014-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
3	07-K5-014-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
4	07-K5-014-022		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
5	07-K5-014-023		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
6	07-K5-014-017	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
7	07-K5-014-031		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
8	07-K5-014-032		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
9	07-K5-014-033		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
10	07-K5-014-034		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
11	07-K5-014-035	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009 US-0077-2014 EXP.07-K5-014-035/07-K5-014036	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
12	07-K5-014-036	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009 CU-0227-2012 EXP. K5-014-037	Habitacional / Corredor urbano	Comercio/distribución artículos terminados
13	07-K5-014-037	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
14	07-K5-014-038			
15	07-K5-014-016	Dictamen de Uso de Suelo CU-00534-2013 EXP. 07-K5-014-016 / 2013	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en artículos terminados
16	07-K5-014-024	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
17	07-K5-014-025		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
18	07-K5-014-026		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
19	07-K5-014-027		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
20	07-K5-014-028		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
21	07-L5-001-003	Oficio de inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Rústico
22	07-L5-001-016		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
23	07-L5-001-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
24	07-L5-001-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
25	07-L5-001-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
26	07-L5-001-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
27	07-L5-001-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Otros predios en la zona del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División				
Grupo 03.- Predios de propietarios diversos (No se cuenta con clave catastral, usos de suelos asignados confirmados y la superficie es aproximada)				
28	K5-001-002	Oficio DAU/2116/11 de fecha 22 de Septiembre de 2011	Habitacional / Corredor urbano	Industrial
29	OW-044-001	Acuerdo de autorización del Fraccionamiento Victoria Residencial publicado en el P.O.E. el 26 de Octubre de 2007.	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
30	OW-044-002		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
31	OW-044-003		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
32	OW-044-004		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
33	OW-043-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
34	OW-043-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
35	OW-043-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
36	OW-047-001		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
37	OW-047-002		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
38	OW-047-003		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
39	OW-047-004		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
40	OW-048-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
41	OW-048-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
42	OW-048-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
43	07-K5-014-018	Subdivisión en la colonia Diez Division Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
44	07-K5-014-029		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
45	K5-002-001	No se tiene información	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Grupo 04 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
46	07-L5-001-008	Oficio de inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
47	07-L5-001-009		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
48	07-L5-001-010		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
49	07-L5-001-011		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
50	07-L5-001-012		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
51	07-L5-001-013		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
52	GI-003-013	Oficio CU-347/2010 de fecha 11 de mayo de 2010	Habitacional / Corredor urbano	Comercial

Superficies de cambios de uso de suelo recientes en el área de estudio

Usos	Usos del PDUCP		Usos de suelo actual		Diferencia	
	Superficie ha	%	Superficie ha	%	ha	%
Habitacional	96.94	24.02%	182.08	45.12%	85.14	21.10%
Reserva 2025	221.84	54.97%	178.53	44.24%	(43.31)	-10.73%
Habitacional corto plazo	74.79	18.53%		0.00%	(74.79)	-18.53%
Equipamiento urbano	1.38	0.34%	1.38	0.34%	0.00	0.00%
Industrial	1.73	0.43%	16.55	4.10%	14.82	3.67%
Comercial			17.52		17.52	0.00%
Subtotal:	396.68	98.30%	396.06	98.15%	(0.62)	-0.15%
Vialidades	6.85	1.70%	7.48	1.85%	0.62	0.15%
TOTAL	403.53	100.00%	403.53	100.00%		

2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO

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

La dinámica urbana del área de estudio ha ido transformándose con el paso del tiempo debido a una serie de factores externos relacionados con la dinámica económica tanto de la región de Baja California, como del país vecino. Entre estos factores se encuentran el establecimiento en México de la industria manufacturera internacional, así como la caída de la industria de la construcción de vivienda en la región.

Por otro lado, la dinámica de ocupación del suelo habitacional en el área urbana de Mexicali ha sido en parte distinta a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, por lo que se encuentra la oportunidad y necesidad de modificar el Programa de acuerdo a la nueva dinámica. Específicamente en el área de estudio, esta dinámica muestra, como se verá en el resto del diagnóstico, la consolidación del anillo periférico como un corredor Comercial/Industrial que conecta el Blvr. Lázaro Cárdenas casi con su entronque a la Carretera a San Luis y a la Calz. Cety's casi con su entronque con la Ave. Abelardo L. Rodríguez. En pocas palabras, se ha convertido en la conexión entre Mexicali y San Luis Río Colorado con Estados Unidos, creándose un corredor de exportaciones e importaciones que aumenta la plusvalía de los terrenos de la zona y su potencial para uso industrial.

Así mismo, se observa la conversión del suelo habitacional a industrial y comercial en la zona, sobre todo en los terrenos inmediatos al Anillo Periférico, tal y como se observó en el capítulo anterior.

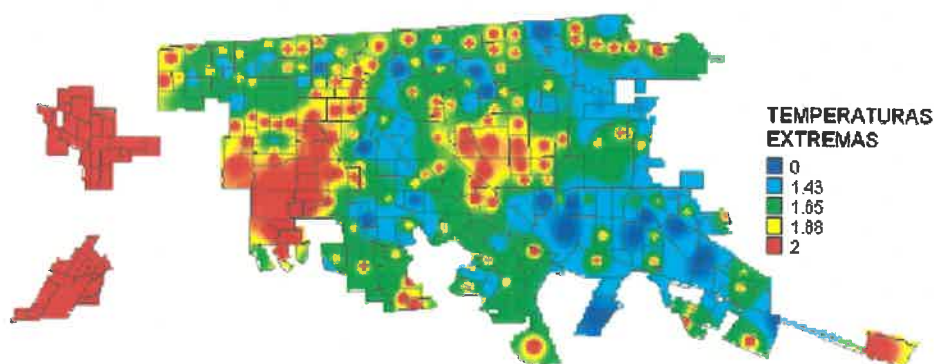
2.2. Aspectos ambientales

El análisis del contexto ambiental permite conocer las condiciones de clima, topografía, edafología, geología, hidrología, fauna y flora del área de estudio. De igual manera, se analiza la contaminación en la zona y los niveles de deterioro del medio ambiente de la misma. Esta información permite determinar y medir los impactos al medio ambiente que el proyecto pudiera ocasionar en caso de llevarse a cabo.

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 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.

Concentración de las temperaturas extremas en la ciudad



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

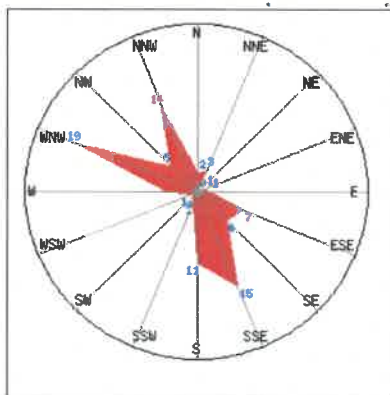
Tanto la zona de estudio como la ciudad de Mexicali se encuentran en una zona geográfica en donde la insolación media anual es de entre 2400 y 2500 horas con una distribución muy uniforme durante la estación de verano, la cual puede ser aprovechada para la utilización de tecnologías solares que ayuden 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.

El régimen de vientos que afecta al municipio de Mexicali, producto de los sistemas sinópticos que dominan a la región, tiene el siguiente comportamiento: desde principios de otoño y hasta mediados de primavera prevalece un flujo de aire marítimo modificado del noroeste. Este flujo está asociado con el sistema de alta presión del Pacífico noroeste, que en esta temporada tiene su máximo desplazamiento latitudinal hacia el sur. Este flujo del noroeste se ve reforzado cuando un sistema frontal atraviesa la región, ya que se intensifica el gradiente de presión que acompaña a estos sistemas frontales, ocasionando vientos fuertes que pueden llegar a rebasar los 80 km/h (27 de julio de 1989, 10 de mayo de 1990, etcétera) los cuales provocan tolvaneras, caídas o desgajamiento de árboles, desprendimiento de anuncios espectaculares en todo el territorio y desprendimiento de estructuras ligeras principalmente en viviendas precarias representado un riesgo para la población. Durante los meses de junio a agosto, y hasta mediados de septiembre, la ciudad de Mexicali y su valle se encuentra dominado principalmente por una masa de aire muy caliente de tipo continental, relativamente seca, la cual posee una baja presión debido a la intensa radiación solar. Esta masa de aire contrasta notablemente con una masa de aire más fría, húmeda, tipo tropical marítima del Golfo de California, donde predomina un sistema de alta presión. Se establece entonces un gradiente de presión sur-norte, por lo que el flujo de aire es de dirección sur y sureste en esta temporada. Este flujo generalmente húmedo ocasiona incomodidad en el ambiente debido a la combinación alta temperatura-alta humedad (García Cueto, 1988). Los vientos más fuertes se presentan de manera regular en el invierno y durante la primavera, pero incluso en el verano se han llegado a presentar, producto de sistemas tropicales debilitados o de tormentas locales.

La siguiente figura muestra la distribución anual de la dirección de los vientos en Mexicali:

Distribución anual de la dirección del viento en Mexicali



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

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.

En lo que respecta a las lluvias fuertes ocurridas en períodos de 24 horas, parecen estar sucediendo más a menudo de lo que ocurrían en el pasado. La presencia de estos fenómenos naturales, aunado a una población creciente, con mayores superficies de concreto que impiden una rápida infiltración hacia el subsuelo y una deficiente red de alcantarillado pluvial en algunas zonas de la ciudad, hacen que la población urbana sea susceptible de sufrir inundaciones. Tal es el caso de las lluvias ocurridas en el invierno de 1992-1993 relacionadas con el ENSO, las cuales con un poco más de 200 mm dejaron aisladas a un sinnúmero de colonias periféricas y lugares situados abajo del nivel del mar, como el caso de las colonias aledañas al Río Nuevo.

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. El estudio de mecánica de suelos realizado en el predio donde se pretende realizar el cambio de uso del suelo, aunado a la historia de la zona, nos indica el tipo de suelo que se puede encontrar en el área de estudio.

Se realizaron 5 sondeos, en donde se encontraron los siguientes resultados:

- Sondeo 1.- En la superficie y hasta .80 metros de profundidad podemos encontrar arcillas de alta compresibilidad; posteriormente y hasta 2.40 metros de profundidad se encontraron arenas arcillosas; a partir de ahí y hasta 5 metros de profundidad se encontró nuevamente arcillas de alta compresibilidad.
- Sondeo 2.- En la superficie y hasta 1.20 metros de profundidad se encuentran arcillas de baja compresibilidad; entre 1.20 y 2.20 metros de profundidad se encuentra arena arcillosa; de 2.20 hasta los 3.50 metros se encuentra limo de baja compresibilidad.
- Sondeo 3.- En la superficie y hasta 1.10 metros de profundidad se encuentran arcillas de alta compresibilidad; a partir de ahí y hasta 2.10 metros de profundidad se encontró arcilla de baja compresibilidad; entre 2.10 y 3.50 m se encontró un tercer estrato de arena limosa.
- Sondeo 4.- En la superficie y hasta 2.20 metros de profundidad se encontró arcilla de baja compresibilidad; a partir de ahí y hasta 3.50 metros de profundidad se encontró arena arcillosa.
- Sondeo 5.- En la superficie y hasta 1.10 metros de profundidad se encontró arcilla de baja compresibilidad; entre 1.10 y 2.20 m se encontró un segundo estrato de material consistente en arcilla de baja compresibilidad; entre 2.20 y 3.50 m se encontró un tercer estrato de material consistente en una arcilla de alta compresibilidad

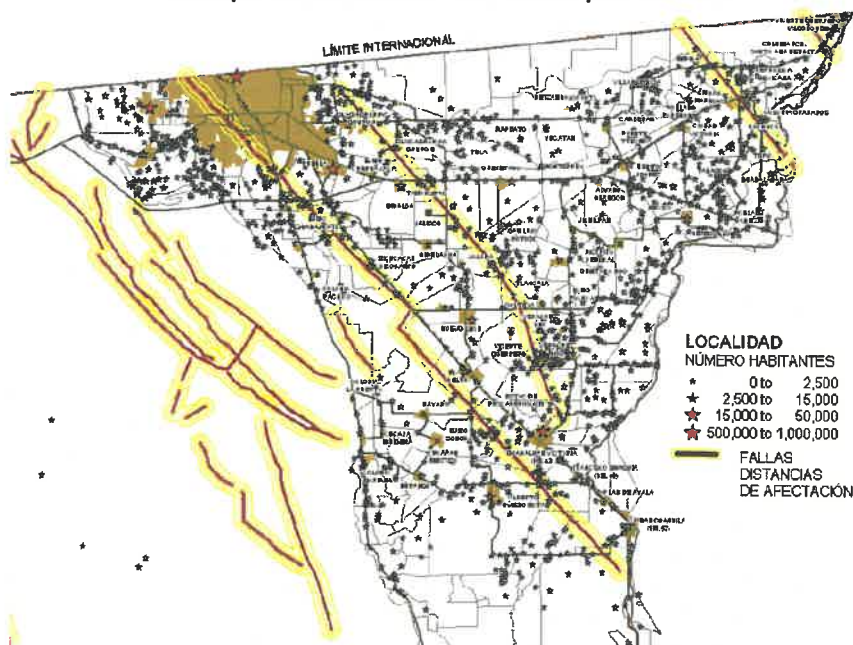
Se sabe que la zona de estudio era principalmente una zona de sembradíos. Naturalmente, los suelos que se encuentran en la zona presentan limos y arcillas. Sin embargo, este tipo de suelos no presenta características de expansión, según estudio de mecánica de suelos. Así mismo, se considera la compactación y mejoramiento del suelo para evitar algún tipo de falla.

2.2.4. Geología

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 encuentra a un radio de distancia de 1 km de la Falla Imperial.

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 precursoros, 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 Numero 7 "Río Colorado". Este Río nace en el norte de los Estados Unidos de Norteamérica y cruza 7 Estados de la Unión Americana, conformando una cuenca con una superficie de 634,000 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 Numero 14.

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

Aunque no son elementos hidrológicos naturales, existe una infraestructura hidráulica compuesta por drenes agrícolas y canales de riego que cruzan por la zona y forman parte del sistema natural de drenaje de aguas de riego de la zona norte del Valle de Mexicali, el cual termina por fluir en el Río Nuevo hacia Estados Unidos. Esta infraestructura hidráulica agrícola se describe más adelante en el subcapítulo de infraestructura.

2.2.6. Flora y fauna

La flora y fauna silvestre de la zona ha sido desplazada por los usos dados a la zona. Anteriormente estas zonas eran de cultivo, sin embargo, ahora predominan los usos habitacional, industrial y comercial.

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.

Ocotillo sembrado en derecho de vía de Dren Tula



Fuente: Consultor, 2015.

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*). Así mismo, se observan mosquitos que rondan las áreas de drenes y canales.

2.2.7. Contaminación y deterioro del medio ambiente

Se observan 7 principales agentes de contaminación en la zona: ruido, emisiones por vehículos, basura, drenes y canales, quemas agrícolas, partículas de polvo, plaguicidas.

- **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 Anillo Periférico.
- **Emisiones por vehículos.-** las emisiones de gases de carbono y otros tipos emitidos por los vehículos que transitan tanto por el Anillo Periférico pueden apreciarse a la vista y al olor notablemente.
- **Basura.-** la mayoría de la basura se observa en las zonas habitacionales del área de estudio y en los drenes y canales, principalmente botellas de PET. Se observa que un número considerable de casas habitacionales almacenan muebles, juguetes, cajas y otro tipo de artículos 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, provocando enfermedades.
- **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 viento, 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.
- **Plaguicidas.-** Los plaguicidas, además de matar a las plagas, pueden producir daños en las personas, los animales domésticos y la vida silvestre. La principal fuente de contaminación del ambiente por el uso de plaguicidas es el residuo que resulta de su aplicación. Dentro del área de estudio aún se observan áreas de cultivo que utilizan plaguicidas.

Basura en cuerpos de agua y parcelas sembradas en el área de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

(Ver Plano CUSDDDE-03 Aspectos ambientales)

2.3. Aspectos socioeconómicos

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

2.3.1. Características de la población

La información procesada se obtiene del Censo de Población del INEGI 2010 y comprende 6 AGEB's, 4 urbanos (17340, 17124, 17336, 18067) y 2 rurales (23371 y 23460), mismos que corresponden a la zona este del centro de población de Mexicali. En estos se albergan 80 manzanas habitacionales en donde habitan 5,457 personas al 2010, aproximadamente. En la información de INEGI por AGEB, los AGEBs 23371, 23460 y 18067 no presentan información acerca de la población. Por tal motivo, la población considerada para este estudio no toma en cuenta la población que habita Villa de Cortés. Sin embargo, para el poblado Islas Agrarias "A" se toma en cuenta la información proporcionada por INEGI del Censo 2010 en los resultados principales por localidad *(ver*

texto en páginas posteriores para cálculo de población Islas Agrarias). También es importante mencionar que no se cuenta con información censal de los años 2000 y 2005 de ninguno de los AGEBS que conforman el área de estudio.

Habitantes por AGEB en el área de estudio considerando Islas Agrarias A

AGEB	Habitantes	% del total de habitantes	No. manzanas	Superficie por AGEB (Ha.)	Superficie habitacional AGEB (Ha.)	Densidad (hab/Ha. hab)
7124	1,658	25.72%	18	10.3429	11.4286	145.07
7336	2,002	31.05%	42	47.8428	37.7935	52.97
7340	1,797	27.87%	20	11.6292	12.3777	145.18
8067	-	0.00%	0	2.8412	-	0.00
3371	990	15.36%	0	211.7198	60.6196	16.33
3460	-	0.00%	0	119.1573	50.7664	0.00
Total	6,447	100.00%	80	403.5332	172.9858	

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 7336, al sur del área de estudio. La mayor densidad de población se presenta en el AGEB 7340, justo al este del área de estudio en el Fracc. Villa del Roble. La menor densidad de población se presenta en el AGEB 7336, que aunque alberga a la mayor cantidad de población, presenta el menor número de 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 0.58% de la población total municipal y el 0.79% 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.

Población al 2010 en los distintos niveles urbanos (sin considerar Islas Agrarias)

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	2,674	49.00%	2,773	50.82%	5,457	0.58%

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

Población total por año (sin considerar Islas Agrarias)

Nivel	2000	2005	2010
Municipio	764,602	855,962	936,826
Cd. de Mexicali	549,873	653,046	689,775
Área de estudio	-	-	5,457

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

Crecimiento poblacional por año (sin considerar Islas Agrarias)

Nivel	2000-2005	2005-2010	2000-2010
Municipio	11.95%	9.45%	22.52%
Cd. de Mexicali	18.76%	5.62%	25.44%

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

En los principales resultados por localidad del Censo INEGI 2010, el poblado Islas Agrarias A, en su totalidad, presenta una población de 1979 habitantes. Alrededor del 50% del poblado se encuentra dentro del área de estudio, por lo que, haciendo una aproximación de acuerdo a superficie, el 50% de los habitantes del poblado se encuentran dentro del área de estudio, es decir 990. Entonces, la población total del área de estudio, de acuerdo a este ajuste, aumenta de 5,457 habitantes 6,447 habitantes.

Población por AGEB en el área de estudio

AGEB	Habitantes 2010	% del total
7124	1,658	25.72%
7336	2,002	31.05%
7340	1,797	27.87%
8067	-	0.00%
3371	990	15.36%
3460	-	0.00%
	6,447	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 50.82% son mujeres y el 49.00% son hombres.

En cuanto a la composición por edad de la población, se observa que la población menor a 12 años de edad representa el 27.27% de la población total del área de estudio, siendo este porcentaje mucho mayor a los de este mismo rango a nivel municipal (17.80%) y centro de población (19.50%). Lo que da indicios de nuevos pobladores en la zona.

Por otro lado, la fracción que representa la fuerza de trabajo en 2010 es similar en el área de estudio (69.87%) que en el centro de población (65.22%) y mayor que en el municipio (57.92%). En las personas mayores a 65 años se observa que el 0.46% de la población en el área de estudio responde a esta característica frente a la ciudad que es solo del 4.41% y el municipio que es de 3.85%.

Distribución de la población por grandes grupos de edad

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	5,457	508	392	588	182	3,631	25
	100.00%	9.31%	7.18%	10.78%	3.34%	66.54%	0.46%
	0.58%	1.39%	0.98%	0.65%	0.46%	0.67%	0.07%

Fuente: Censo de Población INEGI, 2010.

Total de habitantes por edad en el área de estudio

Edad	Total	%
15-17	158	4.35%
18-24	855	23.55%
25-64	2,618	72.10%
	3,631	100.00%

Fuente: Censo de Población, INEGI, 2010.

Con respecto a la PEA, del total de la población del área de estudio, 3,882 habitantes (71.14%) 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 49.42% de la zona representa a la población económicamente activa y el 21.02% la población económicamente inactiva. En cuanto a la ocupación de las personas, el 47.83% se encuentra ocupado, mientras que el 0.71% se encuentra desocupado.

Población económicamente activa en el área de estudio

Población	Cd. de Mexicali	% del total	Área de estudio	% del total
Población total	689,775		5,457	
Población de 12 años y +	520,964	75.53%	3,882	71.14%
PEA	303,044	43.93%	2,697	49.42%
Ocupados	289,470	41.97%	2,610	47.83%
Desocupados	8,572	1.24%	39	0.71%
PEI	214,220	31.06%	1,147	21.02%

Fuente: Censo de población INEGI, 2010.

2.3.2. 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. Así mismo, se observa el comercio informal.

- **Agricultura.-** se observan algunas parcelas de siembra en el área de estudio.



- **Industrial, abasto y almacenaje.-** se observan algunas naves industriales ocupadas tanto por centros de distribución de productos como de industria manufacturera en predios colindantes al Anillo Periférico, tales como: Jordan, Centro de Distribución OXXO y VieVerte Business Center (IAMSA), en donde se ubican empresas como Technicolor.



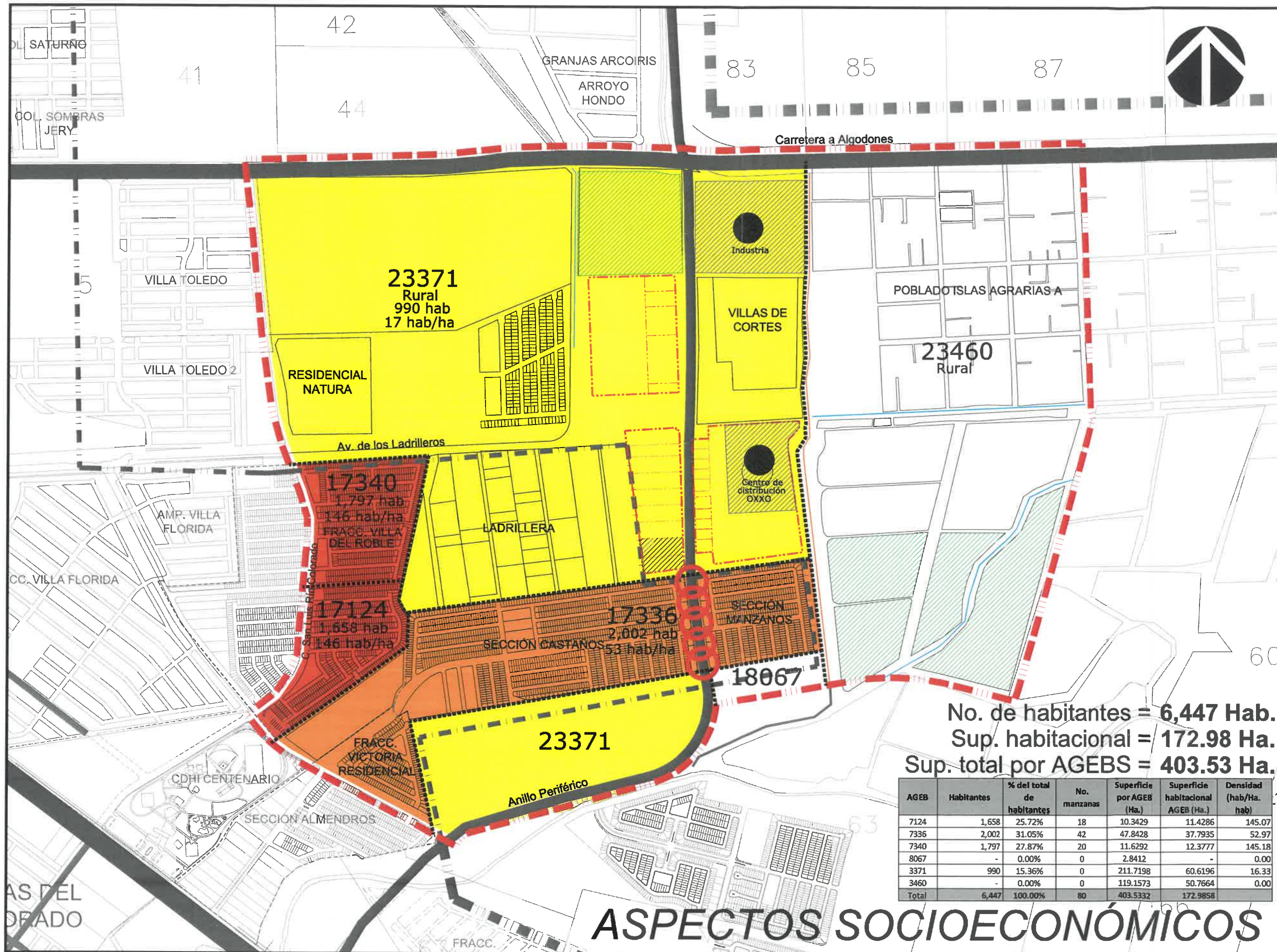
- **Comercio y servicios.-** el comercio y los servicios formales se ubican principalmente en el Anillo Periférico y la Carr. Algodones, tales como gasolineras, tiendas de autoservicio, restaurantes, entre otros.



- **Comercio informal.-** se observa principalmente sobre la Carr. Algodones y en el Poblado Islas Agrarias. En su mayoría se trata de restaurantes y tienditas de productos del diario.



(Ver Plano CUSDDDE-04 Aspectos socioeconómicos)



Estudio de justificación de
Cambio de Uso de Suelo del
Lote 14 y la Parcela 121P-02 PW en
la Col. Diez División 2

SIMBOLOGÍA

- Límite de área de estudio
- Límite al 2025
- Límite del área urbana
- Límite de polígono sujeto a cambio de uso de suelo
- Límite de colonias
- Canales

POBLACIÓN

- Límite de AGEB Urbano (6)
- 23460 Número de AGEB
- 0 - 50 hab/Ha
- 50-100 hab/Ha
- 100-150 hab/Ha

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

No. de habitantes = **6,447 Hab.**
Sup. habitacional = **172.98 Ha.**
Sup. total por AGEBS = **403.53 Ha.**

AGEB	Habitantes	% del total de habitantes	No. manzanas	Superficie por AGEB (Ha.)	Superficie habitacional AGEB (Ha.)	Densidad (hab./Ha. hab)
7124	1,658	25.72%	18	10.3429	11.4286	145.07
7336	2,002	31.05%	42	47.8428	37.7935	52.97
7340	1,797	27.87%	20	11.6292	12.3777	145.18
8067	-	0.00%	0	2.8412	-	0.00
3371	990	15.36%	0	211.7198	60.6196	16.33
3460	-	0.00%	0	119.1573	50.7664	0.00
Total	6,447	100.00%	80	403.5332	172.9858	

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA



CONTIENE PLANO DE:
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

2.4. Aspectos urbanos

2.4.1. Usos del suelo actuales y potenciales

Dentro del área de estudio se pueden observar los siguientes usos de suelo: habitacional, comercial, equipamiento urbano, rústico, agrícola, e industrial, en la siguiente proporción:

Usos de suelo actuales en el área de estudio		
Uso de suelo	Superficie (m ²)	Porcentaje
Habitacional	1'729,858.02	42.87%
Comercial	216,240.29	5.36%
Industrial	146,185.96	3.62%
Agrícola	438,783.49	10.87%
Subtotal:	2'531,067.75	62.72%
Rústico	1'034,532.08	25.45%
Canales y drenes	39,232.60	0.97%
Vialidades	430,500.01	10.67%
Subtotal:	1'504,264.69	37.28%
Total área de estudio:	4'035,332.44	100.00%

Fuente: Consultor, 2015

Una de las características del área de estudio es que la zona noreste se encuentra ocupada por parte del Ejido Islas Agrarias; esta zona presenta un comportamiento distinto al del área de estudio, ya que se distingue por sus características de tipo rural y ejidal, aunque cuente con la mayoría de los servicios de infraestructura. El resto de las zonas habitacionales son fraccionamientos de reciente creación, tales como Fraccionamiento Villa del Roble, Victoria Residencial, Natura Residencial y Villa de Cortes Residencial.

Existen dos colonias más, aparentemente irregulares, una de ellas es conocida como la colonia Ladrillera y la otra no tiene nombre definido.

Otra de las características de la zona, es que sobre el Anillo Periférico poco a poco se han ido instalando distintas zonas comerciales con el propósito de satisfacer las necesidades de las zonas habitacionales contiguas, tal y como se planeó en el PDUCEP 2025, en donde se denomina al Anillo Periférico como corredor urbano. Así mismo, se han establecido varias industrias, creando un nuevo centro de trabajo industrial.

Industria dentro del área de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

A pesar de que poco a poco se ha ido urbanizando el área, consecuencia del fenómeno de expansión urbana, todavía existen grandes porciones de suelo no urbanizado, en las cuales se pueden observar algunos establos y grandes parcelas con siembra de trigo. Además, el área cuenta en gran parte con infraestructura de riego como

drenes y regaderas, la mayoría de estos contaminados con basura. El dren que cruza la zona de estudio de norte a sur y continua hacia el este al sur de la misma se conoce como Dren Tula. De las regaderas que se ubican en el área de estudio no se conoce su nombre, sin embargo se observa que en su mayoría están desapareciendo, debido al desarrollo de la zona.

(Ver Plano CUSDDDE-05 Usos del suelo actuales y vivienda)

Zonas agrícolas e infraestructura de riego



En base a lo anterior se determina que los usos de suelo potenciales en la zona corresponden a los actuales, aunque en distintas proporciones. Es decir, se observa la posibilidad de integrar los usos habitacionales, comerciales, industriales y agrícolas, aunque su dosificación sea diferente, debido a las nuevas tendencias de desarrollo de la zona. Principalmente, la proporción del uso industrial y comercial tenderá a aumentar, disminuyendo el uso habitacional y en su caso el agrícola, tratando de primeramente reducir el uso habitacional para tratar de conservar las áreas de cultivo. Esto traerá un beneficio económico a la zona y además ayudará a combatir de alguna manera el déficit de equipamiento urbano en el área, tema que se verá a mayor detalle más adelante.

2.4.2. Vivienda

La vivienda que predomina dentro del área de estudio es de uno y dos niveles. En los fraccionamientos de reciente creación se observa uniformidad en el estilo y diseño arquitectónico, además de que estas respetan los lineamientos propuestos por cada uno de los desarrolladores de vivienda. Dentro del área de estudio se identifican cuatro estilos de vivienda:

- **Interés Social.-** Tipología derivada de los programas de vivienda en serie a través de promociones de gobierno y privados con recursos gubernamentales. Incluye la vivienda completa, con todos los servicios y buenos materiales de construcción. Utiliza los mínimos reglamentarios de acuerdo a la normatividad.
- **Media.-** Viviendas de buena calidad de construcción, tipo residencial con terrenos promedio de 300 m², todos los servicios, valor económico medio y diseño arquitectónico definido por el fraccionador.
- **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.
- **Granjas.-** Se refiere a aquellos desarrollos que tienen su origen como zonas urbanas de ejidos o colonias rurales, caracterizándose por su baja densidad derivada de terrenos de hasta 1 ha, con bajos niveles de urbanización y con baja calidad de vivienda.

Vivienda en fraccionamientos de reciente creación.



Fuente: Consultor, 2015.

Por otro lado, en el Ejido Islas Agrarias se observa una variedad de estilos y de materiales de construcción en lotes amplios.

Variedad de vivienda en Ejido Islas Agrarias.



Fuente: Consultor, 2015.

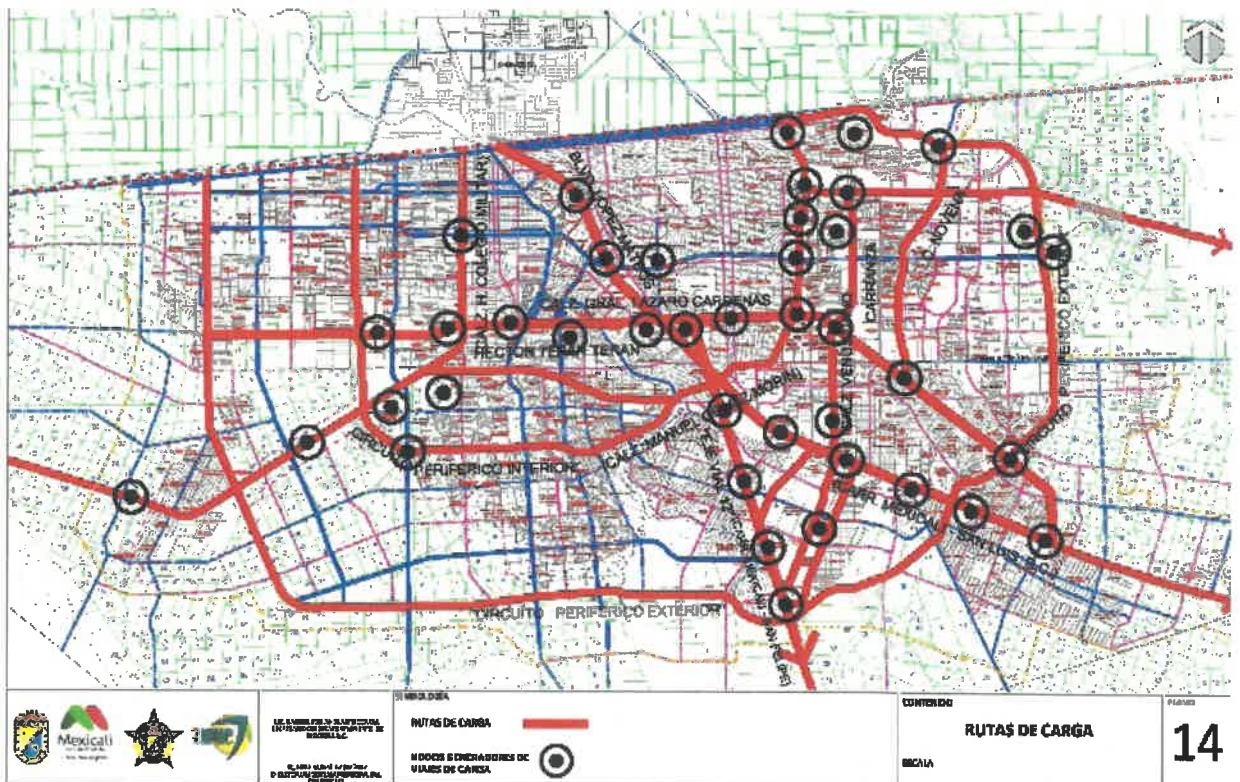
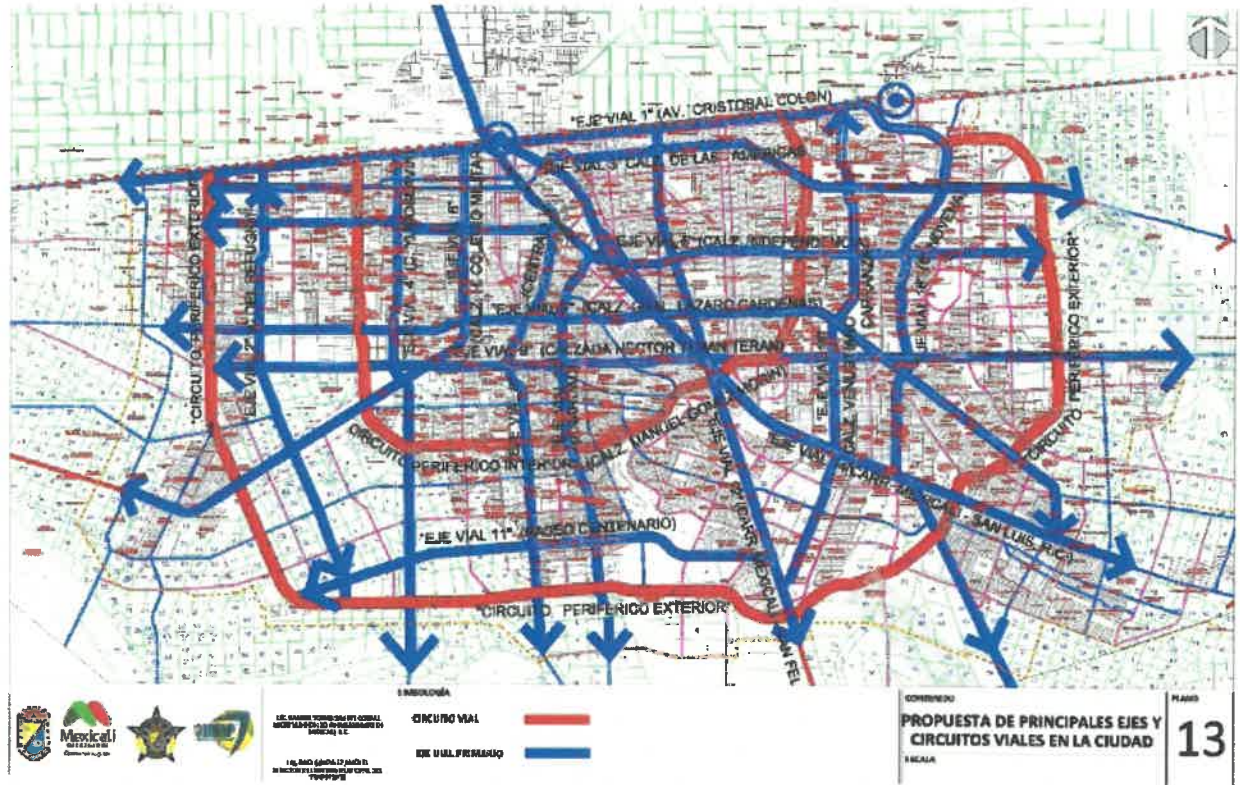
Así mismo, dentro del área de estudio también se encuentran fraccionamientos irregulares, tales como la Colonia Ladrillera y otro sin nombre que se encuentra ubicado al este del Residencial Natura.

2.4.3. Movilidad y transporte

La zona de estudio cuenta con dos vialidades de suma importancia a la estructura urbana de la ciudad de Mexicali: la primera es la vialidad conocida como Anillo Periférico, que de acuerdo a la clasificación del PDUCP, es una vialidad regional; y la segunda es la Carretera Islas Agrarias con clasificación de vialidad primaria. Por consecuencia, los flujos principales se dan sobre estas vialidades tanto de norte a sur como de este a oeste.

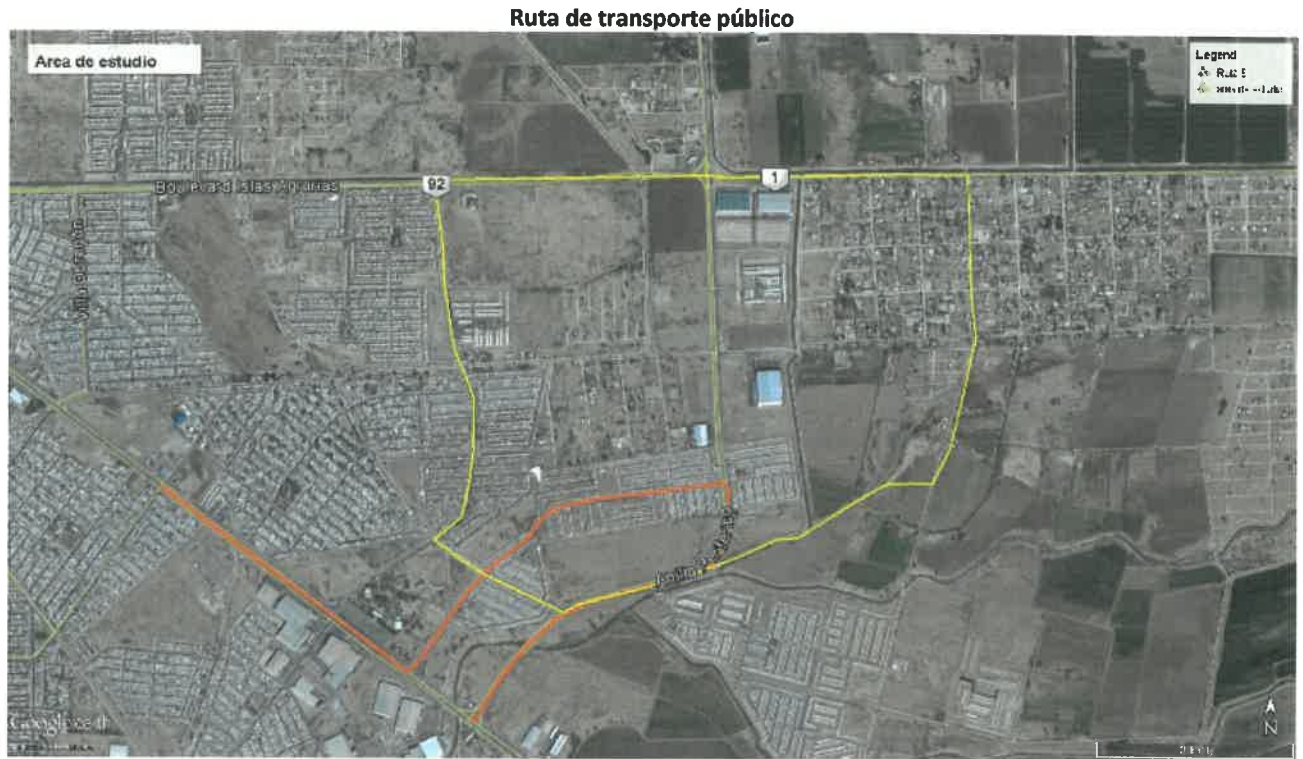
El Anillo Periférico se distingue por ser una vialidad para transporte de carga de acuerdo a lo propuesto en el Plan Maestro de Vialidad y Transporte. Una de las características más importantes de esta vialidad es que conecta a la parte sureste de la ciudad con la Garita Nuevo Mexicali, en la cual se encuentra ubicada la Garita Comercial, convirtiéndola en una vialidad rápida y de transporte de carga.

Vialidades y circuitos en la ciudad y Rutas de transporte de carga



Fuente: Plan Maestro de vialidad y Transporte

Sobre el Anillo Periférico se observaron personas viajando a pie y en bicicleta sobre los acotamientos de la vialidad; además de que una pequeña parte del área de estudio cuenta con cobertura de transporte público. Únicamente se observó una sola ruta, siendo esta la Ruta E-05 Misiones-Centro-Victoria de la Empresa Transportes Modernos que circula por el Fracc. Victoria Residencial.



Con respecto a las intersecciones observadas dentro del área de estudio, se observan 7 nodos sobre el Anillo Periférico. Solo uno de ellos se considera principal, ya que es la intersección entre la Carretera Algodones y el mismo Anillo Periférico. El resto son intersecciones que se forman entre las vialidades terciarias o de circulación y el Anillo.

Pudiera decirse que el nodo principal es un nodo conflictivo, ya que concentra el tránsito de vehículos tanto del Anillo Periférico que cruzan Norte-Sur, así como el tránsito de la Carretera Algodones, en especial el tránsito que proviene de VieVerte Business Center en horas de tráfico de entrada y salida de trabajo (6:30 am a 7:00 am y 5:00 pm a 6:00 pm).

El Anillo Periférico cuenta con una restricción de velocidad de 60 Km/Hr, mientras que el resto de las vialidades están restringidas a ser transitadas a una velocidad de 35 Km/Hr.

Así mismo, para confirmar el tránsito de vehículos en la zona y cómo el cambio de uso de suelo solicitado afectaría al mismo, se llevaron a cabo aforos matutinos y vespertinos en 2 distintos puntos de la zona. El primer punto ubicado en el entronque entre la Carretera Abasolo y el Anillo Periférico, y el segundo punto en el entronque entre Anillo Periférico y Blvr. Lázaro Cárdenas. De lo anterior se obtuvo la siguiente información:

**Resultados de aforo (30 mins.) entronque Carretera Abasolo-Anillo Periférico (Entrada) y
Blvr. Lázaro Cárdenas-Anillo Periférico
Viernes 8:00 hrs.**

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	340	91.15%	436	91.98%
Camiones	25	6.70%	26	5.49%
Bicicleta	3	0.80%	1	0.21%
Motocicleta	5	1.34%	11	2.32%
Total	373	100%	474	100%

Fuente: Consultor, 2015.

**Resultados de aforo (30 mins.) entronque Carretera Abasolo-Anillo Periférico (Entrada) y
Blvr. Lázaro Cárdenas-Anillo Periférico
Martes 17:00 hrs.**

Tipo	Entradas	%	Salidas	%
Vehículos	466	89.62%	466	89.27%
Camiones	32	6.15%	48	9.20%
Bicicleta	6	1.15%	-	0.00%
Motocicleta	16	3.08%	8	1.53%
Total	520	100%	522	100%

Fuente: Consultor, 2015.

Los aforos realizados a las 8:00 hrs. confirman que el tráfico de vehículos primordialmente salen del área de estudio transitando de hacia el norte, en su mayoría en vehículos, de acuerdo a la tabla mostrada anteriormente.

Por otro lado, en los aforos realizados a las 17:00 hrs. se observa que los vehículos de entrada y salida al área de estudio son los mismos, confirmando la vocación principal del corredor Anillo Periférico, entre el Blvr. Lázaro Cárdenas y la Carr. Islas Agrarias.

Durante los aforos se observó que la mayoría de los camiones transita de Norte a Sur, es decir, sobre el Anillo Periférico, lo que confirma su naturaleza de corredor de paso y comunicación de tractocamiones entre puntos ajenos al área de estudio.

Se estima que el cambio de uso de suelo aumente el volumen del tránsito total diario entre un 5% a 7%, con camiones de carga, así como vehículos de transporte de personal durante las 7:00 hrs y 5:00 hrs, que son las horas de entrada y salida usuales de las industrias. Este aumento en el tránsito no afecta la capacidad de la vialidad en cuestión. Sin embargo, y en base al desarrollo tanto de la zona como de los predios de estudio, pudieran requerirse modificaciones futuras a los señalamientos de tránsito, específicamente en el entronque Carr. Islas Agrarias y Anillo Periférico.

2.4.4. Infraestructura

Los servicios básicos de infraestructura son agua potable, drenaje sanitario y electricidad; el área de estudio en su mayor parte cuenta con estos servicios, específicamente las zonas habitacionales, comerciales e industriales cuentan con ello. De lo anterior se asume que los grandes predios que son rústicos y/o baldíos tienen el potencial de ser urbanizables debido a la cercanía de los servicios de infraestructura municipales.

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

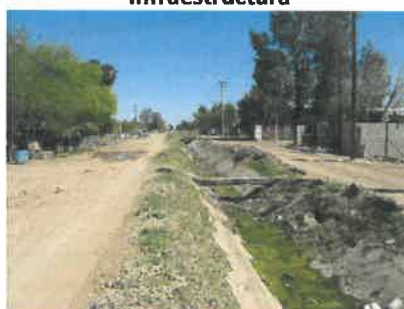
	Superficie (ha)	% Parcial	% Total
Área urbanizada	206.50	64.85	51.17
Área urbanizable	111.90	35.15	27.73
Subtotal:	318.40	100.00	78.90
Área no urbanizable	85.13		21.10
Total:	403.53		100.00

Fuente: Elaboración propia, 2015.

De la infraestructura correspondiente a drenaje sanitario se encuentran en el área de estudio el Colector Islas Agrarias y el Colector Ladrilleros. (CESPM, 2015)

Cabe señalar que el área de estudio se distingue por el paso de redes de infraestructura superficial, tal como drenes, canales y torres de alta tensión. Los drenes y canales presentan gran acumulación de basura, agua de color verde y por consecuencia malos olores, representando un foco de infección para los habitantes.

Infraestructura



Fuente: Levantamiento de campo, 2015.

(Ver Plano CUSDDDE-06 Movilidad – Transporte – Infraestructura)

Por otro lado, se observan líneas de electrificación en el área de estudio. Las líneas son de alta tensión y cruzan de noroeste a sureste los predios en los que se pretende generar el cambio de uso de suelo en 3 puntos. Se denominan LT 83270 Carranza -González Ortega 161 KV, LT 83280 Mexicali Oriente – Cetys 161 KV ambas en un eje de línea doble circuito, que forman un pasillo o corredor con las LT 93260 Cerro Prieto III – Aeropuerto II 230 KV y LT 93290 Tecnológico – Cetys 230 Kv de aproximadamente 60 metros, de eje a eje. Cuentan con un derecho de vía de 26 m y, según información proporcionada por CFE, es posible construir en este espacio, siempre y cuando la construcción se limite a una altura de 2 metros, y se sugiere no construir nada a cinco metros del lindero de los derechos de vía en los lotes a desarrollar, colindantes con el derecho de vía de las líneas en concreto evitando así exponerse a una descarga eléctrica con consecuencias fatales..

2.4.5. Equipamiento urbano

Dentro del área de estudio, no existen elementos de equipamiento relevantes, solamente se pueden observar áreas ajardinadas (jardines vecinales) en algunos fraccionamientos, tales como Fracc. Villa del Roble, Victoria Residencial, Natura Residencial y Fraccionamiento Villas de Cortés. Así mismo, en Victoria Residencial se ubica un jardín de niños.

Sin embargo existen dos elementos de equipamiento de gran cobertura cercanos que le proporcionan servicio al área de estudio. El primero es el Centro de Desarrollo Humano Integral Centenario y el segundo es el Parque y Campo de Béisbol de la Liga Amateur en Islas Agrarias.

Cerca del área, dentro del Fraccionamiento Villa del Roble, se cuenta con equipamiento escolar en los tres niveles de educación básica (jardín de niños, primaria y secundaria). Por otro lado, el ejido Islas Agrarias también cuenta con jardín de niños, primaria y secundaria; y en el Fraccionamiento La Condesa jardín de niños y primaria.

Equipamiento fuera del área de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

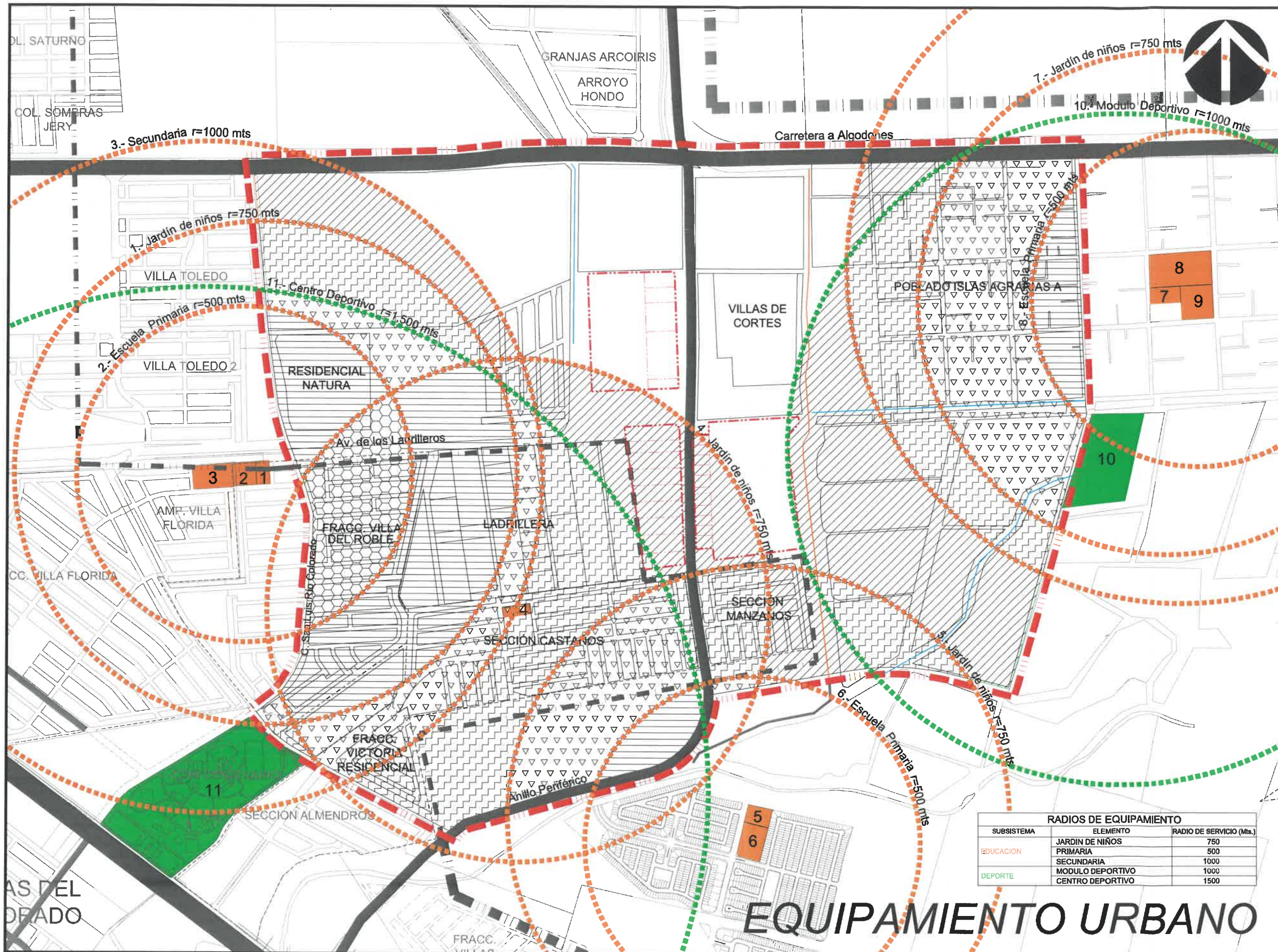
(Ver Plano CUSDDDE-07 Equipamiento Urbano)

Según la normatividad de SEDESOL para el cálculo de unidades básicas de servicio (UBS) por subsistema de equipamiento y elemento, el área de estudio cuenta con déficit de equipamiento en todos los subsistemas de acuerdo a la tabla que se muestra en la siguiente página.

Para el cálculo se consideró la población del área de estudio, la cuál asciende a 6,447 habitantes, lo que indica un nivel de servicio básico, según el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL.

En total, calculando la superficie de terreno necesaria para cubrir la máxima cantidad de UBS por elemento, se requiere contar con una reserva de tierra de aproximadamente 5 hectáreas para poder mitigar este déficit.

Es importante aclarar que este cálculo es aproximado, ya que para ser determinado con exactitud debe analizarse la cobertura y déficit de equipamiento urbano por sectores y distritos en el Centro de Población. El déficit calculado para este estudio es únicamente una aproximación en base a la población que habita dentro del área de estudio y este cálculo no significa que la ubicación óptima del equipamiento faltante sea dentro del área de análisis de este estudio.



Estudio de justificación de
Cambio de Uso de Suelo del
Lote 14 y la Parcela 121P-02 PW en
la Col. Diez División 2

- SIMBOLOGÍA**
- Límite de área de estudio
 - ||||| Límite al 2025
 - Límite del área urbana
 - - - - Límite de polígono sujeto a cambio de uso de suelo
 - Límite de colonias

- EQUIPAMIENTO**
- EDUCACIÓN**
- 1.- Jardín de Niños Antonio Puente Ortíz
 - 2.- Escuela Primaria Belsario Domínguez
 - 3.- Escuela Secundaria La Juventud del Tercer Milenio
 - 4.- Jardín de Niños Lorenzo Lopez Gonzalez
 - 5.- Jardín de Niños Nueva Creación La Condesa
 - 6.- Escuela Primaria La Condesa
 - 7.- Jardín de Niños Leonardo Prado Díaz
 - 8.- Escuela Primaria Juan Velez
 - 9.- Escuela Secundaria Ignacio Sanches Campos
- DEPORTE**
- 10.- Centro de Desarrollo Humano Integral
 - 11.- Modulo Deportivo (Liga Amateur de Mexicali A.C.)

NIVELES DE COBERTURA

No. de Elementos	Superficie	%
0	85.83 Ha	21.27
1	84.52 Ha	20.94
2	83.09 Ha	20.59
3	78.76 Ha	19.52
4	56.69 Ha	14.05
5	14.66 Ha	3.63
Total =		403.53 Ha 100.00

RADIOS DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA	ELEMENTO	RADIO DE SERVICIO (Mts.)
EDUCACION	JARDIN DE NIÑOS	750
	PRIMARIA	500
	SECUNDARIA	1000
DEPORTE	MODULO DEPORTIVO	1000
	CENTRO DEPORTIVO	1500

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANOS DE:
EQUIPAMIENTO URBANO

Elaboró: Arq. Samuel Páez R.	Cuadrante: CUADRO 07	Planos: 1: 5,000
Revisó: M. Ing. Adolfo Pineda	Fecha: AUG 2015	
Calificó: Arq. Nicolás Linares R.		

07

EQUIPAMIENTO URBANO

Elementos de equipamiento faltantes en el área de estudio por población

Subsistema	Elemento	UBS	Cantidad UBS		Superficie máxima (m2)
			Min	Max	
Educación	Jardín de Niños	Aula	8	15	4,935.00
Educación	Escuela Primaria	Aula	12	24	6,792.00
Cultura	Biblioteca Pública Municipal	Silla en sala de lectura	21	24	270.00
Cultura	Casa de Cultura	Superficie de servicios culturales	294	588	2,058.00
Cultura	Centro Social Popular	Superficie construida	156	312	1,622.40
Salud	Centro de Salud Rural	Consultorio	1	2	1,200.00
Salud	Puesto de Socorro	Carro camilla	1	2	200.00
Asistencia Social	Centro de Desarrollo Comunitario	Aula	3	7	3,360.00
Comercio	Plaza de Usos Múltiples	Espacio para puesto	41	83	7,472.49
Comercio	Mercado Público	Local o puesto	41	83	2,490.00
Comercio	Tienda Rural Regional	Tienda	1	1	100.00
Comunicaciones	Agencia de Correos	Ventanilla de atención al público	1	1	45.50
Recreación	Plaza Cívica	Superficie de plaza	800	1,600	2,160.00
Recreación	Juegos Infantiles	Superficie de terreno	1,428	2,857	2,857.00
Recreación	Jardín Vecinal	Superficie de jardín	5,000	10,000	10,000.00
Deporte	Módulo Deportivo	Superficie de cancha	1,428	2,857	3,228.41
Deporte	Salón Deportivo	Superficie construida	143	286	486.20
Administración Pública	Palacio Municipal	Superficie construida	167	200	500.00
Administración Pública	Delegación Municipal	Superficie construida	67	133	266.00
Administración Pública	Cementerio	Fosa	25	50	312.50
Administración Pública	Comandancia de Policía	Superficie construida	30	61	152.50
Administración Pública	Basurero Municipal	Superficie construida	833	1,667	1,667.00
Total Superficie Requerida para Cobertura Déficit de Equipamiento					52,175.00

Fuente: Elaboración propia, 2015.

2.5. Riesgos geológicos, químicos y actividades antropogénicas

Sobre los riesgos geológicos, el área de estudio se encuentra ubicada a 1 kilómetro de la Falla Imperial, lo cual la vuelve una zona susceptible a movimiento del suelo. Esta falla corre de noroeste a sureste pasando por los Ejidos Tamaulipas, Saltillo y Guerrero, esta falla 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.

En cuanto a sismos, se registran 2 epicentros de sismo de 3.4 grados en la escala de Richter cerca del área de estudio.

En lo que refiere a riesgos antropogénicos, se puede mencionar la delincuencia y delitos que se cometen en la zona. En la página web de la Secretaría de Seguridad Pública, se obtiene que durante el año 2014 se cometieron 242 delitos, es decir, un promedio de 20 delitos por mes aproximadamente, resultado probablemente de la ausencia de vigilancia por parte de la policía municipal en la zona, ya que en ninguna de las visitas realizadas al predio, ni en los aforos realizados para este estudio se observó la presencia de la policía municipal.



Fuente: Secretaría de Seguridad Pública, 2015.

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.

Otro de los riesgos encontrados en la zona es el riesgo por explosión de las gasolineras. Dentro del área de estudio se ubica una gasolinera. Por otro lado, se ubican dos más fuera del área de estudio, pero cercanas a ella.

En total son 3 las gasolineras que afectan el área: la primera se ubica en el entronque de Anillo Periférico y Carretera Islas Agrarias; la segunda se ubica en el área comercial frente a Victoria Residencial; la tercera se ubica en el entronque del Blvr. Lázaro Cárdenas y el Anillo Periférico. Aunque los dos últimos establecimientos se encuentran fuera del área de estudio, su radio de explosión afecta a la misma. No se identifican riesgos químicos dentro del área de estudio. El radio de afectación de las gasolineras se considera de 800 metros a la redonda. (PEMEX, 2008)

2.6. Síntesis del diagnóstico y modificaciones al entorno

A manera de síntesis, resulta importante resaltar primeramente el propósito de este estudio, el cual es justificar el cambio de uso de suelo de habitacional, comercial y servicios a industria manufacturera en 27 lotes ubicados en la Col. Diez División Dos de esta ciudad. Para lograr la justificación de este cambio de uso se estudió una superficie de 403.5332 hectáreas adyacentes a los predios antes mencionados, la cuál pudiera entenderse como el área que este cambio de uso de suelo impactará de llevarse a cabo.

Durante el análisis del área de impacto se determinó que sus características ambientales son altamente similares a las del resto de la ciudad. Presenta las mismas condiciones de clima, topografía, hidrología y edafología. Se identificó que la zona de estudio se encuentra a un radio de aproximadamente 1 km de distancia de la Falla Imperial, lo cual la vuelve una zona susceptible a sismos, al igual que el resto del Centro de Población. Sobre la flora y la fauna silvestre en la zona, no se identifican especies en peligro o amenazadas que pudiesen verse impactadas por el desarrollo de este nuevo uso de suelo.

Con respecto a la contaminación y deterioro del medio ambiente, uno de los principales contaminantes en la zona es el polvo, precisamente por la existencia de grandes predios rústicos a los extremos laterales del corredor Anillo Periférico. Por otro lado, otros de los contaminantes en la zona, directamente relacionados con el tránsito de vehículos, son el ruido y las emisiones de gases de carbono. Lo anterior debido a que el Anillo Periférico es una vialidad para tránsito de vehículos pesados, así como de comunicación entre otros puntos de la ciudad, por lo que el tráfico es continuo y diverso.

En cuanto a las características socioeconómicas de la zona, indudablemente se observa un incremento en la población del área, como lo muestran los datos de INEGI. Lo anterior se debe principalmente a la construcción de nuevos desarrollos como Victoria Residencial y Villas de Cortés. Es posible que población de otros lados de la ciudad haya migrado a este lado de la ciudad para facilitar su traslado a los centros de trabajo cercanos. La población actual al último censo indica que en el área de estudio radican 6,447 habitantes. Esta cifra podría aumentar de llevarse a cabo el cambio de uso de suelo pretendido, ya que la ubicación de nuevas fuentes de empleo podría atraer a nuevos pobladores.

Las principales actividades económicas en la zona son primordialmente industriales y comerciales. Se espera que el cambio de uso de suelo a industrial manufacturero confirme la vocación del corredor Anillo Periférico como corredor Industrial/Comercial. Esta vocación se observa desde el área de estudio hasta su llegada al Blvr. Aeropuerto, donde se ubican varios almacenes y la conocida Fábrica de Papel San Francisco.

En otro tema, la vivienda en la zona es principalmente de interés social, esto debido probablemente a los centros de trabajo cercanos al área que son principalmente de industria maquiladora. Se espera que esto siga siendo igual aun con el cambio de uso de suelo propuesto.

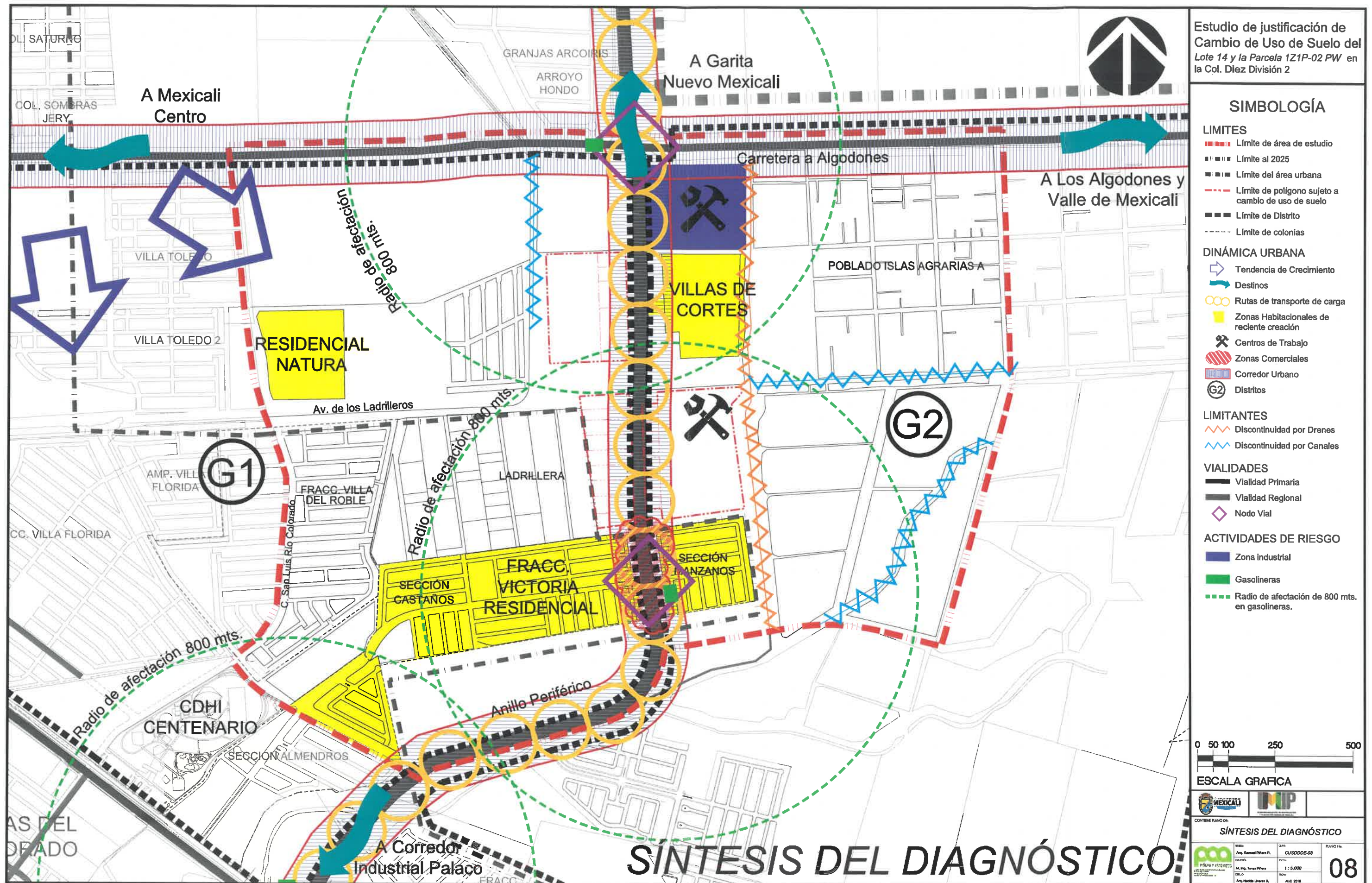
Sobre la movilidad, se identifica la falta de rutas de transporte público, lo cual pudiera cambiar en caso de llevarse cabo el cambio de uso de suelo ya que los nuevos centros de trabajo generan una demanda de transporte que seguramente los prestadores de servicio querrán cubrir. No se identifica consecuencias adversas en cuanto al tráfico y la movilidad derivadas del cambio de uso de suelo. Únicamente se observa la posibilidad

del cambio del señalamiento vial en el entronque Carretera Islas Agrarias-Anillo Periférico, el cual dependerá del ritmo del desarrollo de la zona.

En cuanto a equipamiento urbano, definitivamente existe un déficit de la mayoría de los elementos de equipamiento en la zona, el cual no será resuelto ni afectado por el cambio de uso de suelo propuesto.

Por último, se observa que en cuanto a riesgos, únicamente se identifican 3 gasolineras que pudieran afectar al área de estudio por riesgo de explosión, con un radio de afectación de 800 m a la redonda.

(Ver Plano CUSDDDE-08 Síntesis del diagnóstico y modificaciones al entorno)



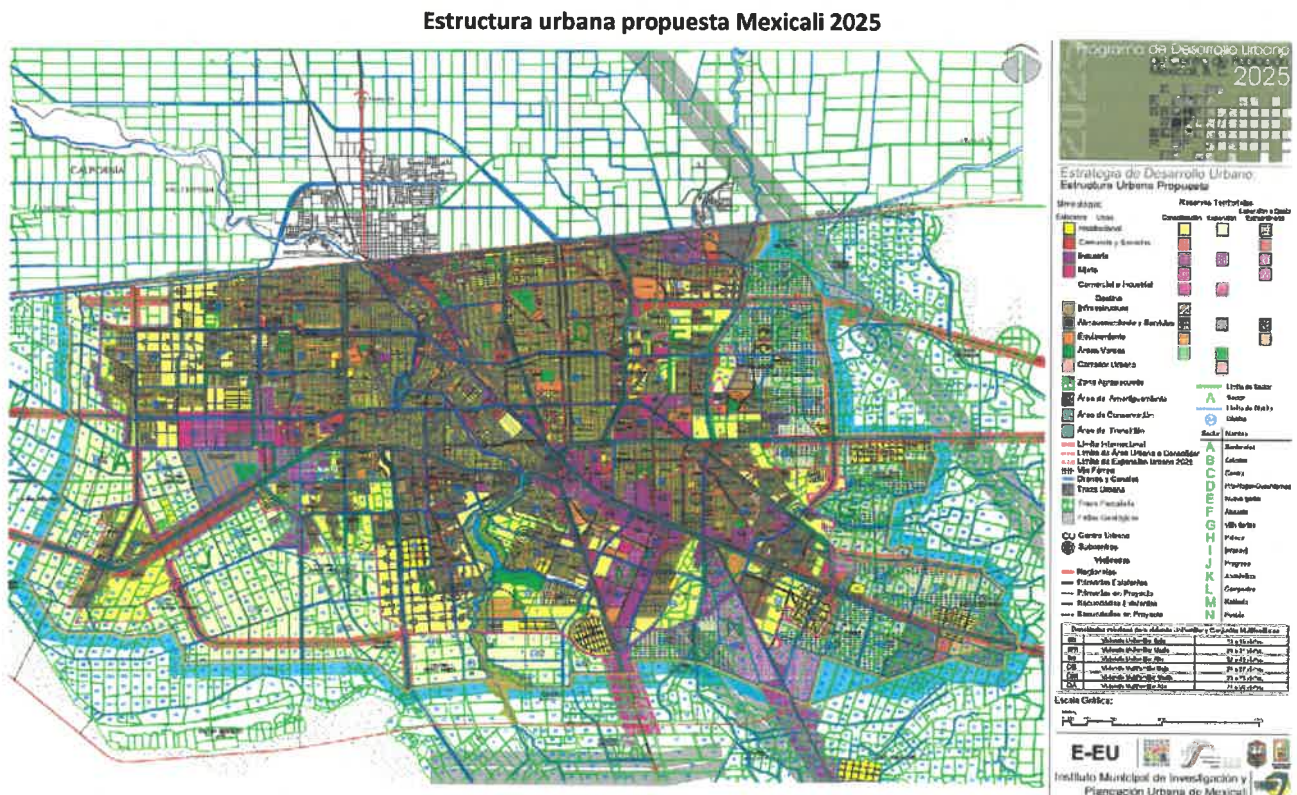
3. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

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

De acuerdo al PDUCP, dentro de su estrategia 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 un conjunto de acciones encaminadas a impulsar el desarrollo urbano y económico con soporte ambiental. Como sector económico prioritario se determina el comercio y los servicios, la evolución de la industria manufacturera hacia procesos de alta tecnología y actividades agroindustriales. La ocupación de reservas para la expansión territorial demanda la conformación de proyectos integrales de incorporación urbana, que deberán atender los siguientes lineamientos:

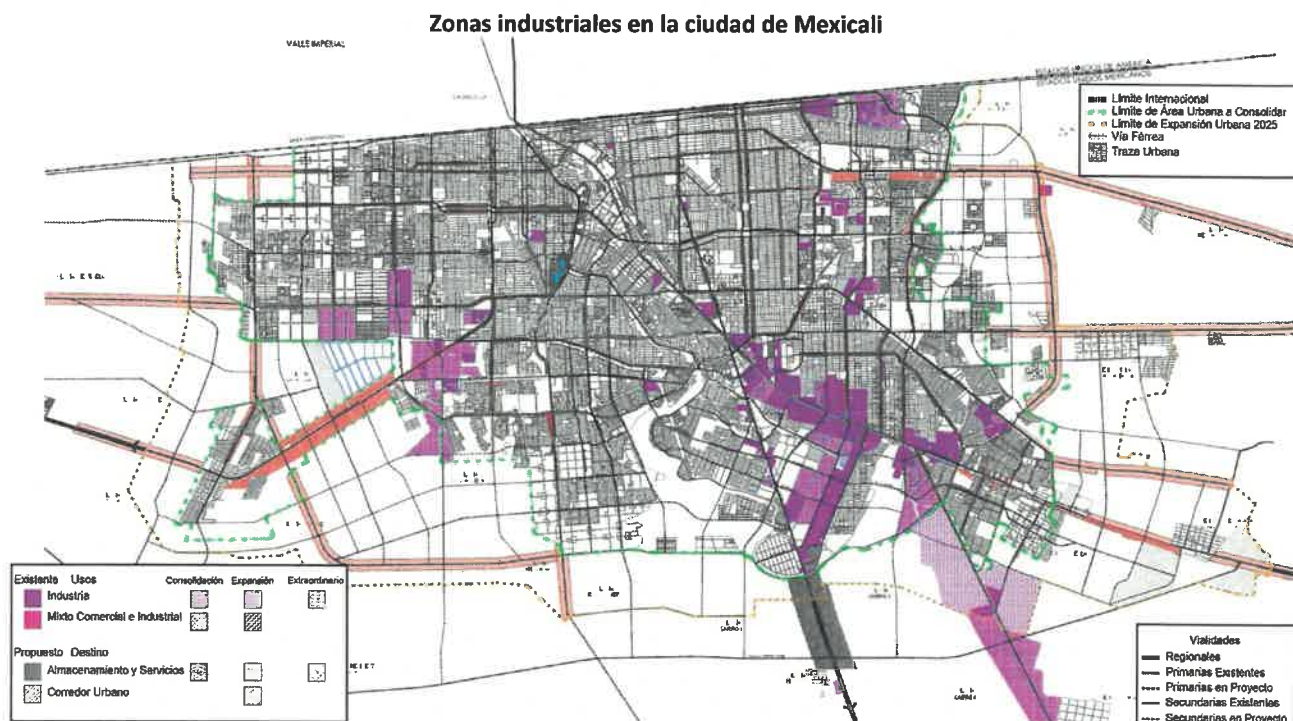
- Integración vial con las disposiciones marcadas por los lineamientos correspondientes.
- Identificación de compatibilidad del suelo, así como de las áreas de transición o amortiguamiento.
- Integración de las reservas a través de la complementariedad de usos y destinos del suelo.
- Planeación y previsión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

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



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.



Fuente: PDUCP 2025, 2015.

La tendencia del asentamiento de las zonas industriales se ha dado preferentemente hacia la zona sureste, concentrándose la mayoría sobre el Corredor 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 el Parque Industrial Calafia II en la Colonia Abasolo.

(Ver Plano CUSDDJU-09 A y B Reservas para uso industrial por etapas nivel urbano y centro de población)

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

Análisis de áreas de usos del suelo del PDUCP 2025

Analizando las superficies de usos de suelo del PDUCP, encontramos que la superficie total habitacional al 2025 asciende a 17,500.63 Ha, las cuales representan el 56% de la superficie total del centro de población. Por otro lado, se observa que el uso industrial en 2004 era de 900.34 Ha y que la reserva de tierra industrial al 2025 ascendía a 1,287.24 Ha, en su mayoría ubicada cerca o sobre el corredor industrial Palaco, al sureste de la ciudad.

Ahora bien, de los lotes a los que se pretende realizar el cambio de uso de suelo, 26 tienen asignado uso de suelo comercial y uno tiene uso rústico; todos estos lotes están contemplados en el PDUCP como reserva habitacional. Entonces, si todos cambiaran su uso de suelo a industrial, se modificaría la dosificación de usos del suelo de la estructura urbana propuesta del PDUCP Mexicali 2025, dando como resultado que la superficie de reserva habitacional disminuiría en un 0.08%, a la vez que aumentaría la superficie de uso de suelo industrial 0.08%, lo cual no representa un crecimiento considerable a las reservas ni impactaría de manera negativa a las reservas existentes por efectos de competencia.

Modificación de usos y reservas territoriales en el área urbana de Mexicali

Usos	Superficie al 2004		Reservas 2004-2025		Superficie total 2025		Cambio uso propuesto (ha)	Superficie modificada		Diferencia (%)
	ha	%	ha	%	ha	%		ha	%	
Habitacional	8,451.94	56.86%	9,048.69	55.22%	17,500.63	56.00%	(-) 26.47	17,474.16	55.92%	-0.08%
Comercio y servicios	820.61	5.52%	1,148.21	7.01%	1,968.82	6.30%		1,968.82	6.30%	0.00%
Industria	900.34	6.06%	1,287.24	7.86%	2,187.58	7.00%	(+) 26.47	2,214.05	7.08%	0.08%
Equipamiento y áreas verdes	1,207.73	8.12%	1,200.35	7.33%	2,408.08	7.71%		2,408.08	7.71%	0.00%
Infraestructura y vialidad primaria	2,506.58	16.86%	2,304.36	14.06%	4,810.94	15.39%		4,810.94	15.39%	0.00%
Almacenamiento y servicios	68.30	0.46%	400.46	2.44%	468.76	1.50%		468.76	1.50%	0.00%
Mixto	133.61	0.90%	303.90	1.85%	437.51	1.40%		437.51	1.40%	0.00%
Comercial e Industria	592.25	3.98%	564.04	3.44%	1,156.29	3.70%		1,156.29	3.70%	0.00%
Conservación	184.24	1.24%	128.27	0.78%	312.51	1.00%		312.51	1.00%	0.00%
TOTAL	14,865.60	100.00%	16,385.52	100.00%	31,251.12	100.00%		31,251.12	100.00%	

Fuente: Consultor, 2015.

Por otro lado, a nivel del área de estudio, la modificación de usos y reservas territoriales se modifica en 6.56%, igualmente sin repercutir y afectar las reservas de expansión al 2025 de forma considerable, tal y como se muestra en la siguiente tabla, en donde se resta la superficie de cambio de uso de suelo a los usos habitacionales y de reserva habitacional al mismo tiempo que se adiciona al uso industrial.

Modificación de usos de suelo a la estructura urbana propuesta del PDUCP dentro del área de estudio

Usos	Usos del PDUCP		Cambio uso propuesto (ha)	Usos modificados		Diferencia (%)
	Superficie (ha)	%		Superficie (ha)	%	
Habitacional	96.94	24.02%	-5.90	91.04	22.56%	-1.46%
Reserva 2025	221.84	54.97%	-20.56	201.28	49.88%	-5.10%
Habitacional corto plazo	74.79	18.53%		74.79	18.53%	0.00%
Equipamiento urbano	1.38	0.34%		1.38	0.34%	0.00%
Industrial	1.73	0.43%	26.46	28.19	6.99%	6.56%
SUBTOTAL	396.68	98.30%		396.68	98.30%	
Vialidades	6.85	1.70%		6.85	1.70%	
TOTAL	403.53	100.00%		403.53	100.00%	

Fuente: Consultor, 2015.

Por otro lado, en cuanto a la modificación de los usos dentro del área de estudio, el comportamiento de la ciudad ha sido un poco diferente a lo propuesto en el PDUCP, puesto que la demanda de vivienda se ha visto frenada en los últimos dos años; igualmente, la zona en cuestión ha desarrollado actividades distintas a lo propuesto por el PDUCP. Tomando en cuenta la dosificación de usos de suelo actual con las modificaciones más recientes en cuanto a comportamiento del uso de suelo y la construcción de la vialidad, la modificación corresponde tan solo 6.56%, la misma que en el caso anterior, solo que se observan variaciones en el uso de suelo actual en comparación del uso de suelo establecido en la estructura urbana propuesta del PDUCP.

Modificación de usos de suelo al área de estudio en comparación con los usos de suelo actual

Usos	Usos del PDUCP		Cambio uso propuesto (ha)	Usos modificados		Diferencia (%)
	Superficie (ha)	%		Superficie (ha)	%	
Habitacional	182.08	45.12%	-5.90	176.18	43.66%	-1.46%
Reserva 2025	178.53	44.24%	-20.56	157.97	39.15%	-5.09%
Habitacional corto plazo		0.00%			0.00%	0.00%
Equipamiento urbano	1.38	0.34%		1.38	0.34%	0.00%
Industrial	16.55	4.10%	26.46	43.01	10.66%	6.56%
Comercial	17.52	4.34%		17.52	4.34%	0.00%
SUBTOTAL	396.06	98.15%		396.06	98.15%	
Vialidades	7.48	1.85%		7.48	1.85%	
TOTAL	403.53	100.00%		403.53	100.00%	

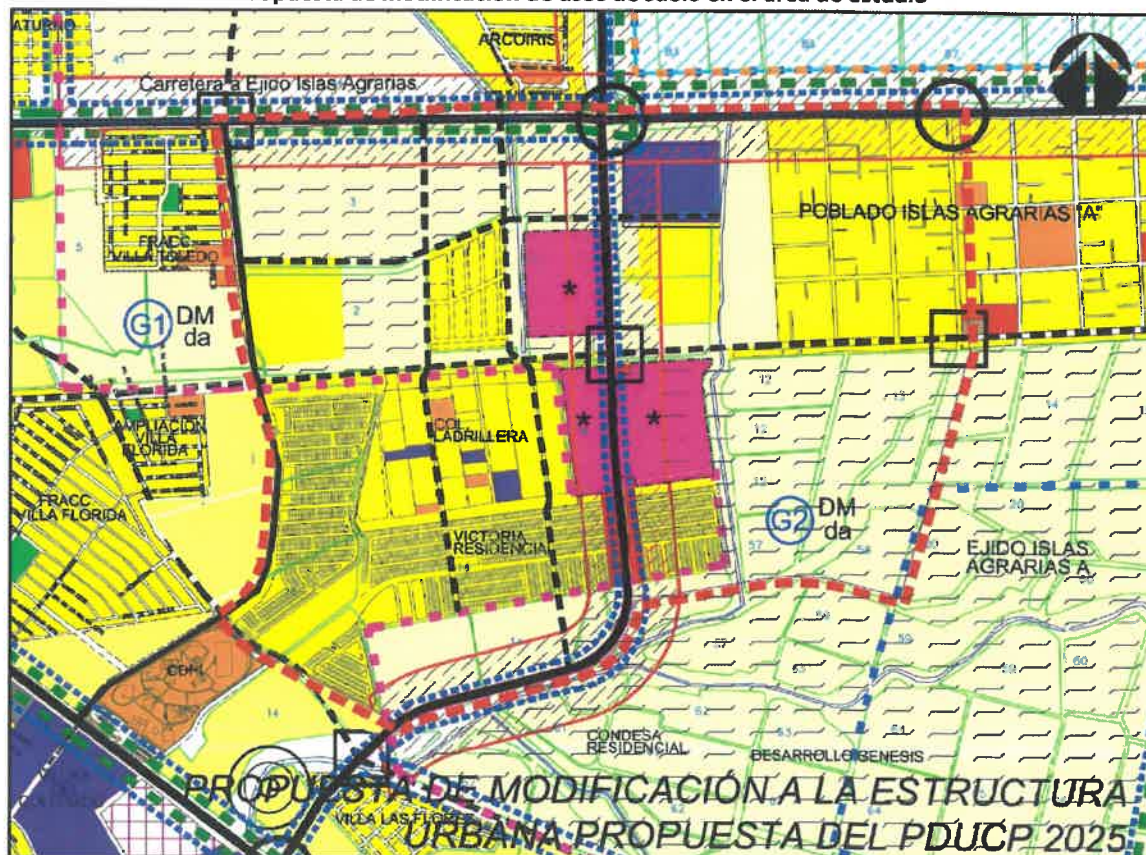
Fuente: Consultor, 2015.

Modificación de la estructura urbana propuesta del PDUCP de Mexicali 2025

La estructura urbana propuesta para el área de estudio consiste en el cambio de uso de suelo de comercial y rústico a industrial de los Lotes 14 (en todas sus fracciones) y Parcela 1. Como se mencionó anteriormente, únicamente se cambia el 6.56% de la superficie del área de estudio.

En la siguiente imagen si identifican con un asterisco los predios a modificar su uso de suelo. Es importante mencionar que la siguiente imagen muestra algunos usos de suelo de acuerdo a lo que está actualmente construido; por ejemplo, se observa que el uso de habitacional a corto plazo ya no existe y hoy en día su uso es habitacional y también se identificó que parte de la reserva 2025 cambió su uso de habitacional a industrial.

Propuesta de modificación de usos de suelo en el área de estudio



Fuente: Consultor, 2015.

Superficies por uso de suelo de la estructura urbana propuesta del área de estudio

Usos	Superficie	
	ha	%
Habitacional	188.55	46.72%
Comercio y servicios	8.83	2.19%
Industria	11.70	2.90%
Mixto	26.76	6.63%
Agrícola	54.28	13.45%
Subtotal:	290.11	71.89%
Rústico	106.86	26.48%
Vialidades	6.57	1.63%
Subtotal:	113.43	28.11%
TOTAL	403.53	100.00%

Fuente: Consultor, 2015

Es importante mencionar que dentro de la propuesta se identifica el uso de suelo rústico, ya que es lo que se identificó en el levantamiento en sitio, no obstante, no significa que exista interés en cambiar el uso a esos predios, simplemente siguen conservando el uso designado en el PDUCP.

Aunado al cambio de uso de suelo de los predios en cuestión se sugieren las siguientes acciones para el mejor desarrollo de la zona, mismas que se plasman en plano anexo, tales como:

- Ampliación del Anillo Periférico desde Carretera Islas Agrarias a Carretera al Aeropuerto
- Modernización y ampliación de nodo vial en Carretera Islas Agrarias y Anillo Periférico
- Ampliación y modernización de Carretera Abasolo
- Construcción de vialidad secundaria de oeste a este que viene desde Blvr. Lázaro Cárdenas hacia Ejido Islas Agrarias, pasando entre Fracc. Villa Florida y Villas de la República
- Además se sugiere la construcción de vialidades de tránsito local con el propósito de favorecer la comunicación entre las distintas zonas, tratando de respetar la traza ortogonal que se aprecia en la mayor parte de la ciudad.

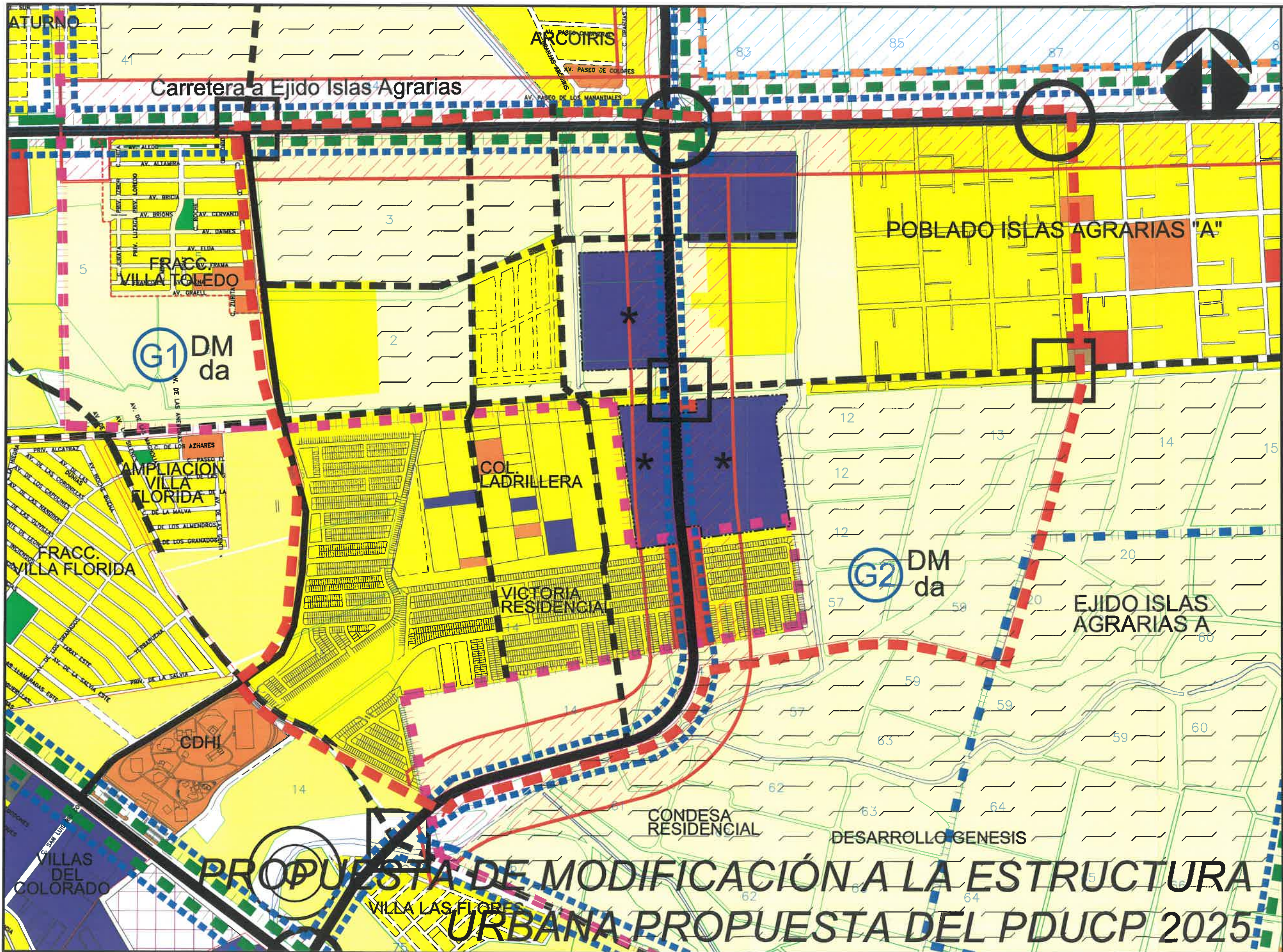
(Ver Plano CUSDDJU-10 Propuesta de modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP 2025)

Identificación de impactos y medidas compensatorias

La identificación de impactos positivos y negativos, así como sus medidas de mitigación, forma parte del argumento al cambio de uso de suelo. Para ello se establecen los impactos urbanos, sociales, económicos y ambientales que el proyecto podría representar para la zona de estudio, al mismo tiempo que se identifican las medidas de mitigación para cada uno de ellos. De esta manera, es posible identificar fácilmente aquellos impactos que representan un riesgo para la zona y aquellos que no tan solo no son un riesgo, sino que son un plus.

Impactos urbanos

Primeramente, los impactos urbanos son todos aquellos impactos que afectan o benefician los aspectos del entorno urbano, como el uso de suelo, la movilidad, la ocupación, la accesibilidad e imagen urbana. Se identifica que el cambio de uso de suelo a industrial traerá consigo los siguientes impactos:



Estudio de justificación de
Cambio de Uso de Suelo del
Lote 14 y la Parcela 121P-02 PW en
la Col. Diez División 2

SIMBOLOGÍA

Existente	Usos	Reservas Territoriales
[Yellow]	Habitacional	[Yellow]
[Red]	Comercio y Servicios	[Red]
[Blue]	Industria	[Blue]
[Purple]	Mixto	[Purple]
[Pink]	Comercial e Industrial	[Pink]
[Green]	Destino	[Green]
[Brown]	Infraestructura	[Brown]
[Orange]	Almacenamiento y Servicios	[Orange]
[Light Green]	Equipamiento	[Light Green]
[Dark Green]	Áreas Verdes	[Dark Green]
[Light Blue]	Corredor Urbano	[Light Blue]
[Dark Blue]	Zona Agropecuaria	[Dark Blue]
[Light Yellow]	Área de Amortiguamiento	[Light Yellow]
[Light Green]	Área de Conservación	[Light Green]
[Light Blue]	Área de Transición	[Light Blue]
[Light Yellow]	Límite Internacional	[Light Yellow]
[Light Green]	Límite de Área Urbana a Consolidar	[Light Green]
[Light Blue]	Límite de Expansión Urbana 2025	[Light Blue]
[Light Yellow]	Vía Férrea	[Light Yellow]
[Light Green]	Drenes y Canales	[Light Green]
[Light Blue]	Traza Urbana	[Light Blue]
[Light Yellow]	Traza Parcelaria	[Light Yellow]
[Light Green]	Fallas Geológicas	[Light Green]
[Light Blue]	CU Centro Urbano	[Light Blue]
[Light Yellow]	Subcentros	[Light Yellow]

Propuesta de cambio de uso de suelo

* Propuesta de cambio de uso de suelo

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

MEXICALI INIP

CONTRIBUYENTE DEL DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO EN ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA- PDUCP 2025

PROYECTO	FECHA	PROYECTO	FECHA
PROYECTO	FECHA	PROYECTO	FECHA

10

Impactos positivos	Impactos negativos	Medida de mitigación
- Contribuirá al mejoramiento de la imagen urbana de la zona. - Ayudará a la consolidación del Anillo Periférico como corredor de comercio, industria y transporte. - Aumentará la plusvalía de la zona.	- Incrementará el tráfico sobre el Anillo Periférico entre un 5% y 7%. - Fase I. Construcción.- durante la etapa de construcción se presentará la entrada y salida de vehículos de carga, materiales y personal de obra. - Fase II. Operación inicial.- durante los primeros años de operación, mientras el inmueble no se encuentre ocupado a su máxima capacidad, el flujo de vehículos será menor que en la fase I, presentando flujos esporádicos de vehículos. - Fase III. Operación máxima capacidad.- cuando el inmueble se encuentre operando a su máxima capacidad, el flujo de vehículos será mayor que en fase II pero menor a fase I.	Debido a la clasificación de vialidad (regional), esta cuenta con capacidad suficiente para absorber los flujos vehiculares de la zona producto de las actividades generadas. Probablemente, en un futuro al desarrollarse más la zona será necesario colocar dispositivos de control vial y señalamientos para un mejor funcionamiento.

Impactos sociales

Los impactos sociales son aquellos eventos que afectan o benefician a la sociedad que habita el entorno donde se desarrollará el proyecto. Tienen que ver con el comportamiento de las personas, su bienestar y seguridad.

Impactos positivos	Impactos negativos	Medida de mitigación
- Ocupación del suelo, aumentando la vigilancia de la zona y disminuyendo los posibles lugares de vandalismo y punto de reunión de pandillas. - Disminución del sentido de marginación gracias a la ocupación y desarrollo del suelo.	No identificados	No aplica

Impactos económicos

Los impactos económicos son aquellos eventos que afectan o benefician al desarrollo económico de la zona. Tienen que ver con el empleo, inversiones y la derrama económica que promueva el proyecto a estudiar.

Impactos positivos	Impactos negativos	Medida de mitigación
- Inversión de 250 MDP durante la construcción y 500 MDP en la operación de los inmuebles. - Creación de nuevas fuentes de empleo durante la obra (300 empleos directos y 1200 indirectos, derramando 10 MDP en sueldos). - Creación de nuevas fuentes de empleo durante la operación (1500-2000 empleos, derramando 40 MDP en sueldos anuales). - Generación de derrama económica por la inversión realizada por empresarios.	No identificados	No aplica

Impactos ambientales

Los impactos al medio ambiente son aquellos que afectan o benefician al entorno ambiental.

Impactos positivos	Impactos negativos	Medida de mitigación
Disminución de la contaminación por polvos en la zona (al terminar la urbanización).	Contaminación por polvos durante la obra	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.

En resumen, el argumento que justifica el cambio de uso de suelo es principalmente la excelente ubicación de los predios objeto de este estudio, ya que, aunque existen reservas industriales en el centro de población, estas se ubican en una zona no tan privilegiada como la de las reservas del Grupo Cadena, en donde el trayecto tanto hacia la garita como a la carrereta San Luis Río Colorado es casi inmediato. Lo anterior, incrementando sus ventajas, sobre todo en estos tiempos en donde la exportación de productos es uno de los mercados más exitosos en nuestra ciudad.

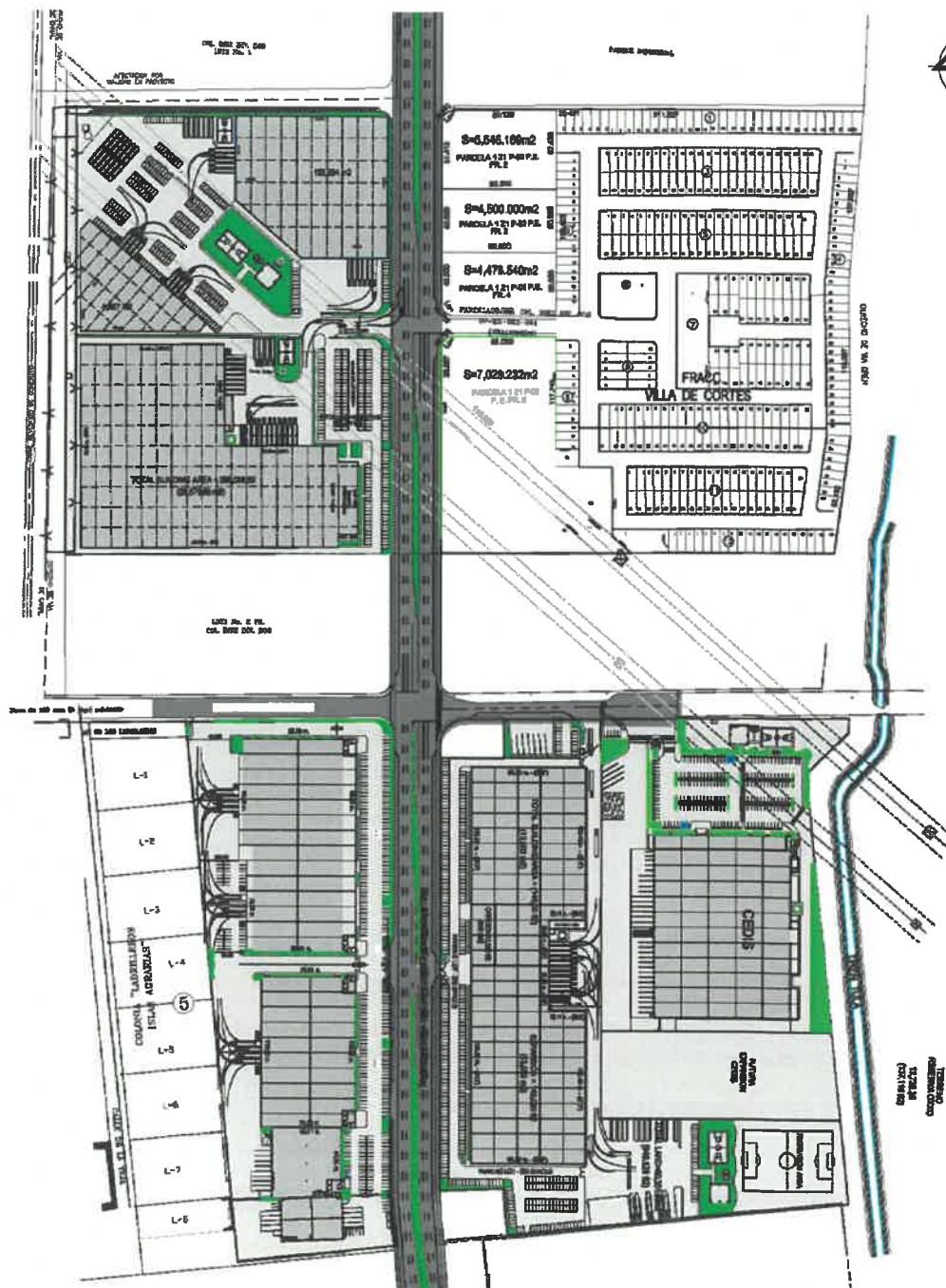
Como lo muestra el análisis, el cambiar el uso de suelo a industrial a estos terrenos no afecta de manera considerable la dosificación de usos ni del área de estudio ni del centro de población. Igualmente, se identifica que los impactos de este cambio de uso de suelo se inclinan más a lo positivo que a lo negativo.

En lo que respecta a los impactos urbanos, no se ve un impacto en la infraestructura de la zona, ya que los terrenos cuentan con factibilidad de todos los servicios básicos, sin afectar a la dotación ya planeada en la zona.

Así mismo, en cuanto a equipamiento urbano, se observa un déficit en el área de estudio, el cuál el cambio de uso de suelo puede ayudar a mitigar, siendo que a menor área habitacional, menor necesidad de equipamiento.

A continuación se presenta la propuesta de proyecto de la edificación que pretende construirse en los predios objeto de este cambio de uso de suelo, a fin de dar un argumento más a este cambio.

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



La industria a establecerse en estos predios 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 Mexicali 2025.

El conjunto industrial está dividido en 3 bloques de predios que serán divididos entre sí por la prolongación del Anillo Periférico y vialidad en proyecto que correrá de este a oeste. El bloque 1 (noroeste) albergará 4 naves industriales con un total de 42,746.65 m² de construcción. El bloque 2 (suroeste) albergará 4 naves industriales con un total de 28,489.75 m² de construcción. El bloque 3, al este del bloque 2, albergará 4 naves industriales con una superficie total de construcción de 40,382.71 m².

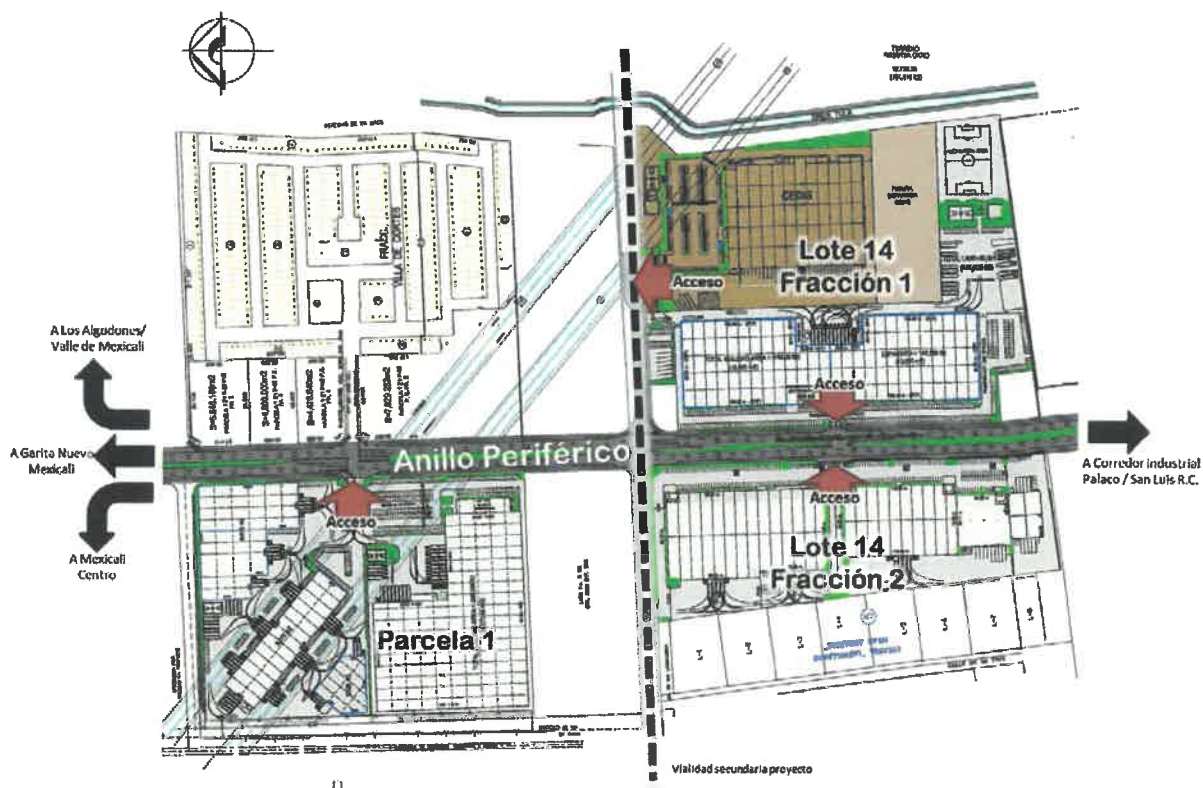
En total, la superficie total del conjunto asciende a 111,619.11 m², con una inversión estimada de 308 MDP.

(Ver Plano CUSDDPP-11 Propuesta del proyecto industrial)

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

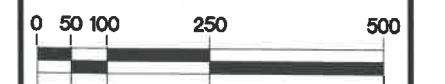
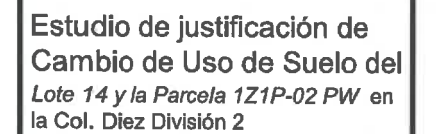
La propuesta a desarrollar en los Lotes 14 y Parcela 1, contempla la creación de un centro que incluye zonas industriales, de almacenamiento y de comercio y servicios, el cual se integra al resto de la zona, a través de distintos accesos hacia la vialidad principal (Anillo Periférico) y vialidad secundaria propuesta.

Integración vial del proyecto



La disposición de espacios está de acuerdo al trayecto de las líneas de alta tensión. La integración vial de los proyectos industriales al Periférico se realizará mediante la construcción de dos vialidades laterales de desaceleración e integración una en cada lado del Periférico, con dos carriles cada una conforme al trazo geométrico y lineamientos viales que determine el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento.

(Ver Plano CUSDDPP-12 Modelo de integración vial y de usos de suelo del proyecto)



ESCALA GRAFICA



CONTIENE PLANO DE:
PROPUESTA DEL DESARROLLO INDUSTRIAL

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆ ԵՎ ՍԻՆԴԻԿԱԿԱՆ ԴԱՐԱՆԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐԻՍՏԱՆ	ԵՄՈՑ	ՇՈՒՆ	ՓԼԱՆՈ ՈւՆ. 11
	Ար. Տաթևակ Քիրոս Բ.	ՀԱՏԾԸՍՊ-11	
	ԵՄՈՑԸ	ԵՄՈՑԸ	1 : 1,500
	Ս. Իր. Կարթ Գևորգ		
ՇՈՒՍ	ՏՐԻՆ.	Ապր 2016	
	Ար. Նոմիկ Լիսեյ Գ.		

11

PROPUESTA DEL DESARROLLO INDUSTRIAL

4.3. Propuesta del Desarrollo Industrial por etapas

Como se mencionó anteriormente, la industria a establecerse en este predio se limitará a industria manufacturera, conforme a los giros que establece la matriz de compatibilidad a nivel área urbana del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025.

Por otro lado, las etapas del proyecto dependen primordialmente de la demanda de los clientes potenciales que deseen localizarse en este complejo industrial. En una primera etapa se pretende desarrollar los bloques 2 y 3, posteriormente, el bloque 1 según lo requiera la demanda.

4.4. Esquemas de instrumentación de la normatividad aplicable al proyecto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra normatividad

Existen otros reglamentos y normas aplicables al proyecto industrial, la cual deberá seguirse para poder llevar a cabo el proyecto de acuerdo a la normatividad vigente:

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

- **NRF- 014-2004 CFE.-** en donde establece que el derecho de vía de las líneas de alta tensión debe estar libre de construcciones, edificaciones, instalaciones u obstáculos, no debe ser invadido o dividido por muebles o semovientes y/o árboles que en su edad adulta rebasen los 2 metros de altura al igual que el pasillo o corredor (ver lineamientos anexos).

5. ACCIONES Y COMPROMISOS

5.1. Compromisos y acuerdos

Una vez aprobado el cambio de uso de suelo tanto al Lote 14 y Parcela 1 el propietario se compromete a lo siguiente:

- Respetar los derechos de vía de las líneas de alta tensión que cruzan el predio de acuerdo a la normatividad aplicable, respetando los lineamientos estipulados para construcción y autorización de proyectos de construcción bajo líneas de alta tensión.
- 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 de los Proyectos Industriales 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)
- 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.
- Para la prevención de impactos al medio ambiente durante la construcción, 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 a industrial se busca la instalación de distintos rubros que fortalecerán la actividad del corredor urbano y promoverán la consolidación de la zona. Dentro del abanico de oportunidades que puede situarse en el Lote 14 y Parcela 1, se busca principalmente la instalación de industria manufacturera, debido a la ubicación estratégica que el área posee, además de servicios de almacenamiento y por consecuencia comercio que satisfaga las necesidades generadas por el establecimiento de la industria, tales como servicios alimenticios, de salud, oficinas y servicios.

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 la Garita Nuevo Mexicali, ya que es por esta garita a donde se canalizaron los cruces para transportes de carga pesada.

Por consecuencia, al generar variedad de usos de suelo 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. Una de las grandes ventajas es que la zona ya cuenta con infraestructura adecuada en su mayor parte, y/o por lo menos tiene la factibilidad de tener acceso a los servicios de infraestructura por la cercanía a las redes principales de servicios municipales, por lo que llevar a cabo el cambio de uso de suelo a industrial no requeriría de más infraestructura que la planeada previamente por las dependencias a cargo.

Por otro lado se consideran los beneficios económicos del cambio de uso de suelo a industrial y la construcción del proyecto industrial mostrado en capítulos anteriores. Este proyecto contempla una inversión de 250

Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 (todas sus fracciones)
y la Parcela 1Z1 P-02 PW del Ejido Islas Agrarias A, en la Col. Diez División 2, en Mexicali, B.C.

[Acciones y compromisos](#)

millones de pesos durante su construcción y 500 millones de pesos durante su operación, generando más de 3500 empleos (300 directos durante la construcción, 1200 indirectos durante la construcción y 2000 empleos durante su operación) y una derrama en sueldos de 50 millones de pesos.

6. CONCLUSIONES

La propuesta de cambio de uso de suelo correspondiente a las 9 porciones de la Fracción 2 del Lote 14, las 11 porciones de la Fracción 1 del Lote 14 y las 7 porciones de la Parcela 1 ubicadas en la Col. Diez División Dos, representa una iniciativa que posibilita la actualización de la propuesta de usos del suelo del Programa de Desarrollo vigente de Mexicali. 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 al desarrollo de un nuevo polo de trabajo al este de la ciudad.

La superficie total de cambio de uso de suelo asciende a 26.47 hectáreas, las cuáles actualmente cuentan con usos de suelo comercial y rústico, pero que en el PDUUP se indican como habitacional de reserva. Habiendo analizado los usos del suelo del programa vigente se determina que la acción de cambio de uso de suelo repercute en 0.08% 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 se origina debido a la demanda de naves industriales a renta que identifica el Grupo Cadena en la ciudad de Mexicali, así como a la privilegiada ubicación de estos predios sobre el corredor Anillo Periférico, el cuál conecta con importantes bulevares y avenidas de esta ciudad, volviéndose en un punto de conexión entre Mexicali y las ciudades de San Luis Río Colorado Sonora y Calexico, CA. El proyecto industrial a ubicar en estos terrenos incluye zonas industriales, espacios para almacenamiento y algunas zonas comerciales, trayendo una inversión de más de 750 MDP y generando más de 2000 empleos directos y 1200 empleos indirectos. Lo anterior generando una derrama de más de 50 MDP para esta ciudad.

Ahora bien, aunque el impacto económico de este proyecto resulta positivo, es importante considerar los impactos sociales y ambientales que este cambio de uso de suelo pudiera generar tanto en la zona de estudio como en la ciudad.

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 del Anillo Periférico. Sin embargo, pudiera ocasionar algunos cambios en los señalamientos del cruce Islas Agrarias, lo cuál sucedería igualmente si el uso siguiera siendo habitacional, 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 por consecuencia 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 de estos predios.

Mexicali, B.C. a 25 de Mayo de 2015.

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONES.

Director Administración Urbana del
XXI Ayuntamiento de Mexicali
PRESENTE

En relación al oficio de observaciones de IMIP No. IMIP/137/2015 correspondiente al Estudio de Justificación de Cambio de Uso del Suelo de distintas fracciones del Lote 14 de la Col Diez División recibido el 14 de Mayo de 2015, en el que nos solicitan en el punto 1.4.- Cambio de Usos del Suelo en el Área de Estudio de las observaciones anexas, que documentemos los cambios de usos del suelo emitidos por la DAU en esta zona, por tal motivo y en virtud de que nosotros solo pudimos constatar en campo lo que físicamente existe de diferencia respecto a lo establecido en el PDUCP 2025, por este conducto solicitamos amablemente para poder solventar esta observación, nos sean proporcionados los documentos o referencias que documenten la información solicitada.

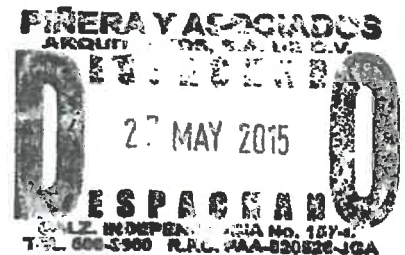
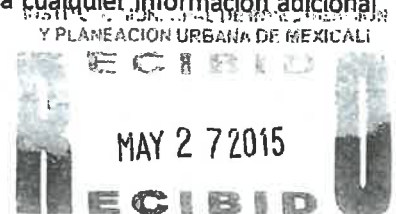
Para efecto de facilitar esta solicitud, adjunto al presente encontrará un plano elaborado por nosotros recientemente indicando la ubicación de los predios que físicamente muestran diferencias con lo estipulado en el PDUCP 2025, y de los predios propiedad de los interesados en este proceso de cambio, que anteriormente ya se había realizado un cambio de habitacional a comercial, como lo pueden constatar en la relación complementaria del plano mencionado.

Sin más por el momento, agradecemos la atención que se sirva prestarnos, y aprovechando este conducto para saludarlos, quedamos en espera de su apoyo poniéndonos a su disposición para cualquier información adicional que requieran para dar respuesta a nuestra solicitud.

ATENTAMENTE

PIÑERA Y ASOCIADOS
ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.

ARQ. V. SAMUEL PIÑERA AMIREZ.
Director General y Administrador Único.



C.c.p.- M. Arq. Juventino Pérez Brambila.- *Director General de IMIP.*

C.c.p.- Arq. Bernardo M. Salcedo Leos.- *Jefe del Departamento de Normatividad Urbana del IMIP.*

C.c.p.- Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V., Javier Cadena Payán y Efrén Cadena Payán.- *Propietarios de los terrenos.*

C.c.p.- MPDS. Ing. Tanya Piñera Palacios.- *Administrador de Proyectos de PAA.*

C.c.p.- Expediente.-

PLANEA Y CRECE

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

Anteponiendo un cordial saludo y en atención al trámite de CAMBIO DE USO DE SUELO de Habitacional, Comercio y Servicios a INDUSTRIA MANUFACTURERA para las Porciones: 3,4,5,6 y 7 del Predio identificado como **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 1 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Javier Cadena Payán**, con una superficie que suma 7,786.997; así como las Porciones: 1,8,9,10,11 y 12 del mismo **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 1 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.** con una superficie que suma 107,436.732 metros cuadrados; y las Porciones: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 2 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Javier Cadena Payán y Efrén Cadena Payán**, con una superficie que suma 59,039.510 metros cuadrados; Asimismo, se suman las Fracciones: 1, 2, 3,4, 5, 6 y 7 del Predio identificado como **PARCELA 1Z1 P-02 PW DEL EJIDO ISLAS AGRARIAS A** de la Ciudad de Mexicali, Baja California, a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.** con una superficie que suma 90,420.166 metros cuadrados, lo que arroja una superficie total de 264,683.405 metros cuadrados, localizados en el **Sector G, Distritos G1, y G2** en una **RESERVA TERRITORIAL DE EXPANSION**, sobre el anillo Periférico entre el Blvr. Lázaro Cárdenas y La Carretera a Islas Agrarias.

Con relación a lo anterior, por el presente me permito enviar las observaciones al ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO presentado, a efecto de que sean solventadas, y continuar con el trámite solicitado.

Sin más por el momento, me despido quedando de Usted como su atento y seguro servidor.

ATENTAMENTE

M. ARQ. JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI

ESPACHADO

MAY 13 2015

ESPACHADO

PIÑERA Y ASOCIADOS

ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.

REGISTRADO

14 MAY 2015

ESPACHADO

PLZ. INDEPENDENCIA NO. 157-A

TEL. 666-5700 FAX. 666-5700

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

"MEXICALI 100 AÑOS DE SER TU CAPITAL"

ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL, COMERCIO y SERVICIOS – INDUSTRIA MANUFACTURERA

OBSERVACIONES:

- Poner en la carátula Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, Comercio y Servicios a Industria Manufacturera.

Introducción

Objetivos

Metodología

1. ANTECEDENTES

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

- Corregir: El PDUCP de Mexicali "integra las demandas ambientales y regionales, incorporando la realidad binacional... Comentario: El PDUCP de Mexicali comprende mucho más que eso.
- Incluir los Artículos 11, 50, 51, 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de B.C.

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 (PDUCP) de Mexicali 2025

1.3. Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 en el área de estudio

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

- * • Falta documentar los cambios de usos del suelo (industrial)

2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO

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

- Falta desarrollar este tema, como señala " haciendo énfasis en la dinámica urbana, es decir, que cambios se han presentado en los últimos años y las tendencias de ocupación de la zona en cuestión"

2.2. Aspectos ambientales

2.2.1. Clima

- Vientos: Falta registrar los vientos con velocidad máxima, frecuencia, dirección y sentido, estacionalidad, meses y días del año, etc.
- Precipitación pluvial: Falta registrar la precipitación máxima registrada en un solo día (24 horas)

2.2.2. Topografía

2.2.3. Edafología

2.2.4. Geología

- Falta desarrollar este tema

2.2.5. Hidrología

- Los drenes no son parte del sistema natural, son Infraestructura hidráulica agrícola.
- Falta describir los drenes y canales en el Area de Estudio.

2.2.6. Flora y fauna

- Falta desarrollar el tema de la Flora Silvestre en el Area de Estudio.
- Fauna: debe referirse a la Fauna Silvestre, no a los perros domésticos y mosquitos, por lo que hay que identificar a las especies como pequeños mamíferos, roedores, aves, reptiles, arácnidos, etc.

2.2.7. Contaminación y deterioro del medio ambiente

2.3. Aspectos socioeconómicos

2.3.1. Características de la población

- Falta sumar la población del Area urbana de Islas Agrarias

2.3.2. Actividades económicas en el área

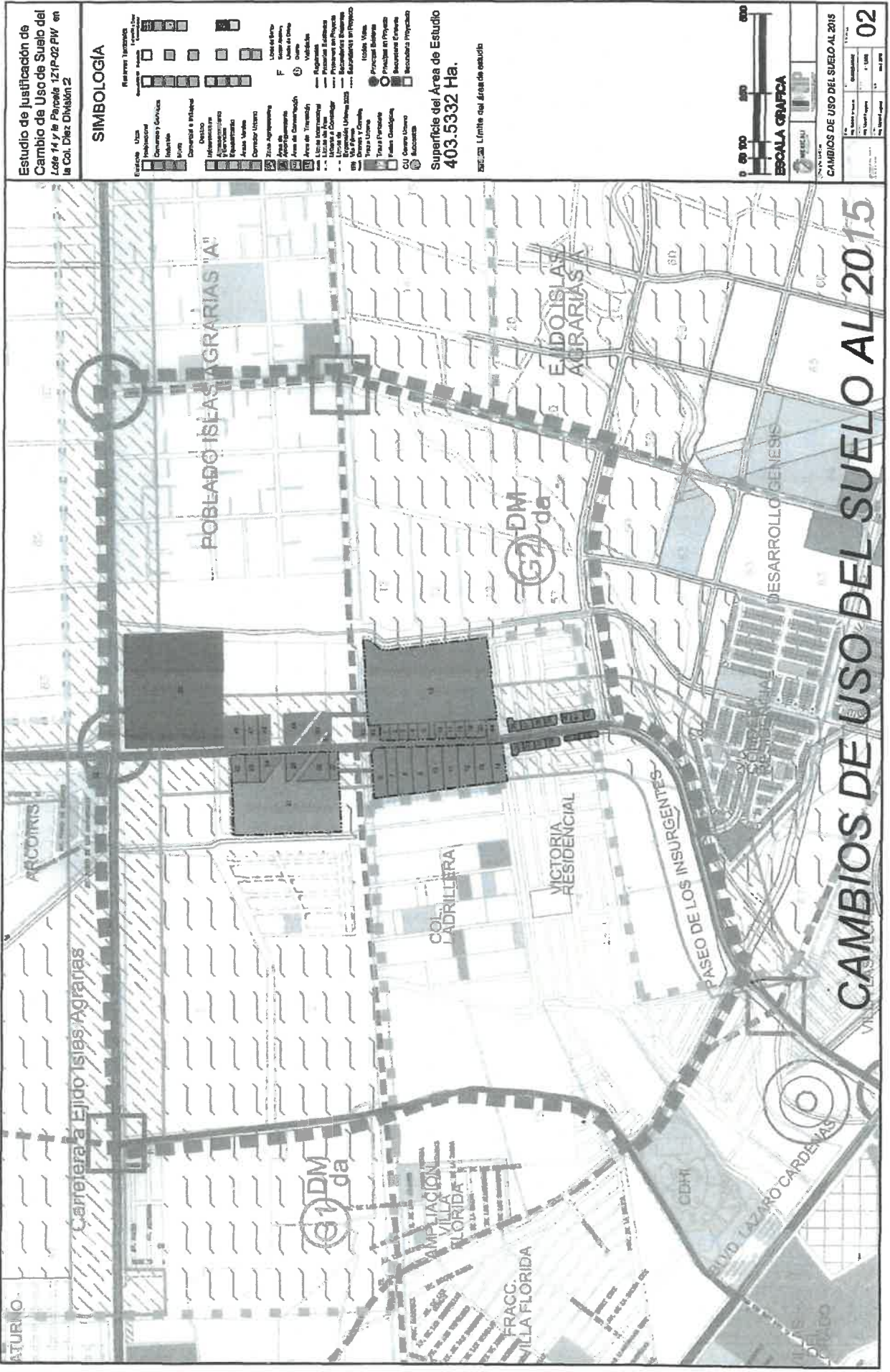
- Falta incluir las Actividades industriales en el Area de Estudio, y en la Zona

2.4. Aspectos urbanos

2.4.1. Usos del suelo actuales y potenciales

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2

No.	Clave Catastral	Procedimiento de cambio de uso (Ver anexos)	Uso de suelo PDUCP	Uso de suelo asignado
Predios con solicitud de cambio de Uso del Suelo en el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2				
Grupo 01 (Lote 14 Col. Diez División Dos)				
1	07-K5-014-019	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./KS014017,KS014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
2	07-K5-014-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
3	07-K5-014-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
4	07-K5-014-022		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
5	07-K5-014-023		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
6	07-K5-014-017	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./KS014017,KS014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
7	07-K5-014-031		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
8	07-K5-014-032		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
9	07-K5-014-033		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
10	07-K5-014-034		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
11	07-K5-014-035	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
12	07-K5-014-036	Exp./KS014017,KS014016/2009 US-0077-2014 EXP.07-K5-014-035/07-K5-014036 EXP.100	Habitacional / Corredor urbano	
13	07-K5-014-037	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./KS014017,KS014016/2009 CU-0227-2012 EXP. KS-014-037	Habitacional / Corredor urbano	Comercio/distribución artículos terminados
14	07-K5-014-038	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./KS014017,KS014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
15	07-K5-014-016	Dictamen de Uso de Suelo CU-00534-2013 EXP. 07-K5-014-016 / 2013	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en artículos terminados
16	07-K5-014-024	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./KS014017,KS014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
17	07-K5-014-025		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
18	07-K5-014-026		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
19	07-K5-014-027		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
20	07-K5-014-028		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
21	07-L5-001-003	Oficio de Inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Rústico
22	07-L5-001-016		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
23	07-L5-001-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
24	07-L5-001-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
25	07-L5-001-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
26	07-L5-001-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
27	07-L5-001-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Otros predios en la zona del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2				
Grupo 03.- Predios de propietarios diversos (No se cuenta con clave catastral, usos de suelos asignados confirmados y la superficie es aproximada)				
28		Se solicita información	Habitacional / Corredor urbano	Industrial
29		Se solicita información. (Cambio de uso obtenido mediante acuerdo de fraccionamiento Victoria Residencial Sección Castaños y Sección Manzanos).	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
30			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
31			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
32			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
33			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
34			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
35			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
36			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
37			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
38			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
39			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
40			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
41			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
42			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
43	07-K5-014-018	Subdivisión en la colonia Diez Divison Dos DAU-FRACC.- 645/209	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
44	07-K5-014-029	Exp./KS014017,KS014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
45			Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Grupo 04 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
46	07-L5-001-008	Oficio de Inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
47	07-L5-001-009		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
48	07-L5-001-010		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
49	07-L5-001-011		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
50	07-L5-001-012		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
51	07-L5-001-013		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
52		Se solicita información	Habitacional / Corredor urbano	Comercial



Estudio de justificación de
Cambio de Uso de Suelo del
Lote 14 y la Parcela 121P-02 PM en
la Col. Días Division 2

SIMBOLOGÍA

	Urbano		Industrial
	Comercial		Residencial
	Agricultura		Forestal
	Pastos		Agua
	Humedales		Área Protegida
	Urbano		Industrial
	Comercial		Residencial
	Agricultura		Forestal
	Pastos		Agua
	Humedales		Área Protegida

Superficie del Área de Estudio
403.5332 Ha.

0.5000 Límite del Área de estudio



ESCALA GRÁFICA

0	100	200	300	400	500	600
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ESCALA GRÁFICA

0	100	200	300	400	500	600
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

CAMBIOS DE USO DEL SUELO AL 2015

21

**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO**

MEXICALI

2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior

OFICINA: US - 0077 - 2014.
EXPEDIENTE: 07-K5-014-035 / 07-K5-014-036 E.A.P. 103
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
Mexicali, B.C. a 18 de Febrero de 2014

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S. A DE C.V.
PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES
IDENTIFICADOS COMO LOTES 14 FR. PORC. E. FR. 2, PORC. 7 Y 14 FR. PORC. E. FR. 2 PORC. 3,
DE LA COL. 10 DIVISION 2. DE ESTA CIUDAD,
CON CLAVES CATASTRALES 07-K5-014-035 Y 07-K5-014-036

Esta Dirección de Administración Urbana de H. XXII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 11 fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California delegadas a éste Ayuntamiento por medio del Acuerdo de Cabildo tomado en sesión ordinaria celebrada en fecha once de Diciembre de año dos mil dos y de acuerdo a las que establece la fracción I del artículo 135 fracción I, II 135 fracción I, I' 135 fracción I, II III del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, y

R E S U L T A N D O:

Que en fecha 11 de Febrero del 2014 se presentó ante ésta Dirección solicitud de Dictamen de Uso de Suelo mediante formato S-US a nombre del C. ING. MAXIMO JAVIER CADENA PAYAN en su carácter de apoderado legal de la empresa inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V. como propietario de los predios respecto de la propuesta de uso de suelo para COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS, en una superficie en conjunto de 13.56+008 m²

C O N S I D E R A N D O

I.- Que de acuerdo a Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, los predios sujetos a dictamen identificados como Lotes 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 7 y 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 8, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Claves Catastrales 07-K5-014-035 Y 07-K5-014-036, se ubican en el sector G distrito 1, en un Corredor urbano comercial y de servicios, con acceso directo a los predios por una vialidad primaria, donde el uso propuesto para COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS es COMPATIBLE, según la Matriz de Compatibilidad de dicho programa.

II.- Que los predios arriba descritos se localizan en Circuito Antonio Valdez Herrera (Anillo Periférico) S/n, y de acuerdo al reporte de inspección de los predios, se encontraron baldíos, existe trabajo de movimiento de tierras y colocación de aumento de barda en el lado oeste, el predio con la clave 07-K5-014-036 presenta cerco de malla ciclónica al norte y al este, y el predio con la clave 07-K5-014-035 no presenta cerco, colindando con uso habitacional al este, baldíos al norte, y al sur con edificio tipo almacén

III.- En razón de las consideraciones hechas, de que con la instalación de uso de suelo para COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS, en los predios identificados como Lotes 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 7 y 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 8, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Claves Catastrales 07-K5-014-035 Y 07-K5-014-036, se logran los objetivos que dan motivo a la ordenación Urbanística que generan los fines del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025. Es de acordarse autorizar el uso de suelo propuesto en los predios para COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS, en el entendido que el presente Dictamen de Uso de suelo no es una Autorización del proyecto o Evaluación de las construcciones existentes, las cuales serán objeto de revisión de la Unidad de Licencias de Construcción de esta Dependencia; debiendo sujetarse a los lineamientos que marque el Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Mexicali.

MEXICALI

**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO**

2014 Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Estatal y Vida Saludable

EXPEDIENTE: 07-K5-014-035 Y 07-K5-014-036 EXP. 103

AS. VTO. DICTAMEN DE USO DE SUELO

México, B. C., a 18 de Febrero de 2014

En caso de todo lo antes expuesto y fundado, esta Autoridad ratifica lo siguiente:

R E S O L U C I O N

PRIMERO.- Se autoriza el uso de suelo para **COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS**, en los predios identificados como Lotes 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 7 y 14 Fracción Porción Este Fracción 2 Porción 8, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad con Claves Catastrales 07-K5-014-035 Y 07-K5-014-036 por las razones expuestas en los considerandos de esta Resolución;

SEGUNDO.- Es obligación que para coexistir sin problemas, debe considerarse el Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, específicamente los siguientes lineamientos:

- Queda **CONDICIONADO** a cumplir con los requisitos que solicite Licencias de Construcción con respecto al proyecto a desarrollar;
- Deberá obtener la Autorización de Licencia Ambiental Accesos Viales al predio en vía por el Departamento de Ingeniería de Tránsito y la Autorización de equipo contra incendios y dispositivos de seguridad emitida por la Dirección de Bomberos y Protección Civil;
- Prever la capacidad del Estacionamiento conforme el Reglamento de Edificaciones vigente, dentro de los predios autorizados;
- Queda **PROHIBIDA** la utilización de la vía pública frentes y accesos de vecinos con fines de Estacionamiento;
- Deberá cumplir con el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente de Municipio de Mexicali;
- Los predios podrán ser utilizados únicamente para la actividad autorizada mediante este Dictamen;
- Las maniobras de los vehículos deberán realizarse dentro de los predios autorizados;
- Para la instalación publicitaria de anuncios, deberá acudir a la Coordinación de Imagen Urbana a solicitar la Autorización correspondiente;

TERCERO.- La presente Autorización de Uso de Suelo se otorga única y exclusiva para **COMERCIO EN VENTA DE ARTICULOS TERMINADOS**. El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes y puntos resolutive de la presente o de presentarse el rechazo social justificado, se dará por anulada esta Autorización y lo hará acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la normatividad de la Legislación vigente, por parte de las autoridades competentes.

A T E N T A M E N T E FEB 25 2014

ING. EDUARDO CONTRERAS ALVA
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA
DEL H. XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, B. C.

Ccp Arq. Bonifacio Reyes Velazquez - Jefe del Departamento de Control Urbano
Ccp Coordinación de Usos de Suelo
Ccp Ejecutor
Ccp Miruta Jgz



DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO

OFICIO No CU- 00534 -2013.
 EXPEDIENTE: 07-K5-014-016 / 2013
 ASUNTO DICTAMEN DE USO DE SUELO
 Mexicali, B. C. a 15 de Mayo de 2013

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S. A. DE C. V.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE
IDENTIFICADO COMO LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1,
DE LA COL. 10 DIVISION 2, DE ESTA CIUDAD, MAY 23 2013
CON CLAVE CATASTRAL 07-K5-014-016.

La Dirección de Administración Urbana del H. XX Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 11 fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, delegadas a éste Departamento por medio del Acuerdo de Cabildo tomado en sesión ordinaria celebrada en fecha doce de Diciembre del año dos mil dos, y de acuerdo a las que establece la fracción II del artículo 135 fracción I, II, 136 fracción I, II, III 138 fracción I, II, III del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, y

R E S U L T A N D O:

Que en fecha 13 de Mayo del 2013, se presentó ante éste Departamento solicitud de Dictamen de Uso de Suelo mediante formato S-US, a nombre de **INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S. A. DE C. V.**, en su carácter de propietario del predio, respecto de propuesta de Uso de Suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en una superficie de 100,194 394 m².

C O N S I D E R A N D O

I.- Que el predio sujeto a dictamen **Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1**, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Clave Catastral **07-K5-014-016**, se ubica dentro del sector G, distrito 2, con acceso al predio por una vialidad denominada circuito vial en proyecto, con uso de suelo para corredor urbano comercial y de servicios en expansión, según el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, donde el giro propuesto para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS** es **COMPATIBLE**, según Matriz de Compatibilidad de dicho Programa, por lo cual **SE CONSIDERA FACTIBLE** el uso de suelo propuesto.

II.- Que el predio arriba descrito se localiza en Circuito Antonio Valdez Herrera S/n, y de acuerdo a inspección física realizada al predio se encontró baldío, el comportamiento urbano existente en la zona corresponde a una distribución regular de los usos habitacionales y comerciales.

III.- En razón de las consideraciones hechas, de que con la instalación de uso de suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el predio identificado como **Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1**, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Clave Catastral **07-K5-014-016**, se logran los objetivos que dan motivo a la ordenación Urbanística que generan los fines del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025. Es de acordarse autorizar el uso de suelo propuesto en el predio para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el entendido que el presente Dictamen de Uso de suelo no es una Autorización del proyecto ó Evaluación de las construcciones existentes, las cuales serán objeto de revisión de la Unidad de Licencias de Construcción de esta Dependencia; debiendo sujetarse a los lineamientos que marque el Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Mexicali.

En base a todo lo antes expuesto y fundado, esta Autoridad ha tenido a bien



**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO**

EXPEDIENTE: 07-K5-014-016 / 2013

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
Mexicali, B. C., a 15 de Mayo de 2013

R E S O L V E R :

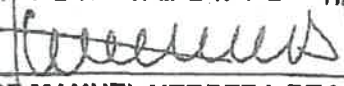
PRIMERO.- Se autoriza el uso de suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el predio identificado como Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Clave Catastral 07-K5-014-016, por las razones expuestas en los considerandos de éste Resolutivo.

SEGUNDO.- Es obligación que para operar sin problemas, debe considerar en el Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, específicamente los siguientes lineamientos;

- Queda **CONDICIONADO** a cumplir con los requisitos que solicite Licencias de Construcción, con respecto al proyecto a regularizar.
- Para la obtención de la Licencia de Construcción deberá presentar las Autorizaciones de la Licencia Ambiental emitida por la Dirección de Ecología Municipal, Autorización de Accesos Viales al predio emitida por el Departamento de Ingeniería de Tránsito y la Autorización de equipo contra incendios y dispositivos de seguridad, emitida por la Dirección de Bomberos y Protección Civil.
- Deberá acondicionar el área de Estacionamiento y patio de maniobras dentro del predio autorizado, colocando los señalamientos adecuados.
- Queda **PROHIBIDA** la utilización de la vía pública, con fines de Estacionamiento.
- Deberá cumplir con el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente del Municipio de Mexicali.
- El predio podrá ser utilizado únicamente para la actividad autorizada mediante este Dictamen.
- Las maniobras de carga y descarga, producto de la actividad deberán realizarse dentro del predio autorizado.
- Para la instalación publicitaria de anuncios, deberá acudir a la Coordinación de Imagen Urbana, a solicitar la Autorización correspondiente.

TERCERO.- La presente Autorización de Uso de Suelo se otorga única y exclusiva para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, con una vigencia de seis meses para desarrollar el uso específico solicitado, contados a partir de la fecha de despachado. La presente Autorización quedara anulada si en dicho tiempo no se desarrolla el uso solicitado. El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes y puntos resolutivos de la presente o de presentarse el rechazo social justificado, se dará por anulada esta Autorización y lo hará acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la normatividad de la Legislación vigente, por parte de las autoridades competentes.

A T E N T A M E N T E MAY 23 2013


ARQ. JOSÉ MANUEL HERRERA DE LEÓN
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, B. C.

C c o Arq. Ramon Ramses Romero Arce - Jefe del Departamento de Control Urbano - Edificio
C c o Lic. Mayra Irene Cruz Montaño - Directora de Ecología Municipal
C c o Arq. Bonifacio Reyes Villegas - Coordinador de Licencias de Construcción - Edificio
C c o Arq. Verónica Nieble Ávila - Coordinador de la Unidad de Usos de Suelo - Edificio
C c o Minute



2-2
Calle Independencia 559
Carro Cívico C.P. 21000
Mexicali Baja California
Teléfono: (661) 558-1600
www.mexicali.gob.mx



**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO**

OFICIO No CU 0225^{MA} - 2012
EXPEDIENTE. K5-014-037
ASUNTO DICTAMEN DE USO DE SUELO
Mexicali, B. C., a 28 de Febrero de 2012

**INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
PROPIETARIO O POSEEDOR DEL INMUEBLE
IDENTIFICADO COMO LOTE 14 FRACC. ESTE FRACC. 2 PORCION 9
MANZANA S/M, DE LA COL. DIEZ DIVISION DOS, DELEG. GONZALEZ ORTEGA
CON CLAVE CATASTRAL K5-014-037
P R E S E N T E.-**

MAR 17 2012

Esta Dirección de Administración Urbana del H. XX Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, de acuerdo al artículo 135 fracción I, II Art 138 fracción I, II, III del reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, y en ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 11 fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, delegadas a este Departamento por medio del acuerdo de Cabildo tomado en sesión ordinaria celebrada en fecha doce de Diciembre del año Dos Mil Dos, y

RESULTANDO:

Que en fecha 07 de Febrero de 2012, se presentó ante este Departamento una solicitud de Dictamen de Uso de Suelo mediante formato S-US 2, de esa misma fecha, a nombre de INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V. En su carácter de propietario del predio identificado con clave catastral K5-014-037, respecto de propuesta de Uso de Suelo para COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS, en una superficie de 5,357 087m²

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al programa de Desarrollo Urbano Centro de Población de Mexicali 2025, el predio sujeto a dictamen ubicado en el Lote 14 FRACC ESTE FRACC 2 PORCION 9, de la Manzana S/M, de la Colonia Diez División Dos, de esta ciudad, con la clave catastral K5-014-037, esta designado dentro del sector G, Distrito 1, localizado en un Corredor Urbano, donde el uso para COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS es COMPATIBLE, según dicho programa

II.- Que de acuerdo a inspección física realizada en el lugar, se observo que el predio se encuentra baldío y limpio, sin banquetas

III.- En razón de las consideraciones hechas, de que con la instalación de uso de suelo para COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS, en el Lote 14 FRACC ESTE FRACC.2 PORCION 9, con Clave Catastral K5-014-037, se logra los objetivos que dan motivo a la ordenación Urbanística que generan los fines del programa de desarrollo urbano de centro de población de Mexicali 2025. Es de acordarse autorizar el uso de suelo propuesto en el predio para COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS, en el entendido que el presente Dictamen de Uso de suelo no es una Autorización del proyecto o evaluación de las construcciones existentes, las cuales serán objeto de revisión de la Unidad de Licencias de Construcción de esta Dependencia, debiendo sujetarse a los lineamientos que marque el Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Mexicali

En base a todo lo antes expuesto y fundado, esta autoridad tiene a bien:

X





**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO**

EXPEDIENTE K5-014-037

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO

Mexicali, B. C., a 28 de Febrero de 2012.

RESOLVER

PRIMERO - Se Autoriza el uso de suelo para **COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el Lote 14 FRACC ESTE FRACC 2 PORCION 9 con Clave Catastral K5-014-037, por las razones expuestas en los considerandos de este Resolutivo

SEGUNDO - Es obligación que para obtener la Licencia de Construcción y operar sin problemas, debe considerar en el proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, específicamente los siguientes lineamientos.

- Prever la capacidad de su estacionamiento, conforme al Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Mexicali
- Queda PROHIBIDA la utilización de la Vía Pública, frentes y accesos de vecinos con fines de estacionamiento
- Deberá contemplar área verde alrededor del predio, de acuerdo con lo estipulado en el **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE MEXICALI 2025, EN SU APARTADO 3 NIVEL NORMATIVO**, tanto para **IMAGEN URBANA Y ESPACIOS JARDINADOS** que a la letra dice:

COMO PARTE DEL MEDIO AMBIENTE, ASI COMO LA IMAGEN URBANA, DEBERÁ DESTINARSE UN MÍNIMO DE 10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE UN PREDIO PARA ESPACIOS JARDINADOS, DEL CUAL EL 3% DEBERÁ DISPONERSE AL FRENTE DEL MISMO.

- Para obtención de la regularización de la Licencia de Construcción deberá presentar las Autorizaciones de Acceso Vial emitido por Ingeniería de Tránsito, Licencia Ambiental emitida por Ecología Municipal localizada en el local 1C de Plaza Fiesta y el Vo Bo emitido por la Dirección de Bomberos y Protección Civil, con respecto a las medidas de seguridad del inmueble
- Deberá cumplir con el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente del Municipio de Mexicali
- En caso de que la actividad desarrollada en el predio autorizado mediante este Dictamen, colinde con predios habitacionales, se deberá bardear a una altura no menor de 2.40 metros
- El predio, podrá ser utilizado únicamente para la actividad autorizada mediante este Dictamen
- Deberá cumplir con el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente del Municipio de Mexicali
- Para la instalación publicitaria de anuncios, acudir a la coordinación de imagen urbana, a solicitar la autorización correspondiente

TERCERO - La presente Autorización de Uso de Suelo se otorga única y exclusivamente para **COMERCIO EN DISTRIBUCION DE ARTICULOS TERMINADOS**. El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes y puntos resolutivos de la presente o de presentarse el rechazo social justificado, así mismo de ocasionarse una contingencia ambiental, se dará por anulada esta Autorización y lo hará acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la normatividad de la Legislación vigente, por parte de las autoridades competentes

Sin otro particular de momento, quedo de Usted

ATENTAMENTE

ARQ. RAMON RAMSES ROMERO ARAIZA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
DEL H. XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, B. C.

MAR 12 2012

Ayuntamiento de Mexicali

Mexicali, Baja California
y alrededores para el 2009

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

OFICIO No.: DAU-FRACC.-605/2009

EXP./K5014017, K5014016/2009

ASUNTO: Subdivisiones en la Colonia Diez División Dos
Mexicali Baja California. a 14 de Abril del 2009

C. LIC. MARIA ESTHER MADRIGAL MURILLO
REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO.
P R E S E N T E.

1230573

Con fundamento en los Artículos 12 y 135 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali Baja California publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el día Catorce de Diciembre del Dos Mil Uno y Veinte de Diciembre del Dos Mil Dos, en los Artículos 11, 147, 148, 158 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el día Veinticuatro de Junio de Mil Novecientos Noventa y Cuatro; al Decreto 132 de la Legislatura del Estado en su Artículo 2do. Fr. II inciso b) publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado en fecha 10 de Mayo de 1992, los Artículos 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día Dieciséis de Noviembre del Dos Mil Uno; Artículo 2, 62, 35 y demás relativos del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California publicado en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 10 de Abril de 1971 y considerando que se cumplen los lineamientos de los instrumentos legales vigentes en materia de Planeación del Desarrollo Urbano en el Estado y de conformidad con los deslindes certificados por el Departamento de Catastro Municipal de fecha 07 de Abril del 2009 el cual presenta una superficie real analítica de 122,246.406 m2. y el deslinde certificado en fecha 8 de Abril del 2009, la Dirección de Administración Urbana, ha determinado aprobar la Subdivisión del predio identificado como Lote 14 Fracc. Porción Este Fracc. 1; y la subdivisión del predio identificado como Lote 14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 de la Manzana S/M de la Colonia 10 División 2 de esta ciudad, inscrito en esa Oficina Registradora a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V.**, según consta de la inscripción Partida 5434620 Sección Civil de fecha 29 de Junio del 2007, Subdivisión de Propiedad Partida 5487372 Sección Civil de fecha 18 de Julio del 2008, a fin de que los lotes resultantes queden con la nomenclatura, superficie, medidas y colindancias que se señalan en la memoria descriptiva anexa.

El certificado de inscripción y libertad de gravámenes hipotecarios expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio presenta la siguiente anotación:

*Servidumbre Partida 5216561 de fecha 07 de Diciembre de 2001.

De la presente aprobación no resultarán lotes con uso habitacional nuevos, por lo que no se requiere del pago por el equipamiento escolar.



Ayuntamiento de Mexicali

*Mexicali crece...
y estamos para servirte siempre*

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS**

En virtud que el XIX Ayuntamiento de Mexicali, entre otros, tiene como objetivo el generar la estructura vial que permita una mejor integración y comunicación para los ciudadanos, así mismo el dar cumplimiento a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y tomar prioridad sobre las arterias viales de primordial importancia, sobre todo aquellas que por exigencia del rápido crecimiento de la ciudad son requeridas de forma inmediata, la Dirección de Administración Urbana ha tenido a bien aceptar como donación municipal la superficie de 16,016.754 m2. correspondiente al predio identificado como Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 3 (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas).

Por lo anterior es obligación de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V., formalizar mediante los actos protocolarios correspondientes la donación a favor del Ayuntamiento de Mexicali a través de la Oficialía Mayor, en forma gratuita, libre de gravámenes, en un plazo no mayor de **90 días contados a partir de la fecha de despachado de la presente aprobación**, el predio identificado como Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 3 (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas) con superficie de 16,016.754 m2.

Con la donación del predio identificado como Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 3 (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas) con superficie de 16,016.754 m2. se incorporan con uso comercial los siguientes predios:

Numero del Lote	Superficie	Clave catastral	Uso
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 2	1,486.142 m2.	07-K5-014-018	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 3	1,500.000 m2.	07-K5-014-019	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 4	1,500.000 m2.	07-K5-014-020	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 5	1,500.000 m2.	07-K5-014-021	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 6	1,500.000 m2.	07-K5-014-022	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 7	1,786.997 m2.	07-K5-014-023	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 8	1,785.660 m2.	07-K5-014-024	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 9	1,500.000 m2.	07-K5-014-025	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 10	1,500.000 m2.	07-K5-014-026	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 11	1,500.000 m2.	07-K5-014-027	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 12	1,956.678 m2.	07-K5-014-028	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 13	1,914.607 m2.	07-K5-014-029	Comercial
SUMA	19,430.084 m2.		



Ayuntamiento de Mexicali

Mexicali, Baja California
y alrededores por el territorio municipal

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS**

Numero del Lote	Superficie	Clave catastral	Uso
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 1	6,609.102 m2.	07-K5-014-017	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 2	5,389.450 m2.	07-K5-014-030	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 3	7,408.209 m2.	07-K5-014-031	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 4	7,156.062 m2.	07-K5-014-032	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 5	6,903.823 m2.	07-K5-014-033	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 6	6,651.769 m2.	07-K5-014-034	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 7	6,722.568 m2.	07-K5-014-035	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 8	6,841.44 m2.	07-K5-014-036	Comercial
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 2 Porción 9	5,357.087 m2.	07-K5-014-037	Comercial
SUMA	59,039.51 m2.		

La superficie total vendible de los predios anteriormente mencionados es de 78,469.594 m2., correspondiendo el 10 % a favor del Gobierno Municipal una superficie de 7,846.9594 m2. la cual se considera cubierta con la donación de la superficie de 16,016.754 m2. correspondiente al predio identificado como Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 3 (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas), restando una superficie de 8,169.7946 m2. a favor de la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V., que se contabilizara a cuenta de las donaciones a favor del Gobierno Municipal por las acciones de urbanización que se generen en el siguiente predio:

Numero del Lote	Superficie	Clave catastral	Uso
Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 1	100,194.394 m2.	07-K5-014-016	Rustico

La presente autorización tiene una vigencia para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, Baja California de 6 meses a partir de despachado el presente oficio., De no realizarse en el tiempo previsto deberá de actualizarse la presente aprobación.

Se hace de su conocimiento lo anterior a fin de que se hagan las inscripciones correspondientes en los términos de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a costa del interesado.

ATENTAMENTE

ARQ. RICARDO MAGAÑA AVINA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

C.e.p.- C. C.P. RUBEN CHAVEZ CHAVEZ.- Oficial Mayor Del XIX Ayuntamiento de Mexicali.- Edificio
C. ING. MIGUEL SANCHEZ ROBLIES.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos.- Edificio.
C. ARQ. ANA LOURDES LOPEZ MEZA.- Jefe del Departamento de Catastro.- Edificio.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

MEMORIAS DESCRIPTIVAS

COLONIA /FRACCIONAMIENTO
DIEZ DIVISION DOS

Lote 14 Fr. Porción Este Superficie. 100,194.394 m2. Clave catastral: 07-K5-014-016
Fracción 1 Porción 1 Sup. Afectaciones por C.F.E. 2,910.643 m2.
Superficie Util 97,283.751 m2.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE 127.329, 26.987 M., 66.324 M., 27.05 M., 24.376 M., CON Futura Afectación por Vialidad
LC. 15.708 M., 29.728 M., LC. 10.320 M. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 7
AL SUR 265.666 M., CON Lotes del 2 al 34 de la Manzana 58 del Fraccionamiento Victoria Residencial
0.713 m. Con Lote 34 de la Manzana 58 del Fraccionamiento Victoria Residencial
LC. 15.708 M., 24.964 M. y LC. 15.126 m., Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 8
AL ESTE 8.883 M., 9.354 M., 17.555 M., 20.849 M., 8.159 M., LC. 21.163 M., LC. 1.597 M., 24.491 M.,
205.321 M., 80.107 M., CON DREN Y CAMINO DE POR MEDIO
AL OESTE 185.750 m. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porciones 2, 3,4,5,6 y 7
38.000 m. Con Anillo Periférico
152.432 m. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porciones 8, 9,10,11,12 y 13
LC. 15.982 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porciones 12 y 13
LC. 28.887 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 13
LC. 5.025 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 13
1.469 m. Con Lote 34 de la Manzana 58 del Fraccionamiento Victoria Residencial

Lote Futura afectación por Vialidad Sup. 2,621.928 m2. Clave catastral: Sin Clave

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE 312.529 m. con Vialidad de proyecto
AL SUR 312.163 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 2, Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 1
AL ESTE 10.762 m. con Dren Camino de por medio
AL OESTE 6.042 m. Con Anillo Periférico

Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 2 Sup. 1486.142 m2. Clave catastral: 07-k5-014-018

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE Lc. 15.613 m. Con Anillo Periférico
40.097 m. con Lote Futura afectación por Vialidad
AL SUR 50.000 m. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 3
AL ESTE 30.380 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 1
AL OESTE 20.00 m. Con Anillo Periférico

Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 3 Sup. 1500.00 m2. Clave catastral: 07-k5-014-019

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE 50.000 m. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 2
AL SUR 50.000 m. Con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 4
AL ESTE 30.000 m. con Lote 14 Fr. Porción Este Fracción 1 Porción 1
AL OESTE 30.00 m. Con Anillo Periférico



DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO

OFICIO No CU- 00534 -2013.
EXPEDIENTE: 07-K5-014-016 / 2013
ASUNTO DICTAMEN DE USO DE SUELO
Mexicali, B. C. a 15 de Mayo de 2013

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S. A. DE C. V.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE
IDENTIFICADO COMO LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1,
DE LA COL. 10 DIVISION 2, DE ESTA CIUDAD, MAY 23 2013
CON CLAVE CATASTRAL 07-K5-014-016.

La Dirección de Administración Urbana del H. XX Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 11 fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, delegadas a éste Departamento por medio del Acuerdo de Cabildo tomado en sesión ordinaria celebrada en fecha doce de Diciembre del año dos mil dos, y de acuerdo a las que establece la fracción II del artículo 135 fracción I, II, 136 fracción I, II, III 138 fracción I, II, III del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, y

R E S U L T A N D O:

Que en fecha 13 de Mayo del 2013, se presentó ante éste Departamento solicitud de Dictamen de Uso de Suelo mediante formato S-US, a nombre de **INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S. A. DE C. V.**, en su carácter de propietario del predio, respecto de propuesta de Uso de Suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en una superficie de 100,194 394 m².

C O N S I D E R A N D O

I.- Que el predio sujeto a dictamen **Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Clave Catastral 07-K5-014-016**, se ubica dentro del sector G, distrito 2, con acceso al predio por una vialidad denominada circuito vial en proyecto, con uso de suelo para corredor urbano comercial y de servicios en expansión, según el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, donde el giro propuesto para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS** es **COMPATIBLE**, según Matriz de Compatibilidad de dicho Programa, por lo cual **SE CONSIDERA FACTIBLE** el uso de suelo propuesto.

II.- Que el predio arriba descrito se localiza en Circuito Antonio Valdez Herrera S/n, y de acuerdo a inspección física realizada al predio se encontró baldío, el comportamiento urbano existente en la zona corresponde a una distribución regular de los usos habitacionales y comerciales.

III.- En razón de las consideraciones hechas, de que con la instalación de uso de suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el predio identificado como **Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1, de la Col. 10 División 2, de esta Ciudad, con Clave Catastral 07-K5-014-016**, se logran los objetivos que dan motivo a la ordenación Urbanística que generan los fines del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025. Es de acordarse autorizar el uso de suelo propuesto en el predio para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el entendido que el presente Dictamen de Uso de suelo no es una Autorización del proyecto ó Evaluación de las construcciones existentes, las cuales serán objeto de revisión de la Unidad de Licencias de Construcción de esta Dependencia; debiendo sujetarse a los lineamientos que marque el Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Mexicali.

En base a todo lo antes expuesto y fundado, esta Autoridad ha tenido a bien



1-2
Cruz Independencia 998
Centro Cívico CP. 21000
Mexicali Baja California
Teléfono (662) 558-1600
www.mexicali.gob.mx

DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA
DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO
COORDINACION DE USOS DE SUELO

Mexicali

EXPEDIENTE: 07-K5-014-016 / 2013

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
Mexicali, B. C., a 15 de Mayo de 2013

R E S O L V E R :

PRIMERO.- Se autoriza el uso de suelo para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, en el predio identificado como **Lote 14 Fracción Porción Este Fracción 1 Porción 1**, de la **Col. 10 División 2**, de esta Ciudad, con **Clave Catastral 07-K5-014-016**, por las razones expuestas en los considerandos de éste Resolutivo.

SEGUNDO.- Es obligación que para operar sin problemas, debe considerar en el Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, específicamente los siguientes lineamientos:

- Queda **CONDICIONADO** a cumplir con los requisitos que solicite Licencias de Construcción, con respecto al proyecto a regularizar.
- Para la obtención de la Licencia de Construcción deberá presentar las Autorizaciones de la Licencia Ambiental emitida por la Dirección de Ecología Municipal, Autorización de Accesos Viales al predio emitida por el Departamento de Ingeniería de Tránsito y la Autorización de equipo contra incendios y dispositivos de seguridad, emitida por la Dirección de Bomberos y Protección Civil.
- Deberá acondicionar el área de Estacionamiento y patio de maniobras dentro del predio autorizado, colocando los señalamientos adecuados.
- Queda **PROHIBIDA** la utilización de la vía pública, con fines de Estacionamiento.
- Deberá cumplir con el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente del Municipio de Mexicali.
- El predio podrá ser utilizado únicamente para la actividad autorizada mediante este Dictamen.
- Las maniobras de carga y descarga, producto de la actividad deberán realizarse dentro del predio autorizado.
- Para la instalación publicitaria de anuncios, deberá acudir a la Coordinación de Imagen Urbana, a solicitar la Autorización correspondiente.

TERCERO.- La presente Autorización de Uso de Suelo se otorga única y exclusiva para **COMERCIO DE ARTICULOS TERMINADOS**, con una **vigencia de seis meses** para desarrollar el uso específico solicitado, contados a partir de la fecha de despachado. La presente Autorización quedara anulada si en dicho tiempo no se desarrolla el uso solicitado. El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes de la presente autorización, dará lugar a la revocación de la misma, de presentarse el rechazo social justificado, se dará por anulada la autorización y lo hará acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la normatividad que regule la legislación vigente, por parte de las autoridades competentes.

T E N T A M E N T E

ARQ. [Nombre] DEL DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACION URBANA
DIRECTO DE ADMINISTRACION URBANA
DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C.

Cop Arq. Ramon Ramses Romero - Jefe del Departamento de Control Urbano - F
Cop Lic. Mayra Irene Cruz Montaño - Lic. de Ecología Municipal
Cop Arq. Bonifacio Reyes Villegas - Cc. de Licencias de Construcción - Edificio
Cop Arq. Verónica Nieble Ávila - Coordinadora de Usos de Suelo - Edificio
Cop Minuta

Mexicali
XX Ayuntamiento

2-2
Calz. Independencia 998
Centro Cívico C.P. 21000
Mexicali Baja California
Teléfono: 6861 556-1650
www.mexicali.gob.mx



Ayuntamiento de Mexicali

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

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS**

OFICIO No.: DAU-FRACC.- 1162/2009

EXP./07-L5001002, 07-L5001003/2009

ASUNTO: Subdivisiones en el Ejido Islas Agrarias A
Mexicali, Baja California, a 17 de Junio del 2009

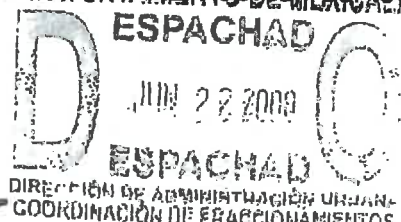
14 AGO 2009

**C. LIC. MARIA ESTHER MADRIGAL MURILLO
REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO.
P R E S E N T E.**

Con fundamento en los Artículos 12 y 135 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali Baja California publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el día Catorce de Diciembre del Dos Mil Uno y Veinte de Diciembre del Dos Mil Dos, en los Artículos 11, 147, 148, 158 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el día Veinticuatro de Junio de Mil Novecientos Noventa y Cuatro; al Decreto 132 de la Legislatura del Estado en su Artículo 2do. Fr. II inciso b) publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado en fecha 10 de Mayo de 1992, los Artículos 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día Dieciséis de Noviembre del Dos Mil Uno; Artículo 2, 62, 35 y demás relativos del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California publicado en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 10 de Abril de 1971 y considerando que se cumplen los lineamientos de los instrumentos legales vigentes en materia de Planeación del Desarrollo Urbano en el Estado y de conformidad con los deslindes certificados por el Departamento de Catastro Municipal de fechas **11 de Junio del 2009**, la Dirección de Administración Urbana, ha determinado aprobar la Subdivisión de los predios identificados Lote Parcela 1 Z1 P-02 Porción Este, y del Lote Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste ambos de la Manzana S/M Ejido Islas Agrarias A de esta ciudad, inscritos en esa Oficina Registradora a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V.**, según consta de la inscripción Partida 5447153 Sección Civil de fecha 2 de Octubre del 2007, Subdivisión de Propiedad Partida 5482635 Sección Civil de fecha 16 de Junio del 2008, a fin de que los lotes resultantes queden con la nomenclatura, superficie, medidas y colindancias que se señalan en la memoria descriptiva anexa.

De la presente aprobación no resultarán lotes con uso habilitación de 25 m² por lo que no se requiere del pago por el equipamiento escolar.

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



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
COORDINACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS
Tel (688) 558-1800
www.mexicali.gob.mx



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

En virtud que el XIX Ayuntamiento de Mexicali, entre otros, tiene como objetivo el generar la estructura vial que permita una mejor integración y comunicación para los ciudadanos, así mismo el dar cumplimiento a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y tomar prioridad sobre las arterias viales de primordial importancia, sobre todo aquellas que por exigencia del rápido crecimiento de la ciudad son requeridas de forma inmediata, la Dirección de Administración Urbana ha tenido a bien aceptar como donación municipal la superficie de 13,377.398 m2. correspondiente al predio identificado como Lote Parcela A Z1 P-02 Porción Central (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas).

Por lo anterior es obligación de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V., formalizar mediante los actos protocolarios correspondientes la donación a favor del Ayuntamiento de Mexicali a través de la Oficialía Mayor, en forma gratuita, libre de gravámenes, en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la fecha de **despachado de la presente aprobación**, el predio identificado como Lote Parcela A Z1 P-02 Porción Central para ser destinado a vialidad.

Con la donación del predio identificado como Lote Parcela A Z1 P-02 Porción Central con superficie de 13,377.398 m2., (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas) se incorporan con uso comercial los siguientes predios:

Numero del Lote	Superficie	Clave catastral	Uso
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 2	5,546.169 m2.	07-L5-001-008	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 3	4,500.00 m2.	07-L5-001-009	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 4	4,478.540 m2.	07-L5-001-010	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 5	7,029.232 m2.	07-L5-001-011	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 6	4,830.393 m2.	07-L5-001-012	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 7	340.401 m2.	07-L5-001-013	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 2	4,078.993 m2.	07-L5-001-016 ✓	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 3	4,050.000m2.	07-L5-001-017 ✓	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 4	4,382.751 m2.	07-L5-001-018 ✓	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 5	4,061.377 m2.	07-L5-001-019 ✓	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 6	6,109.467 m2.	07-L5-001-020 ✓	Comercial
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 7	2,616.320 m2.	07-L5-001-021 ✓	Comercial
SUMA	52,023.643 m2.		



Ayuntamiento de Mexicali

*Mexicali eres tñ...
...y estaremos para servirte siempre.*

**DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS**

La superficie total vendible de los predios anteriormente mencionados es de 52,023.643 m2., correspondiendo el 10 % a favor del Gobierno Municipal una superficie de 5,202.3643 m2. la cual se considera cubierta con la donación de la superficie de 13,377.398 m2., del predio identificado como Lote Parcela A Z1 P-02 Porción Central (Ocupado por Vialidad Anillo Periférico Lázaro Cárdenas), restando una superficie de 8,175.0337 m2. a favor de la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena S.A. de C.V., que se contabilizara a cuenta de las donaciones a favor del Gobierno Municipal por las acciones de urbanización que se generen en su oportunidad sobre los siguientes predios:

Numero del Lote	Superficie	Clave catastral	Uso
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.E. FR. 1	82,278.554 m2.	07-L5-001-002	Rustico
Lote Parcela 1 Z1 P-02 P.W. FR. 1	65,121.258 m2.	07-L5-001-003	Rustico

La presente autorización tiene una vigencia para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, Baja California de 6 meses a partir de despachado el presente oficio., De no realizarse en el tiempo previsto deberá de actualizarse la presente aprobación.

Se hace de su conocimiento lo anterior a fin de que se hagan las inscripciones correspondientes en los términos de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a costa del interesado.

ATENTAMENTE

ABQ. RICARDO MAGAÑA AVINA
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA



C.c.p. C. C.P. RUBEN CHAVEZ CHAVEZ.- Oficial Mayor Del XIX Ayuntamiento de Mexicali.- Edificio
C. ING. MIGUEL SANCHEZ ROBLES.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos.- Edificio.
C. ARQ. ANA LOURDES LOPEZ MEZA.- Jefe del Departamento de Catastro.- Edificio.

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

Tel (686) 558-1600
www.mexicali.gob.mx



**"2015, El Año de la Prevención y Atención
Integral de las Adicciones"**

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

ASUNTO: USOS DE SUELO ANILLO PERIFERICO ORIENTE
OFICIO No. **DAU-FRACC- / 0882 / 2015**
Mexicali, B.C., jueves, 11 de junio de 2015

ARQ. SAMUEL PIÑERA RAMIREZ
DIRECTOR GENERAL Y ADMINISTRADOR UNICO
INDEPENDENCIA 157-C COLONIA INSURGENTES OESTE
MEXICALI, B.C. 21280

En respuesta a su petición formulada mediante escrito recibido en esta Dirección de Administración Urbana el día 28 de mayo del 2015, en el cual solicita información relativa al uso de suelo de diversos predios ubicados colindantes a la vialidad denominada Anillo Periférico en el tramo ubicado entre el Dren Tula y la Carretera al Ejido Islas Agrarias A al oriente de esta ciudad, a fin de atender observaciones ante el IMIP, en el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo de distintas Fracciones del lote 14 de la Colonia Diez División Dos de este municipio, al respecto le envío la información solicitada de conformidad a la siguiente relación:

No.	Clave catastral	Procedimiento de cambio de uso de suelo	uso de suelo asignado
28	K5-001-002	Oficio DAU/2116/11 de fecha 22 de septiembre del 2011	Industria ligera
29	OW-044-001	Acuerdo de autorización del FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL publicado en el P.O.E. el 26 de octubre del 2007.	Comercial
30	OW-044-002		Comercial
31	OW-044-003		Comercial
32	OW-044-004		Comercial
33	OW-043-019		Comercial
34	OW-043-018		Comercial
35	OW-043-017		Comercial
36	OW-047-001		Comercial
37	OW-047-002		Comercial
38	OW-047-003		Comercial
39	OW-047-004		Comercial
40	OW-048-019		Comercial
41	OW-048-018		Comercial
42	OW-048-017		Comercial



AYUNTAMIENTO DE
MEXICALI
TU CAPITAL

**"2015, El Año de la Prevención y Atención
Integral de las Adicciones"**

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

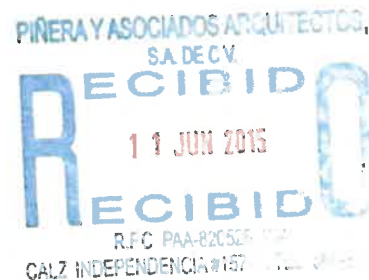
45	K5-002-001	No se tiene información	comercial
52	GI-003-013	Oficio CU-347/2010 de fecha 11 de mayo del 2010	comercial

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

A T E N T A M E N T E

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA.

Ccp. ING. MIGUEL SANCHEZ ROBLES.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos.- Municipio.
expediente -
LAVQ/MSR/ELV



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

Relación de cambios de Uso del Suelo en el Área para el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2

No.	Clave Catastral	Procedimiento de cambio de uso (Ver anexos)	Uso de suelo PDUCP	Uso de suelo asignado
Predios con solicitud de cambio de Uso del Suelo en el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División				
Grupo 01 (Lote 14 Col. Diez División Dos)				
1	07-K5-014-019	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
2	07-K5-014-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
3	07-K5-014-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
4	07-K5-014-022		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
5	07-K5-014-023		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
6	07-K5-014-017	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
7	07-K5-014-031		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
8	07-K5-014-032		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
9	07-K5-014-033		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
10	07-K5-014-034		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
11	07-K5-014-035	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009 US-0277-2014 EXP.07-K5-014-035/07-K5-014036 EXP.100	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
12	07-K5-014-036		Habitacional / Corredor urbano	Comercio/distribución artículos terminados
13	07-K5-014-037	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009 CU-0227-2012 EXP. K5-014-037	Habitacional / Corredor urbano	Comercio/distribución artículos terminados
14	07-K5-014-038	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
15	07-K5-014-016	Dictamen de Uso de Suelo CU-00534-2013 EXP. 07-K5-014-016 / 2013	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en artículos terminados
16	07-K5-014-024	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercio en venta de artículos terminados
17	07-K5-014-025		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
18	07-K5-014-026		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
19	07-K5-014-027		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
20	07-K5-014-028		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
21	07-15-001-003	Oficio de inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Rústico
22	07-15-001-016		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
23	07-15-001-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
24	07-15-001-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
25	07-15-001-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
26	07-15-001-020		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
27	07-15-001-021		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
Otros predios en la zona del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 1a1P-02 PW en la Colonia Diez División 2				
Grupo 03.- Predios de propietarios diversos (No se cuenta con clave catastral, usos de suelos asignados confirmados y la superficie es aproximada)				
28	K5-001-002	Oficio DAU/7116/11 de fecha 22 de septiembre del 2011	Habitacional / Corredor urbano	Industria ligera
29	OW-044-001	Cambio de uso obtenido mediante Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento Victoria Residencial publicado en el P.O.E. El 26 de octubre del 2007.	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
30	OW-044-002		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
31	OW-044-003		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
32	OW-044-004		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
33	OW-043-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
34	OW-043-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
35	OW-043-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
36	OW-047-001		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
37	OW-047-002		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
38	OW-047-003		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
39	OW-047-004		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
40	OW-048-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
41	OW-048-018		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
42	OW-048-017		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
43	07-K5-014-018	Subdivisión en la colonia Diez División Dos DAU-FRACC.- 645/209 Exp./K5014017,K5014016/2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
44	07-K5-014-019		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
45	07-K5-002-001		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
No se tiene información.				
Grupo 04 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
46	07-15-001-008	Oficio de inscripción de Subdivisión DAU-FRACC.-1162/2009 EXP. /07-L5001002,07-L5001003/2009 22 JUNIO 2009	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
47	07-15-001-009		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
48	07-15-001-010		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
49	07-15-001-011		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
50	07-15-001-012		Habitacional / Corredor urbano	Comercial
51	07-15-001-013	Oficio CU-347/2010 de fecha 11 de mayo del 2010	Habitacional / Corredor urbano	Comercial
52	GI-003-001		Habitacional / Corredor urbano	Comercial

AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
ESPACHAD

11 JUN 2015

ESPACHAD
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS



XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS



ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO.
OFICIO NO. DAU/2116/11.
NO. DE EXPEDIENTE: US-238/11
MEXICALI, B. C., A 22 DE SEPTIEMBRE DEL 2011.

INDUSTRIAS ASOCIADAS MAQUILADORAS, S. A DE C. V.
KM. 10.5 CARRETERA A SAN LUIS R. C.
TEL. 842-71-001.
CIUDAD.-

En atención a su solicitud de dictamen de uso de suelo para **INDUSTRIA LIGERA** a desarrollarse en el predio identificado como **LOTE 1 FRACCION SURESTE DE LA COLONIA DIEZ DIVISION DOS** de esta Municipalidad con superficie de **109,661.184 M2**, y clave catastral **07-K5-001-002**, me permito informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California en fecha 2 de marzo del 2007, ubica al citado predio en el Sector G distrito G2 en una reserva para la expansión destinada para Corredor Urbano, identificándose como tal a aquellas vialidades que juegan un papel importante dentro de la ciudad, donde se ubican actividades comerciales y de servicios en su mayoría, existiendo la posibilidad de localizar ciertas actividades industriales, por lo que dado la ubicación del predio motivo del presente en colindancia con la Carretera Mexicali-Islas Agrarias y Anillo Periférico, se presenta como un espacio con posibilidad para el desarrollo de industria ligera.

SEGUNDO.- Que la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali mediante oficio no. OCAT-0661/11 de fecha 01 de abril del presente emite opinión favorable respecto a que **ES FACTIBLE** proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado pluvial, para el predio en cuestión, siempre y cuando elabore por su cuenta los estudios y proyectos necesarios y cubra con sus recursos las obras de infraestructura requeridas, así como obtener el permiso para la ruptura de pavimento y derecho de vía ante la autoridad competente, ceda los derechos de riego y cubra los costos por los derechos de conexión, asimismo emite opinión negativa respecto a que **NO ES FACTIBLE** proporcionar el servicio de drenaje sanitario, ya que no se cuenta con la infraestructura necesaria en la zona en cuestión.

TERCERO.- Que la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio no. DEM/JI/1417/2011 de fecha 07 de septiembre del 2011, autoriza de manera condicionada Licencia Ambiental Municipal para la construcción y urbanización del desarrollo Industrial propuesto para el predio identificado como **Lote 1 Fracción Sureste de la Colonia Diez División Dos**.



XX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS



OFICIO NO. **DAU/2116/11.**

CONSIDERANDO

I.- Que conforme a los Artículos 11 Fracciones I, II, III y XX, 117, 118, 119, 120, 141, y demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de B. C., así como lo dispuesto por la Fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sección A Fracciones VIII, IX y XI del Artículo 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, corresponde al Gobierno Municipal formular, aprobar y administrar la zonificación y planes y programas de desarrollo municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

II.- Que en los términos de lo previsto por los Artículos 6 Fracción XXII y 117 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, corresponde a los municipios formular, aprobar, y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, siendo tal zonificación la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

III.- Que el Artículo 46 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de B. C., establece que los fraccionamientos Industriales para la Industria Ligera deberán construirse con todas las obras de urbanización y de seguridad que la técnica moderna exige para este tipo de instalaciones y tanto su zonificación como las dimensiones de los elementos de que se componen serán a juicio de la Dirección de Administración Urbana.

IV.- Que el Reglamento de Acciones de Urbanización para usos industriales del Municipio de Mexicali, B. C. Artículos 12, 13, 14 y 17, establece las disposiciones y obligaciones a las que están sujetos entre otros, los propietarios de todo predio rústico en el que se pretenda realizar una acción de urbanización para uso industrial.

Con base a lo antes expuesto, esta Dirección de Administración Urbana ha tenido a bien:

RESOLVER

PRIMERO.- Se autoriza el uso de suelo para **INDUSTRIA LIGERA** a desarrollarse en el predio identificado como **LOTE 1 FRACCION SURESTE DE LA COLONIA DIEZ DIVISION DOS** de esta Municipalidad con superficie de **109,661.184 M2**, y clave catastral **07-K5-001-002**, en la inteligencia de que deberá cumplir con los requisitos señalados en los Reglamentos de Acciones de Urbanización para usos industriales del Municipio de Mexicali, B. C., Edificaciones, Aseo Público y Protección al Ambiente del Municipio de Mexicali, B. C. así como considerar los siguientes puntos:

1. Atender a los lineamientos viales expedidos por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de esta Dirección, e integrar la propuesta al trazo de las vialidades existentes.
2. En la colindancia del uso industrial (industria ligera), con el uso habitacional deberá reservar una franja de 10.00 mts.

C:\ANGELICA\F-1 USOS DE SUELO\SURESTE IAMSA.doc

OFICIO NO. **DAU/2116/11.**

3. Presentar propuesta de solución al servicio de drenaje sanitario, mismo que deberá ser aprobado por la dependencia correspondiente.
4. Donar al Ayuntamiento para equipamiento urbano el 15% de la superficie vendible, misma que deberá ubicarse conforme a lo siguiente:
 - Las proporciones de los predios, no deberán exceder en más de tres veces la relación frente-fondo.
 - Los vértices de las esquinas de los predios no deberán tener ángulos interiores menores a 45 grados.
 - Los predios no deberán tener pendientes superiores al seis por ciento.
 - Los predios tendrán acceso vehicular independiente y frente a alguna vialidad que tenga una sección por lo menos de 21.00 metros lineales; y,
 - Los predios estarán debidamente urbanizados y acondicionados dentro del plazo que se indique en la autoridad respectiva.
5. Destinar el 3% de la superficie del terreno fraccionado, subdividido o modificado, para uso de áreas verdes, que se acondicionaran de acuerdo con las normas técnicas aplicables, y se mantendrán por el urbanizador, promotor inmobiliario o adquirientes. Esta superficie no estará comprendida dentro del 15% de la superficie vendible o aprovechable para áreas de equipamiento, que deberá transmitirse gratuitamente al Municipio.
6. En su oportunidad deberá contar con la integración vial aprobada por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado.

Condicionado a:

7. Cumplir con las condiciones que indica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali al 2025 para los predios incorporados como reservas al 2025, como lo es entre otros un Estudio de Integración Urbana.

El presente dictamen tiene una vigencia de noventa (90) días a partir de la fecha de despachado, y no es autorización para hacer obras o acciones que modifiquen el predio, para lo que previamente deberá tramitar y obtener la autorización respectiva.

ATENTAMENTE

ARQ. JOSE MANUEL HERRERA D. MORAN
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS

M. AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
ESPACHADO
SEP 28 2011
O

C.c.p.- C. ARQ. OSCAR CANO MORONES.- Jefe del Departamento de Ingeniería de Tránsito.- Edificio.
C. ING. MARTIN GONZALEZ MENDEZ.- Jefe del Departamento de Catastro.- Edificio.
C. ARQ. MONICA GUADALUPE PEREZ HERRERA.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos.- Edificio.
EXPEDIENTE FRACCIONAMIENTOS
MINUTA

ARQUITECTO JOSE LUIS RODRÍGUEZ ESCOTO, Director de Administración Urbana del XVIII Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California, de conformidad con los Artículos 12 y 135 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California en fechas catorce de diciembre del dos mil uno y veinte de diciembre del dos mil dos; y con fundamento en los Artículos 11, 147, 148, 158 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California el día veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y cuatro; 3, 23, 36 y demás relativos del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California, el día dieciséis de noviembre del dos mil uno; 2, 62, 35 y demás relativos del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; es asistido en este acto por el Licenciado José Luis López Aguilar Oficial Mayor del XVIII Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California y por el Ingeniero Alejandro López Garaizar Director de Obras Públicas Municipales, en ejercicio de las facultades delegadas mediante Acuerdo de Cabildo de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California, el día veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y

C O N S I D E R A N D O :

PRIMERO.- Que la empresa EXE INMOBILIARIA S.A. DE C.V., es propietaria de los inmuebles identificados como: Lote 14 y 17 Porción 1 Subdivisión Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 342,235.112 metros cuadrados y Lote 14 y 17 Porción 5 Subdivisión Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 166,483.156 metros cuadrados; los cuales se encuentran inscritos bajo la Partida 5390448 Sección Civil de fecha 26 de julio del 2006 y del Lote 14 y 17 Porción 4 Subdivisión Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 16,864.132 metros cuadrados; inscrito bajo la Partida 5444781 Sección Civil de fecha 13 de septiembre del 2007, según consta en Certificados de inscripción expedidos ambos el 18 de octubre del 2007 por el Registro Público de la Propiedad y de comercio del Estado, Oficina Registradora en la ciudad de Mexicali, Baja California.

SEGUNDO.- Que la empresa INMOBILIARIA CAWOMEX S.A. DE C.V., es propietaria de los inmuebles identificados como: Lote 14 y 17 Porción 2 Subdivisión Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 29,397.726 metros cuadrados y Lote 14 y 17 Porción 3 Subdivisión Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 30,602.274 metros cuadrados; los cuales se encuentran inscritos bajo la Partida 5036897 Sección Civil de fecha 23 de febrero de 1994; Contrato de Compraventa Partida 5036898 Sección

Civil de fecha 23 de febrero de 1994; Contrato de Compraventa Partida 5036900 Sección Civil de fecha 23 de febrero de 1994; Contrato de Compraventa Partida 5036902 Sección Civil de fecha 23 de febrero de 1994; Subdivisión de Propiedad Partida 5090237 Sección Civil de fecha 20 de diciembre de 1995; Subdivisión de propiedad Partida 5374972 Sección Civil de fecha 3 de abril del 2006; Fusión de propiedad Partida 5374971 Sección Civil de fecha 3 de abril del 2006 y Subdivisión de Propiedad Partida 5374972 Sección Civil de fecha 3 de abril del 2006, según consta en Certificado de inscripción expedido el 22 de octubre del 2007 por el Registro Público de la Propiedad y de comercio del Estado, Oficina Registradora en la ciudad de Mexicali, Baja California.

TERCERO.- Que el C. Federico Gómez García, es propietario del inmueble identificado como: Lote 15 Fracción "A" Porción 2 Fracción 1 Manzana S/M de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 887.741 metros cuadrados el cual se encuentra inscrito bajo la Partida 46205 Tomo 312 Sección Civil de fecha 14 de septiembre de 1983; Contrato de Compraventa Partida 5080206 Sección Civil de fecha 16 de agosto de 1995; Subdivisión de Propiedad Partida 5109547 Sección Civil de fecha 3 de octubre de 1996; Subdivisión de propiedad Partida 5248092 Sección Civil de fecha 30 de enero del 2003 y Subdivisión de Propiedad Partida 5377237 Sección Civil de fecha 24 de abril del 2006, según consta en Certificado de inscripción expedido el 22 de octubre del 2007 por el Registro Público de la Propiedad y de comercio del Estado, Oficina Registradora en la ciudad de Mexicali, Baja California.

CUARTO.- Que mediante escritura pública número 36,071 del volumen 675 protocolizada en fecha 30 de mayo del 2006, ante la fe de la Licenciada Norma Alicia Romero Miranda, Titular de la Notaría Pública Número Cuatro, de esta municipalidad, el Señor Federico Gómez García, otorga a favor de la empresa EXE INMOBILIARIA, S.A. de C.V., poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y las especiales y aún aquellas que de acuerdo con la Ley requieran Cláusula especial y expresa, limitado a; todo lo que se refiera y tenga relación con el Lote 15 Fracción "A" Porción 2 Fracción 1, de la Colonia Diez División Dos de esta ciudad, con superficie de 887.741 metros cuadrados, citado en el Considerando Tercero que antecede.

QUINTO.- Que los inmuebles citados en los Considerandos Primero, Segundo y Tercero que anteceden, son colindantes entre si y forman un solo predio para proyecto urbano con superficie conjunta de 586,470.141 metros cuadrados debidamente certificadas sus medidas y colindancias por el Departamento de Catastro Municipal en planos de deslindes despachadas en fechas 2 de abril del 2007 y 4 de septiembre del 2007, describiéndolo ubicado de la siguiente manera; al Norte colinda con Colonia Ladrilleros Islas Agrarias, Desarrollo Urbano Villa del Roble, Lote 15 Fracción "A" Porción 2 Fracción 2 y con Centro de Desarrollo Humano

Integral Centenario; Al sur con Lote Número 14 Fracción Sureste y con Dren Tula; al este con Dren Tula y Lote Número 14 Fracción Sureste y, al oeste con el Bulevar Lázaro Cárdenas.

SEXTO.- Que las empresas INMOBILIARIA CAWOMEX, S.A. DE C.V. y EXE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., por sí y en representación del Señor Federico Gómez García, han proyectado el desarrollo urbano del predio descrito en el Considerando Quinto que antecede, para el cual presentaron los proyectos y documentación, que fueron revisados y estudiados por la Dirección de Administración Urbana, encontrándolos correctos y ajustados a los lineamientos de los instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano vigente en el Estado y Municipio de Mexicali, Baja California.

POR LO EXPUESTO y en atención a la solicitud presentada por las empresas INMOBILIARIA CAWOMEX, S.A. DE C.V. y EXE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., por sí y en representación del Señor Federico Gómez García, he tenido a bien dictar el siguiente

ACUERDO

SECCION I : PROYECTOS.

PRIMERO.- Se autoriza a las empresas INMOBILIARIA CAWOMEX, S.A. DE C.V. y EXE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., por sí y en representación del Señor Federico Gómez García, a quienes en lo sucesivo se les denominará "**LOS URBANIZADORES**", para que lleven a cabo la acción de urbanización privada en la modalidad de fraccionamiento y urbanización del predio descrito en el Considerando Quinto de este Acuerdo, desarrollo urbano al que se conocerá con el nombre de **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, compuesto de tres secciones denominadas Sección Manzanos, Sección Castaños y Sección Almendros, sujeto a los proyectos que en este mismo acto se firman, en los que resultan 2,194 lotes que se dedicarán a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo interés social, con superficie total de 278,283.881 metros cuadrados; 39 lotes para uso comercial con superficie total de 81,604.517 metros cuadrados; 5 lotes destinados para área verde con superficie total de 10,866.105 metros cuadrados; 10 lotes para área jardinada con superficie total de 890.951 metros cuadrados; 9 lotes para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, con superficie total de 19,425.606 metros cuadrados; 4 lotes destinados para área escolar con superficie total de 10,791.000 metros cuadrados; 2 lotes para derecho de paso de servicios públicos con superficie total de 313.529 metros cuadrados; 2 áreas de donación al Municipio para alojar parte de las vialidades Anillo Periférico y Calzada Tierra Calida, con superficie total de 16,756.077 metros cuadrados y la superficie de 167,538.475 metros cuadrados, destinada al total de vías públicas.

SEGUNDO.- La presente autorización se otorga a **"LOS URBANIZADORES"** como un derecho personalísimo y por lo tanto intransferible, por lo que solo surtirá efectos a favor de sus titulares. Para ceder o transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se señalan en este Acuerdo, se requiere la autorización expresa de la Dirección de Administración Urbana. Cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, sin las autorizaciones mencionadas, traerá como consecuencia la revocación de esta autorización.

TERCERO.- La Dirección de Administración Urbana será la encargada de resguardar el proyecto ejecutivo original y el expediente administrativo integrado para el **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, en los que se establecen las obras de urbanización que se llevarán a cabo dentro y fuera de este desarrollo urbano para otorgar acceso y servicios públicos a los lotes resultantes consistentes en:

- a) Acceso e integración vial a través del Bulevar Lázaro Cárdenas y Paseo Afrodita.
- b) Red de abastecimiento de agua potable, conectada a la infraestructura existente de la ciudad.
- c) Red de drenaje sanitario, con instalaciones complementarias.
- d) Red de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Sistema contra incendios mediante hidrantes en vías públicas.
- g) Guarniciones tipo "I", "L", de remate, y andadores de banquetas de concreto hidráulico.
- h) Rampas para discapacitados en cada esquina de vialidad.
- i) Amojonamiento de manzanas y/o puntos de control para deslindes de lotes.
- j) Placas metálicas de nomenclatura y señalamiento vial, instaladas sobre bases de concreto.
- k) Pavimento con carpeta asfáltica en el arroyo de circulación vehicular, tendido en mezcla caliente.
- l) Sistema de drenaje pluvial independiente, con las previsiones necesarias para evitar la erosión de terrenos tanto privados como de uso común ya sea que se ubiquen fuera o dentro del desarrollo urbano así como en los lugares de vertido final.

Dichas obras serán construidas conforme a los proyectos ejecutivos, los cuales fueron aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, Dirección de Obras Públicas Municipales, Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Administración Urbana, compuesto de los siguientes planos y documentos en los que se indican las normas y especificaciones a las que deberá sujetarse "LOS URBANIZADORES" en la construcción de las obras de urbanización:

PLANO:**DESCRIPCION:**

1. Deslindes catastrales.
Certificados en fechas 3 de abril del 2007 y 4 de septiembre del 2007, por el Departamento de Catastro Municipal de la Dirección de Administración Urbana.
2. Ejes y manzanas.
Revisado y aprobado por el Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana mediante Oficio DF/2910/07, despachado el día 16 de octubre del 2007.
3. Lotificación.
Revisado y aprobado por el Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana mediante Oficio DF/2910/07, despachado el día 16 de octubre del 2007.
4. Nomenclatura.
Aprobado por el Consejo Municipal de Nomenclatura y despachado el día 1 de octubre del 2007 por el Departamento de Catastro de la Dirección de Administración Urbana.
5. Integración vial.
Oficio de aprobación DIT/979/07, de fecha 18 de septiembre del 2007 por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana.
6. Señalamiento vial.
Oficio de aprobación DIT/1037/07, de fecha 28 de septiembre del 2007 por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Administración Urbana.
7. Alumbrado público.

- Aprobado mediante Oficio número SD/881/ 07 de fecha 4 de octubre del 2007, por la Dirección de Servicios Públicos Municipales.
8. Área verde y forestación.
Aprobado mediante Oficio número SD/878/2007 de fecha 3 de octubre del 2007, por la Dirección de Servicios Públicos Municipales.
9. Agua potable.
Oficio de aprobación Ocpr-4079/07 despachado el día 11 de octubre del 2007, por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali.
10. Alcantarillado sanitario.
Oficio de aprobación Ocpr-4079/07 despachado el día 11 de octubre del 2007, por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali.
11. Estructura de pavimento.
Aprobado mediante Oficio número DO/3239/ 07, de fecha 6 de octubre del 2007, por la Dirección de Obras Públicas Municipales.
12. Rasantes de pavimento.
Oficio de aprobación OCPR-3518/07 despachado el día 28 de septiembre del 2007, por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali.
13. Alcantarillado pluvial.
Oficio de aprobación OCPR-3518/07 despachado el día 28 de septiembre del 2007, por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali.
14. Red de energía eléctrica.
Oficio de aprobación provisional P3052/2007 de fecha 9 de octubre del 2007, por la Comisión Federal de Electricidad.

DOCUMENTO:**DESCRIPCION:**

Presupuesto.

Contiene los volúmenes y precios unitarios de las obras de urbanización completas.
Oficio de aprobación DF/2986/07, de fecha 23 de octubre del 2007, por el Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana.

SEXTO.- El presente Acuerdo, junto con la memoria descriptiva de los lotes resultantes, debidamente verificados por la Dirección de Administración Urbana, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a costa de "LOS URBANIZADORES".

SEPTIMO.- "LOS URBANIZADORES" deberá enterar en la Dirección de Ingresos del Estado y en la Recaudación de Rentas Municipal de Mexicali, Baja California, según corresponda, previamente a la publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Baja California el monto total de los derechos, cooperaciones y demás pagos derivados de la presente autorización, conforme a las notificaciones que para el efecto expidan la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado y la Dirección de Administración Urbana, independientemente de los demás gastos que la misma origine.

OCTAVO.- La Dirección de Administración Urbana vigilará el estricto cumplimiento de los puntos de este Acuerdo, estando facultada para:

- a) Modificar los proyectos aprobados cuando así lo requiera la construcción y buen funcionamiento de la infraestructura urbana, el establecimiento del equipamiento urbano o por alguna otra causa de utilidad pública;
- b) Proveer en la esfera administrativa, todo lo conducente para la interpretación y aplicación correcta de este Acuerdo;
- c) Suspender sus efectos cuando no se cumpla cualquiera de sus puntos;
- d) Prorrogar el plazo señalado para terminar las obras de urbanización, cuando así se justifique por causas de fuerza mayor;
- e) Aprobar o negar la transferencia de la titularidad de los derechos, obligaciones y responsabilidades señaladas en este Acuerdo, y,
- f) Aprobar la modificación de medidas y uso de los lotes.

SECCION II: URBANIZACION.

NOVENO.- "LOS URBANIZADORES" deberá construir a su costa, las obras de urbanización completas dentro de los terrenos de su propiedad y las que se requieran fuera para la prestación de servicios públicos del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, conforme a las normas y especificaciones indicadas en la **SECCION I: PROYECTOS**, y bajo el control y supervisión de la Dirección de Obras Públicas Municipales, otorgándose un plazo de 24 meses contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Baja California para la terminación de las obras de urbanización correspondientes.

Asimismo deberá construir bardas de block, con altura mínima de 1.40 metros en el límite de los lotes habitacionales que colindan con: lotes para uso comercial, derechos de paso y en los lotes que dan espalda a vialidades con sección mayor de 12.00 metros; así mismo barda con altura mínima de 2.50

metros, que separen los lotes con uso de suelo habitacional de los lotes para usos y destinos, área verde y áreas jardinadas. Dichas bardas deberán estar totalmente terminadas en tramos completos al solicitar la constancia de terminación de obra de edificación correspondiente.

"LOS URBANIZADORES" previo al inicio de las obras de urbanización deberá entregar a la Dirección de Administración Urbana las mojoneras de los vértices de las manzanas y/o puntos de control para deslindes de lotes, a efecto de llevar a cabo la debida supervisión y verificación de los trabajos topográficos y garantizar la ejecución de las obras de urbanización completas del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**.

DECIMO.- La publicidad que se haga al **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, por cualquier medio de difusión, se referirá a la presente autorización, por lo que será responsabilidad de **"LOS URBANIZADORES"** el dotar al fraccionamiento con las obras, servicios o atractivos que se mencionen en la publicidad, aún cuando no se señalen expresamente en la **SECCION I: PROYECTOS**.

SECCION III: DONACIONES.

DECIMO PRIMERO.- Es obligación de **"LOS URBANIZADORES"** donar gratuitamente, a favor del Gobierno del Estado de Baja California y del Municipio de Mexicali, Baja California a través de la Oficialía Mayor correspondiente, libres de gravámenes y con las formalidades legales del caso, los siguientes terrenos debidamente conformados, urbanizados, limpios de basura y escombros, y acondicionados para los destinos a que serán dedicados:

A).- Al Gobierno del Estado de Baja California:

- 1.- Lotes numerados del 1 al 4 de la manzana número 32, con superficie total de 10,791.000 metros cuadrados, destinados para equipamiento escolar.

B).- Al Municipio de Mexicali, Baja California:

- 1.- Lotes numerados del 12 al 15 de la manzana número 4, 2 de la manzana número 8, del 2 al 4 de la manzana número 21 y, 2 de la manzana número 55, con superficie total de 19,425.606 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.
- 2.- La superficie de 16,756.077 metros cuadrados para alojar parte de las vialidades Anillo Periférico y Calzada Tierra Cálida.

3.- Lotes numerados 1 de la manzana número 8, 1 de la manzana número 17, 27 de la manzana número 20, 1 de la manzana número 21, y 1 de la manzana número 55, con superficie total de 10,866.105 metros cuadrados, destinados para área verde.

4.- La superficie de 168,429.426 metros cuadrados, correspondiente al total de vías públicas y áreas jardinadas.

La suma de las superficies de donación señaladas en los puntos 1 y 2 del inciso B), cubre plenamente el 10 por ciento de donación para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, correspondiente a la presente autorización.

La formalización de la donación de los terrenos citados deberá realizarse a costa de "LOS URBANIZADORES", en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Baja California. Así mismo los contratos respectivos deberán quedar inscritos en dicha Oficina Registradora dentro del mismo plazo señalado. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se registrarán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.

SECCION IV: ENAJENACIONES.

DECIMO SEGUNDO.- Los predios y demás inmuebles materia del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, estarán conjuntamente afectados a los fines de esta autorización y no podrán ser enajenados o modificados si no es conforme a la misma, ni podrán ser gravados para garantizar, a nombre de "LOS URBANIZADORES", las obligaciones que se le señalan en este Acuerdo.

DECIMO TERCERO.- La presente autorización se otorga a "LOS URBANIZADORES" con base en el título de propiedad y antecedentes exhibidos y citados, por lo que éste será responsable frente a los adquirentes de los lotes del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, por los defectos o vicios de dicho título, o por cualquier otra causa que hiciere impugnables tales derechos de propiedad.

DECIMO CUARTO.- Se autoriza a "LOS URBANIZADORES" para que previa constancia de cumplimiento de los puntos de este Acuerdo, expedida por la Dirección de Administración Urbana, celebre actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, debiendo sujetar las escrituras correspondientes a las siguientes condiciones:

- a).- Citar este Acuerdo y su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Baja California.
- b).- Señalar claramente la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos con los que estarán dotados los inmuebles que sean materia del contrato o convenio, de conformidad con este Acuerdo.
- c).- Señalar claramente que los adquirentes de los inmuebles contraen la obligación de cooperar en el costo de las obras que se realicen en beneficio directo o indirecto del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL**, que no se señalen como obligatorias de "**LOS URBANIZADORES**", debiendo hacer los pagos en la forma y plazos que determine el organismo facultado para realizarlas.
- d).- Incluir las cláusulas restrictivas necesarias para que no se varíen las dimensiones de los lotes, ni el uso para el que hayan sido aprobados, sin el permiso previo de la Dirección de Administración Urbana, así como para que se respeten las servidumbres frontales establecidas.

Los notarios públicos y demás fedatarios sólo podrán autorizar los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes resultantes del proyecto que se autoriza con este Acuerdo y extender las escrituras correspondientes, previa comprobación de que sus cláusulas contengan las condiciones y obligaciones aquí señaladas, y los registradores públicos de la propiedad sólo podrán inscribir los documentos correspondientes previa verificación del cumplimiento de este requisito.

DECIMO QUINTO.- Para el otorgamiento de la constancia de cumplimiento de los puntos de este Acuerdo por la Dirección de Administración Urbana, "**LOS URBANIZADORES**" deberá cumplir con lo siguiente:

- a).- Haber pagado los derechos generados por la presente autorización.
- b).- Haber inscrito el presente Acuerdo y las memorias descriptivas de los lotes resultantes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California.
- c).- Haber formalizado las donaciones que se indican en la SECCION III: DONACIONES hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora de la ciudad de Mexicali, Baja California.

- d).- Contar con la opinión favorable de la Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento sobre el mantenimiento y operación de los servicios públicos como se indica en la SECCION V: OPERACION Y MANTENIMIENTO.
- e).- Constancia de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales de terminación de las obras de urbanización citadas en la SECCION II: URBANIZACION, y/o en su defecto opinión favorable sobre la calidad y tiempos de ejecución de las obras de urbanización y de infraestructura instalada.
- f).- Autorización de Uso y Ocupación de los predios otorgada por el Departamento de Control Urbano, que además incluya la construcción de las bardas de block en los casos que corresponda, citadas en la SECCION II: URBANIZACION de este Acuerdo.

SECCION V: OPERACION Y MANTENIMIENTO.

DECIMO SEXTO.- "LOS URBANIZADORES", a su costa, tendrá la obligación de la operación y mantenimiento de la infraestructura y servicios urbanos, de tal forma que estos funcionen de manera segura como se indica en la SECCION I: PROYECTOS, debiendo entregar oportunamente a la Oficialía Mayor del Municipio de Mexicali, Baja California, copia de los contratos de energía eléctrica para el alumbrado público y de agua potable para áreas verdes, asimismo deberá entregar mensualmente a la misma Oficialía Mayor copia de los recibos pagados por consumo de estos servicios hasta que el fraccionamiento sea recibido de conformidad por la Dirección de Administración Urbana, la Oficialía Mayor del Municipio y la Dirección de Obras Públicas Municipales, mediante el acta respectiva, toda vez que hayan sido realizadas las obras de urbanización de acuerdo a la SECCION II: URBANIZACION y cumplidas las demás obligaciones señaladas en este Acuerdo.

"LOS URBANIZADORES" tendrá la obligación de realizar oportunamente los siguientes pagos y mantenimiento:

A).- PAGOS:

- a).- Por consumo de energía eléctrica del alumbrado público
- b).- Por consumo de agua potable en las áreas verdes.

B).- MANTENIMIENTO Y SERVICIOS:

- a).- Mantenimiento de las áreas verdes y alumbrado público.
- b).- Mantenimiento de banquetas, arroyo de circulación vehicular y señalamiento vial.
- c).- Recolección de basura.

d).- Mantenimiento de la infraestructura urbana.

SECCION VI: RECEPCION.

DECIMO SEPTIMO:- La Dirección de Obras Públicas Municipales, la Dirección de Administración Urbana y la Oficialía Mayor del Municipio, a solicitud de "LOS URBANIZADORES", podrán realizar la recepción del desarrollo urbano, una vez que cumpla con los siguientes puntos:

- a).- Que la Dirección de Obras Públicas Municipales inspeccione las obras de urbanización para verificar que estas se hayan concluido y se encuentren en óptimas condiciones de funcionamiento.
- b).- Que los organismos operadores de los servicios públicos hayan otorgado su dictamen favorable sobre la operación y funcionamiento de la infraestructura correspondiente.
- c).- Entregar a la Dirección de Administración Urbana las mojoneras de la poligonal envolvente, vértices de manzanas y puntos de control para deslindes de lotes.
- d).- Comprobar que se encuentra satisfecho el porcentaje de ocupación de predios que establece el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

DECIMO OCTAVO.- Entregado los requisitos señalados en el Punto Décimo Séptimo que antecede y dictaminado que se encuentran cubiertos debidamente; la Dirección de Administración Urbana levantará el Acta de Entrega y Recepción del **FRACCIONAMIENTO VICTORIA RESIDENCIAL.**

SECCION VII: GENERALIDADES.

DECIMO NOVENO.- Una vez publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Estado de Baja California el presente Acuerdo de autorización, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California remitirá copia del mismo a la Comisión Federal de Electricidad, Servicio Postal Mexicano, Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Sindicatura del Ayuntamiento, Oficialía Mayor del Ayuntamiento, Dirección de Obras Públicas Municipales, Dirección de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Bomberos y Protección Civil, Dirección de Seguridad Pública Municipal, Sistema Municipal del Transporte, Dirección de Administración Urbana y a "LOS URBANIZADORES".



VIGESIMO.- Este Acuerdo surtirá sus efectos a los ocho días hábiles siguientes, contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California, la cual se hará a costa de "LOS URBANIZADORES".

VIGÉSIMO PRIMERO.- Cúmplase.

Dictado en la ciudad de Mexicali, Baja California, Oficinas de la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Mexicali, a los 23 días del mes de octubre del 2007.

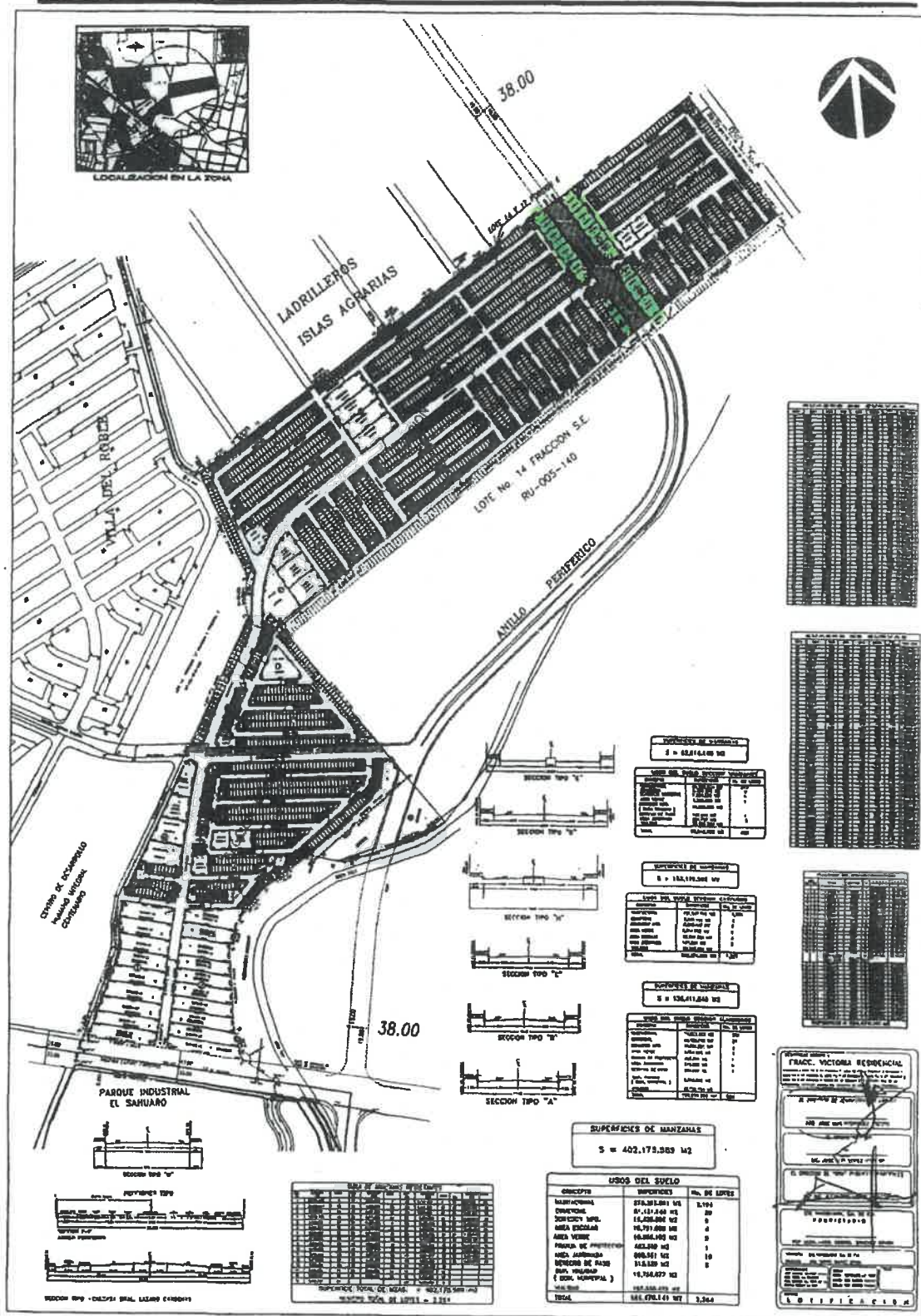
A U T O R I Z A D O

ARQ. JOSE LUIS RODRÍGUEZ ESCOTO
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DE CONFORMIDAD:

LIC. JOSE LUIS LOPEZ AGUILAR
OFICIAL MAYOR DEL XVIII AYUNTAMIENTO

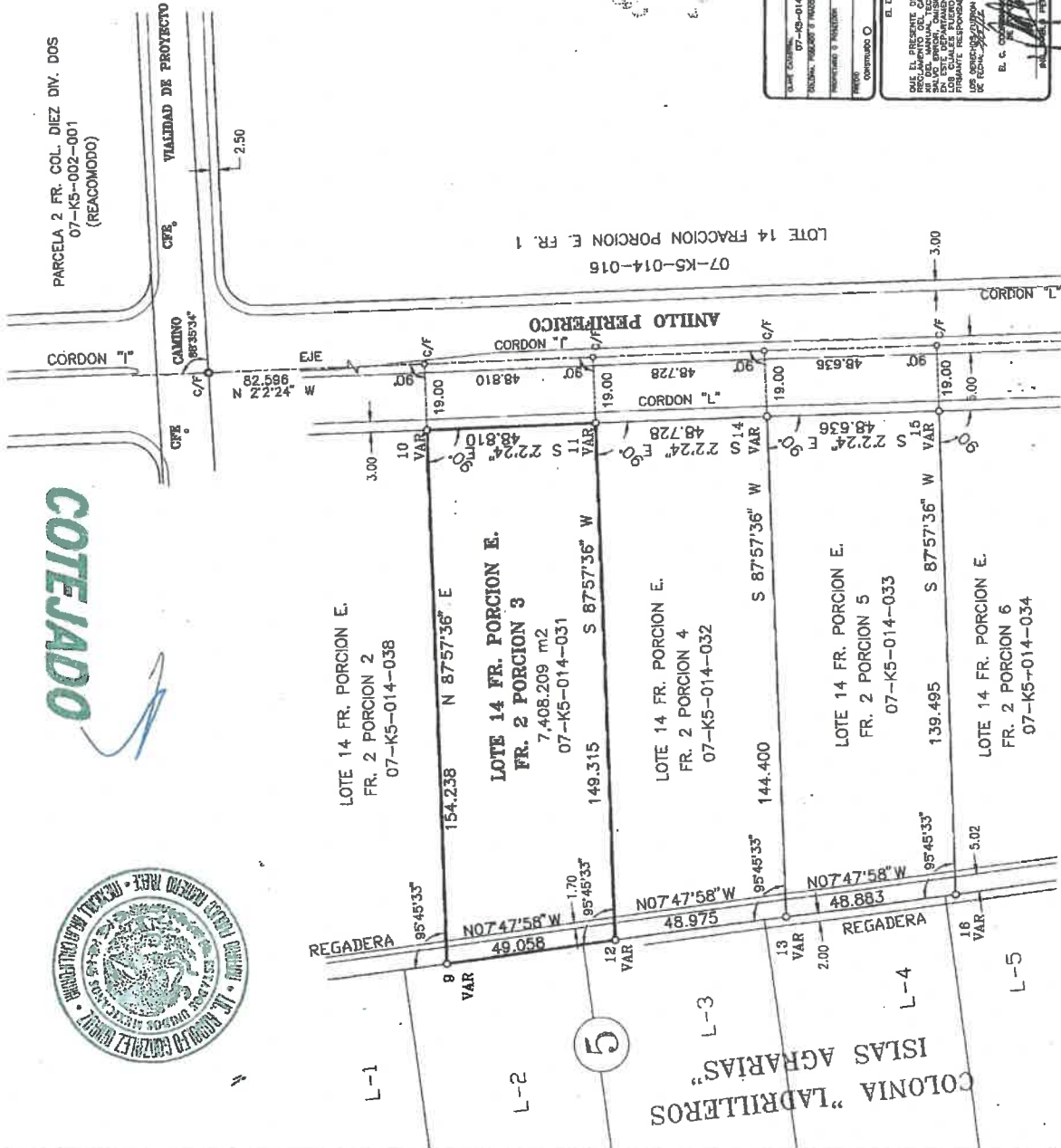
ING. ALEJANDRO LOPEZ GARAIZAR
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES



COTEJADO



PARCELA 2 FR. COL. DIEZ DIV. DOS
07-K5-002-001
(REACOMODO)



CUADRO DE CONSTRUCCION				
EST	PIV	RUMBO	DISTANCIA	V
10	11	S 07°02'24" E	48.810	11
11	12	S 87°57'36" W	154.238	12
12	13	N 07°47'58" W	48.975	13
13	14	N 87°57'36" E	154.238	14

SUPERFICIE = 7.408.209 m2

NOTA:
EL PRESENTE DESLINDE SE ENCUENTRA EN EL SISTEMA DE COORDENADAS WGS-84.

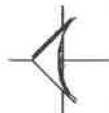
NOTA:
EL PRESENTE DESLINDE SE REALIZO CON DATOS TOMADOS DEL ACTA DE DESLINDE DE FECHA MARZO DEL 2008 AUTORIZADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

NOTA:
LOS VERTICES DE MATERIALIZARON CON VIGILAS DE 3/8" Y PINTADOS DE COLOR ROJO

ACTA DE DESLINDE	
PARCELA 07-K5-014-031	14 FR. PORCION E. FR. 2 PORCION 3
DEZ DIVISION DOS	DEZ DIVISION DOS
INMOBILIARIA Y FRACIONADORA CAUCHA S.A. DE C.V.	PLANO
CONTRATADO O	CONTRATADO O
EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE CAUCHO	EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE CAUCHO
QUE EL PRESENTE DESLINDE FUE ELABORADO POR EL AGENTE TECNICO REGISTRADO DEL CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CAUCHO, CAUCHO, DEPARTAMENTO DE CAUCHO, CONFORME A LOS DATOS TOMADOS EN EL ACTA DE DESLINDE DE FECHA MARZO DEL 2008 AUTORIZADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO, Y FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.	
EL C. AGENTE TECNICO REGISTRADO DEL CATASTRO MUNICIPAL DE CAUCHO, CAUCHO, DEPARTAMENTO DE CAUCHO, FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.	
EL C. AGENTE TECNICO REGISTRADO DEL CATASTRO MUNICIPAL DE CAUCHO, CAUCHO, DEPARTAMENTO DE CAUCHO, FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.	



PARCELA 2 FR. COL. DIEZ DIV. DOS
07-K5-002-001
(REACOMODO)

**VALIADAD DE PROYECTO**

2.50

LOTE 14 FR. PORCION E.
FR. 2 PORCION 3
07-K5-014-031

LOTE 14 FR. PORCION E.
FR. 2 PORCION 4
7156062 M2

LOTE 14 FR. PORCION E.
FR. 2 PORCION 5
07-K5-014-033

LOTE 14 FR. PORCION E.
FR. 2 PORCION 6
07-K5-014-034

LADO		NÚMERO	DISTANCIA	COORDENADAS	
EST	IV			X	Y
12	11	5 870351' E	141.726	3 360.520.017	663.340.3714
11	10	5 870351' E	45.726	3 360.534.3837	663.342.3090
14	13	5 870373' W	141.400	3 360.531.1845	660.007.9790
13	12	8 8704726' W	418.975	3 362.579.8864	663.001.3068
12	11	8 870373' E	143.315	3 360.520.017	663.340.3714

SUPERFICIE = 7.156.062 m²

NOT A:

EL PRESENTE DESLINDA SE ENCUENTRA EN EL SISTEMA DE COORDENADAS WGS-84.

NOTA:

EL PRESENTE DESLINDE SE REALIZÓ CON DATOS TOMADOS DEL ACTA DE DESLINDE DE FECHA MARZO DEL 2009 AUTORIZADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

NOT A:

LOS VERTICES DE MATERIALIZARON
CON VARILLAS DE 3/8" Y PINTADOS DE COLOR ROJO

ACTA DE DESLINDE

CH. HENNINGSEN P. M. & B. RASMUSSEN

PR. PUNITION E. PR. 2 PUNITION 4

SOI N

[illegible]

FRACCIONATORIA CADENA S.A. DE C.

APRIL / 2012

SECRET

CASTRO MUNICIPAL DE MEXICALT

CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO

PRO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTÁN
S PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALTÁN

... CORRESPONDEN A LOS DATOS DE LA CATEGORÍA DE...

REPLANTADOS EN CAMPO

THE WORLD OF

DATE OF BIRTH

五

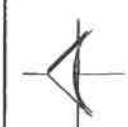
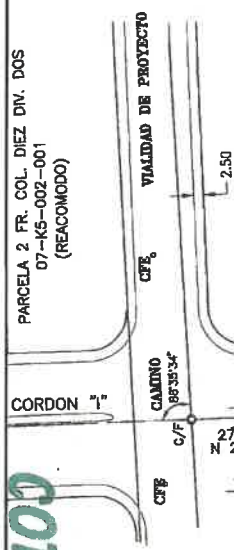
THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

石

INC., MARTIN LUTHER KING, JR. CENTER

COTEJADO

PARCELA 2 FR. COL. DIEZ DIV. DOS
07-K5-002-001
(REACOMODO)



5

LOTE 14 FR. PORCION E.
FR. 2 PORCION 6
07-K5-014-034

COLONIA "LADRILLEROS"
ISLAS AGRARIAS

L-5

L-6

L-7

L-8

85°45'33"

76.490

17

VAR

REGADERA

51.174

20

VAR

85°45'33"

2.00

N07°47'58"W

56.763

21

VAR

83°25'40"

124.259

N 85°37'43" E

LOTE 14 FR. PORCION E.

FR. 2 PORCION 9

5,357.087 m2

07-K5-014-037

AVENIDA SELENE

ANILLO PERIFERICO

LINEA AUX.

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

18.021

80°41'18"E

25

VAR

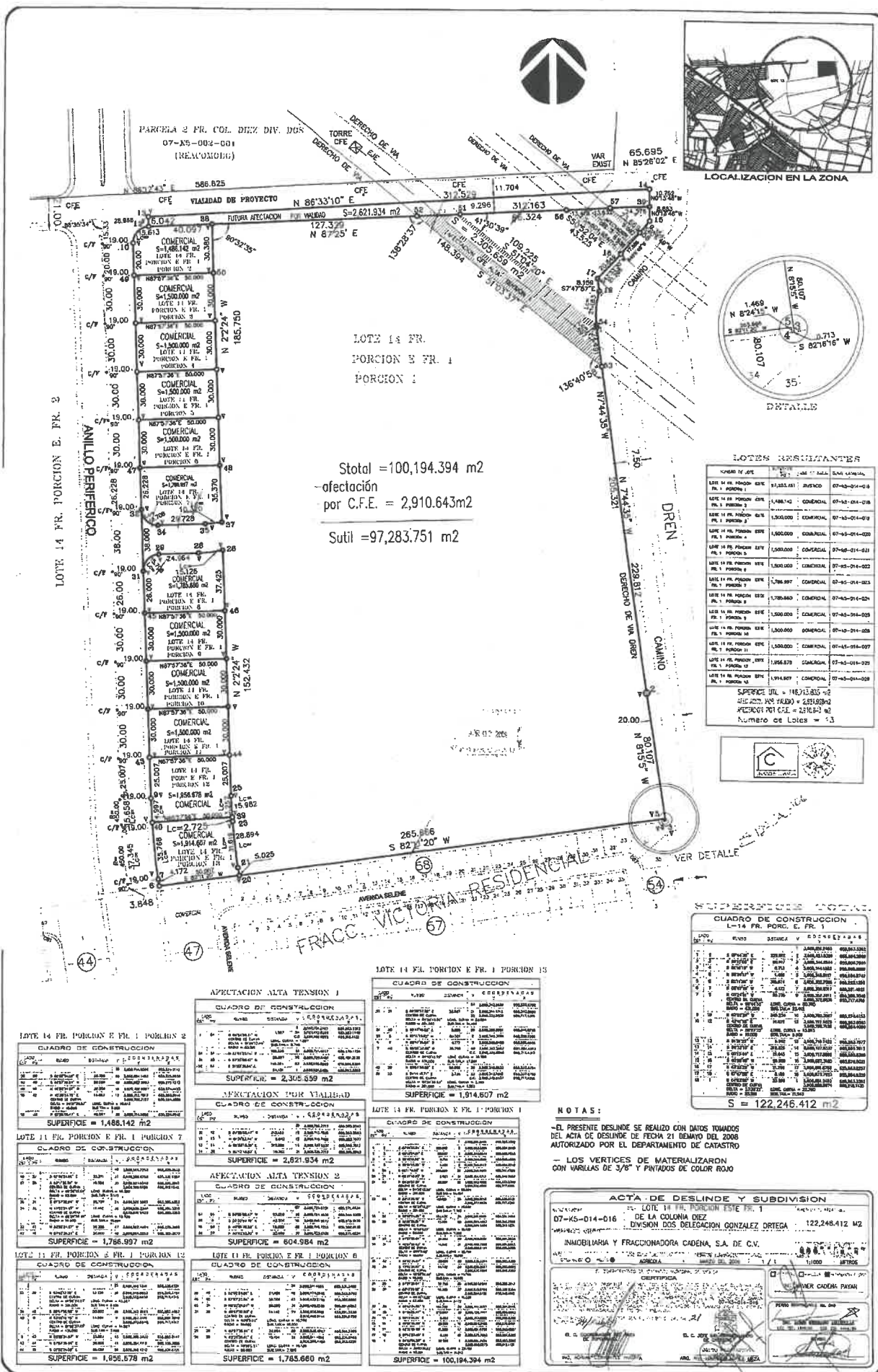
18.021

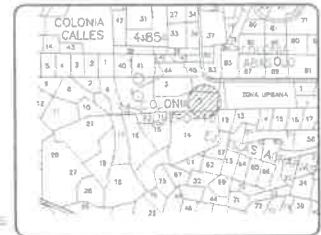
80°41'18"E

25

VAR

18.021





COORDENADAS UTILIZADAS
DE PUNTOS
GEOPOSICIONADOS POR LA
CESPM

C503
MOJONERA
Y= 3'607,516.5
X= 653,463.71

C504
MOJONERA
Y= 3'608,693.528
X= 662,830.093

de Apoyo

Loes Resultantes			
NO. C/	NO. C/	Superficie	NO. de C/
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-003	63,171,256 m2	PLASTICO
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-016	4,078,893 m2	COMERCIAL
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-007	1,650,300 m2	COMERCIAL
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-016	4,382,791 m2	COMERCIAL
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-019	6,601,377 m2	COMERCIAL
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-020	3,108,467 m2	COMERCIAL
PARCELA 1 21 P-42 P.R. FUNDOS 1	07-15-001-021	2,616,300 m2	COMERCIAL
SUP. TOTAL = 90,420,166 m2			



AFECTACION POR C.F.E. 1									
CUADRO DE CONSTRUCCION									
LAZOS		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS				
EST.	FIN.				X	Y	Z	N	E
B	A	S 09°08'28" 00" E	24,876	B	8.089.136,054	8.089.115.174	004.982.6		
A	20	S 37°04'16" 00" E	341.722	30	8.089.499.150	8.089.292.962	004.982.6		
30	20	N 09°08'28" 00" E	24,876	30	8.089.499.150	8.089.292.962	004.982.6		
20	B	N 37°04'16" 00" E	341.722	B	8.089.136,054	8.089.115.174	004.982.6		

SUPERFICIE = 6,151.538 m²

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 2

[illegible]

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 3

QUADRO DE CONSTRUÇÃO					
N.º	FL.	Q.6%	Q.5%-0,6	Q.5%-0,6	
24	09	5 10'00" 8 40" E	83.800	24	1 00'00" 2 24" E
28	28	6 17'37" 24" W	80.800	25	6 00'00" 2 00" E
36	08	8 00'00" 31'04" W	96.000	26	15 00'00" 30'00" E
33	31	8 07'57" 38 58" E	99.000	27	16 00'00" 12 30" E

SUPERFÍCIE = 4.050,00 m²

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 4

[illegible]

AFECTACION POR VIALIDAD EN
PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 1

CUADRO DE CONSTRUCCION					
LINDO		RUMBO	DISTANCIA	C O R D E N A D A	
EST	PV			X	Y
17	9	R 0°14'13.60" E	79.680	17 000.916.333	608.128.130
9	8	R 0°14'18.22" V	2.106	17 000.918.121	605.300.817
8	7	R 0°04'11.27" V	286.004	17 000.917.364	606.289.729
7	6	R 0°04'13.27" E	19.975	17 000.913.353	606.829.873
6	5	R 0°04'13.27" E	0.272	17 000.917.935	604.980.831
5	4	R 0°04'55.36" E	0.222	17 000.917.892	604.961.797
4	3	R 0°04'11.27" E	166.190	17 000.916.272	605.128.138

SUPERFICIE = 942.561 m²

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 5

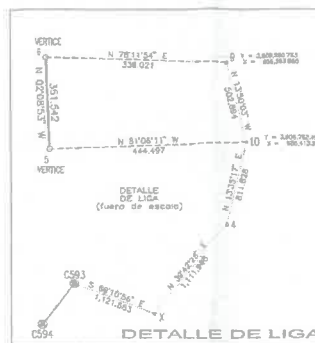
[illegible]

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W
FRACCION 6

TABLA DE CONSTRUCCION					
POS.	FE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR
30	20	2.000.000.000	m2	30	2.000.000.000
31	21	2.000.000.000	m2	31	2.000.000.000
32	22	2.000.000.000	m2	32	2.000.000.000
33	23	2.000.000.000	m2	33	2.000.000.000
34	24	2.000.000.000	m2	34	2.000.000.000
35	25	2.000.000.000	m2	35	2.000.000.000
36	26	2.000.000.000	m2	36	2.000.000.000
37	27	2.000.000.000	m2	37	2.000.000.000
38	28	2.000.000.000	m2	38	2.000.000.000
39	29	2.000.000.000	m2	39	2.000.000.000
40	30	2.000.000.000	m2	40	2.000.000.000
41	31	2.000.000.000	m2	41	2.000.000.000
42	32	2.000.000.000	m2	42	2.000.000.000
43	33	2.000.000.000	m2	43	2.000.000.000
44	34	2.000.000.000	m2	44	2.000.000.000
45	35	2.000.000.000	m2	45	2.000.000.000
46	36	2.000.000.000	m2	46	2.000.000.000
47	37	2.000.000.000	m2	47	2.000.000.000
48	38	2.000.000.000	m2	48	2.000.000.000
49	39	2.000.000.000	m2	49	2.000.000.000
50	40	2.000.000.000	m2	50	2.000.000.000
51	41	2.000.000.000	m2	51	2.000.000.000
52	42	2.000.000.000	m2	52	2.000.000.000
53	43	2.000.000.000	m2	53	2.000.000.000
54	44	2.000.000.000	m2	54	2.000.000.000
55	45	2.000.000.000	m2	55	2.000.000.000
56	46	2.000.000.000	m2	56	2.000.000.000
57	47	2.000.000.000	m2	57	2.000.000.000
58	48	2.000.000.000	m2	58	2.000.000.000
59	49	2.000.000.000	m2	59	2.000.000.000
60	50	2.000.000.000	m2	60	2.000.000.000
61	51	2.000.000.000	m2	61	2.000.000.000
62	52	2.000.000.000	m2	62	2.000.000.000
63	53	2.000.000.000	m2	63	2.000.000.000
64	54	2.000.000.000	m2	64	2.000.000.000
65	55	2.000.000.000	m2	65	2.000.000.000
66	56	2.000.000.000	m2	66	2.000.000.000
67	57	2.000.000.000	m2	67	2.000.000.000
68	58	2.000.000.000	m2	68	2.000.000.000
69	59	2.000.000.000	m2	69	2.000.000.000
70	60	2.000.000.000	m2	70	2.000.000.000
71	61	2.000.000.000	m2	71	2.000.000.000
72	62	2.000.000.000	m2	72	2.000.000.000
73	63	2.000.000.000	m2	73	2.000.000.000
74	64	2.000.000.000	m2	74	2.000.000.000
75	65	2.000.000.000	m2	75	2.000.000.000
76	66	2.000.000.000	m2	76	2.000.000.000
77	67	2.000.000.000	m2	77	2.000.000.000
78	68	2.000.000.000	m2	78	2.000.000.000
79	69	2.000.000.000	m2	79	2.000.000.000
80	70	2.000.000.000	m2	80	2.000.000.000
81	71	2.000.000.000	m2	81	2.000.000.000
82	72	2.000.000.000	m2	82	2.000.000.000
83	73	2.000.000.000	m2	83	2.000.000.000
84	74	2.000.000.000	m2	84	2.000.000.000
85	75	2.000.000.000	m2	85	2.000.000.000
86	76	2.000.000.000	m2	86	2.000.000.000
87	77	2.000.000.000	m2	87	2.000.000.000
88	78	2.000.000.000	m2	88	2.000.000.000
89	79	2.000.000.000	m2	89	2.000.000.000
90	80	2.000.000.000	m2	90	2.000.000.000
91	81	2.000.000.000	m2	91	2.000.000.000
92	82	2.000.000.000	m2	92	2.000.000.000
93	83	2.000.000.000	m2	93	2.000.000.000
94	84	2.000.000.000	m2	94	2.000.000.000
95	85	2.000.000.000	m2	95	2.000.000.000
96	86	2.000.000.000	m2	96	2.000.000.000
97	87	2.000.000.000	m2	97	2.000.000.000
98	88	2.000.000.000	m2	98	2.000.000.000
99	89	2.000.000.000	m2	99	2.000.000.000
100	90	2.000.000.000	m2	100	2.000.000.000
101	91	2.000.000.000	m2	101	2.000.000.000
102	92	2.000.000.000	m2	102	2.000.000.000
103	93	2.000.000.000	m2	103	2.000.000.000
104	94	2.000.000.000	m2	104	2.000.000.000
105	95	2.000.000.000	m2	105	2.000.000.000
106	96	2.000.000.000	m2	106	2.000.000.000
107	97	2.000.000.000	m2	107	2.000.000.000
108	98	2.000.000.000	m2	108	2.000.000.000
109	99	2.000.000.000	m2	109	2.000.000.000
110	100	2.000.000.000	m2	110	2.000.000.000
111	101	2.000.000.000	m2	111	2.000.000.000
112	102	2.000.000.000	m2	112	2.000.000.000
113	103	2.000.000.000	m2	113	2.000.000.000
114	104	2.000.000.000	m2	114	2.000.000.000
115	105	2.000.000.000	m2	115	2.000.000.000
116	106	2.000.000.000	m2	116	2.000.000.000
117	107	2.000.000.000	m2	117	2.000.000.000
118	108	2.000.000.000	m2	118	2.000.000.000
119	109	2.000.000.000	m2	119	2.000.000.000
120	110	2.000.000.000	m2	120	2.000.000.000
121	111	2.000.000.000	m2	121	2.000.000.000
122	112	2.000.000.000	m2	122	2.000.000.000
123	113	2.000.000.000	m2	123	2.000.000.000
124	114	2.000.000.000	m2	124	2.000.000.000
125	115	2.000.000.000	m2	125	2.000.000.000
126	116	2.000.000.000	m2	126	2.000.000.000
127	117	2.000.000.000	m2	127	2.000.000.000
128	118	2.000.000.000	m2	128	2.000.000.000
129	119	2.000.000.000	m2	129	2.000.000.000
130	120	2.000.000.000	m2	130	2.000.000.000
131	121	2.000.000.000	m2	131	2.000.000.000
132	122	2.000.000.000	m2	132	2.000.000.000
133	123	2.000.000.000	m2	133	2.000.000.000
134	124	2.000.000.000	m2	134	2.000.000.000
135	125	2.000.000.000	m2	135	2.000.000.000
136	126	2.000.000.000	m2	136	2.000.000.000
137	127	2.000.000.000	m2	137	2.000.000.000
138	128	2.000.000.000	m2	138	2.000.000.000
139	129	2.000.000.000	m2	139	2.000.000.000
140	130	2.000.000.000	m2	140	2.000.000.000
141	131	2.000.000.000	m2	141	2.000.000.000
142	132	2.000.000.000	m2	142	2.000.000.000
143	133	2.000.000.000	m2	143	2.000.000.000
144	134	2.000.000.000	m2	144	2.000.000.000
145	135	2.000.000.000	m2	145	2.000.000.000
146	136	2.000.000.000	m2	146	2.000.000.000
147	137	2.000.000.000	m2	147	2.000.000.000
148	138	2.000.000.000	m2	148	2.000.000.000
149	139	2.000.000.000	m2	149	2.000.000.000
150	140	2.000.000.000	m2	150	2.000.000.000
151	141	2.000.000.000	m2	151	2.000.000.000
152	142	2.000.000.000	m2	152	2.000.000.000
153	143	2.000.000.000	m2	153	2.000.000.000
154	144	2.000.000.000	m2	154	2.000.000.000
155	145	2.000.000.000	m2	155	2.000.000.000
156	146	2.000.000.000	m2	156	2.000.000.000
157	147	2.000.000.000	m2	157	2.000.000.000
158	148	2.000.000.000	m2	158	2.000.000.000
159	149	2.000.000.000	m2	159	2.000.000.000
160	150	2.000.000.000	m2	160	2.000.000.000
161	151	2.000.000.000	m2	161	2.000.000.000
162	152	2.000.000.000	m2	162	2.000.000.000
163	153	2.000.000.000	m2	163	2.000.000.000
164	154	2.000.000.000	m2	164	2.000.000.000
165	155	2.000.000.000	m2	165	2.000.000.000
166	156	2.000.000.000	m2	166	2.000.000.000
167	157	2.000.000.000	m2	167	2.000.000.000
168	158	2.000.000.000	m2	168	2.000.000.000
169	159	2.000.000.000	m2	169	2.000.000.000
170	160	2.000.000.000	m2	170	2.000.000.000
171	161	2.000.000.000	m2	171	2.000.000.000
172	162	2.000.000.000	m2	172	2.000.000.000
173	163	2.000.000.000	m2	173	2.000.000.000
174	164	2.000.000.000	m2	174	2.000.000.000
175	165	2.000.000.000	m2	175	2.000.000.000
176	166	2.000.000.000	m2	176	2.000.000.000
177	167	2.000.000.000	m2	177	2.000.000.000
178	168	2.000.000.000	m2	178	2.000.000.000
179	169	2.000.000.000	m2	179	2.000.000.000
180	170	2.000.000.000	m2	180	2.000.000.000
181	171	2.000.000.000	m2	181	2.000.000.000
182	172	2.000.000.000	m2	182	2.000.000.000
183	173	2.000.000.000	m2	183	2.000.000.000
184	174	2.000.000.000	m2	184	2.000.000.000
185	175	2.000.000.000	m2	185	2.000.000.000
186	176	2.000.000.000	m2	186	2.000.000.000
187	177	2.000.000.000	m2	187	2.000.000.000
188	178	2.000			

AFECTACION POR C.F.E 2

CAPA DE CONTRUCCION					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR TOTAL
D	2	5.62'x13.93' m	26.537	6,000,179.7975	159,245,185.55
E	3	5.40'x39.34' m	209.405	8,189,178.4955	1,716,385,205.55
F	4	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
G	5	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
H	6	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
I	7	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
J	8	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
K	9	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
L	10	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
M	11	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
N	12	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
O	13	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
P	14	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
Q	15	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
R	16	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
S	17	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
T	18	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
U	19	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
V	20	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
W	21	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
X	22	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
Y	23	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
Z	24	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AA	25	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AB	26	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AC	27	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AD	28	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AE	29	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AF	30	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AG	31	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AH	32	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AI	33	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AJ	34	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AK	35	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AL	36	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AM	37	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AN	38	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AO	39	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AP	40	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AQ	41	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AR	42	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55
AS	43	10.00'x34.00' m	232.82	8,189,182.0000	1,906,329,285.55



NOTA: TODOS LOS VERTICES FUERON
MATERIALIZADOS CON VARILLA Y PINTURA ROJA

NOTA: SE APOYO EN DESLINDE Y SUBDIVISION
CERTIFICADO POR EL DEPARTAMENTO
DE CATASTRO MUNICIPAL EL DIA
2 DE ABRIL DEL 2008

PARCELA 1 Z1 P-02 P.W.
FRACCION 1

[illegible]

ACTA DE DESLINDE Y SUBDIVISION			
CLASE CATEGORIA	REC. PARCELA 1 2-1, P-01	FOLIO 10 DE 10	
07-15-0001-003	DE LA COLONIA ISLAS AGRARIAS "A"	SUPERFICIE DE FORTALEZA	
		90,420.166 M2	
INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A. DE C.V. CONSTRUIDO O BANDO ☐			
FECHA DE EMISION		FECHA DE REGISTRO	
MAYO DEL 2000		1/1	
Escala		AUTENTICACION	
1:1000		METROS	

Área	Subdirección de Obras
Departamento	Apoyos Técnicos
Nº Oficio	SOAT-0670/2013.
Folio	188034

Mexicali, B. C., a 4 de Junio de 2013.

Asunto: Dictamen de factibilidad de servicios.

Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, SA de CV

Blvr. Fco. L. Montejano No. 1400, Local 2 y 3,
C. C. Soriana, Colonia Jardines del Valle.
Tel.- 563-21-37 y 38

En atención a su escrito recibido el 31 de mayo del presente año, mediante el cual solicita **DICTAMEN** de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario para el **lote 14 Fr. Porción Este Fr. 1 Porción 1** de la **colonia Diez División Dos**, delegación González Ortega, en Mexicali, Baja California, con **Clave Catastral 07-K5-014-016** y una **superficie de 100,194.394 m²** en donde tiene proyectado realizar almacén y centro de distribución.

Al respecto y de acuerdo a su información, le comunico que **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios solicitados; siempre y cuando realice los proyectos y construya con sus propios recursos las obras de infraestructura que le sean requeridas; siendo los puntos de conexión como siguen:

Para el agua potable será al Oeste del cruce de carretera Islas Agrarias y Blvr. Anillo Periférico, a línea de 400 mm (16") de diámetro, debiendo derivarse desde este punto con línea de 600 mm (24") de diámetro respetando el Plan Maestro de agua potable "Desarrollo Urbano Génesis" de acuerdo a proyecto autorizado en oficio OCPR-1520/2012 del 19 de agosto del 2010, se anexa croquis.

Para el alojo y retiro de las aguas residuales deberá construir de forma provisional fosa séptica, de acuerdo a sus necesidades, el retiro de estas lo efectuara mediante pipas, las cuales transportaran esta agua en sitios previamente autorizados por CESPM, en el entendido que la construcción, mantenimiento y desalojo de las antes mencionadas será con sus propios recursos y una vez que esté en operación el sistema de alcantarillado sanitario Mexicali IV, deberá descargar al colector Ladrilleros.

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

1. Presentar ante esta Subdirección el proyecto de agua potable para su revisión y autorización correspondiente conforme a las normas de proyecto para obras de agua potable, alcantarillado sanitario, del municipio de Mexicali, publicada el 2 de octubre del 2009, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California.
2. Dar aviso por escrito del inicio de los trabajos a esta Subdirección, con el objeto de supervisar que éstos se realicen de acuerdo a la normatividad vigente y en caso de ser necesario obtener primeramente el permiso para la ruptura de pavimento y derecho de vía ante la autoridad competente así como ceder los derechos de riego.

CL

b

Hoja 1 de 2

ABRA
SUS OJOS

Todos los gobiernos existimos para usted



Área	Subdirección de Obras
Departamento	Apoyos Técnicos
Nº Oficio	SOAT-0670/2013.
Folio	188034

Hoja 2 de 2

3. Una vez concluidos los trabajos señalados en el punto anterior, deberá realizar los pagos y gestiones relacionados con esta factibilidad y presentar los documentos que acrediten la propiedad legal del terreno, incluyendo el deslinde catastral actualizado y certificado por las autoridades correspondientes en la **Zona Comercial V, ubicada en prolongación calle Novena y Palmira, Colonia Calles** de esta ciudad.

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

Atentamente


Ing. Carlos Alberto Lugo Torres
Subdirector de Obras



C.c.p.-

Arq. José Manuel Herrera de León, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.

Arq. Ramón Ramsés Romero Araiza, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.

C.P. Francisco Javier Orduño Valdez, Director General, CESPM.

Lic. Víctor Hugo Ramírez Briseño, Subdirector Comercial, CESPM.

C. Marine Galaviz Renteria, Jefe de la Zona Comercial V, CESPM.

Ing. José Jesús Aguilar Valenzuela, Jefe del Departamento de Proyectos, CESPM.

Ing. Raúl E. Vázquez Hernández, Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESPM.

CALT/REVH/Mary

FACT-168-2013

Folio 001633

ABRA
SUS OJOS

Todos los gobiernos existimos para usted



**FRACCIONES AL
ESTE DEL LOTE 14.
(NAVE INVENTARIO) AGUA**

Área : Subdirección de Obras
Depto. : Apoyos Técnicos
Oficio : SOAT-0116/2013
Folio : 180071
Lugar y Fecha : Mexicali, B. C. a 30 de enero de 2013

Asunto: Dictamen de factibilidad de servicios

Ing. Javier Cadena Payán y Cops.
Bulevar Fco. L. Montejano No. 1400 local 2 y 3
Centro Comercial Soriana. Jardines del Valle
Tel.- 563-21-37 y 38

En atención a su escrito recibido el 24 de enero del presente año, mediante el cual solicita dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario para los **lotes 14 Fr. Porción Este Fr. 2 Porción 1 a la Porción 9** de la colonia Diez División Dos, en Mexicali, Baja California, con claves catastrales 07-K5-014-017, 07-K5-014-038, 07-K5-014-031, 07-K5-014-032, 07-K5-014-033, 07-K5-014-034, 07-K5-014-035, 07-K5-014-036 Y 07-K5-014-037 respectivamente, y una superficie total de 59,650.194 m², donde tiene proyectado realizar naves inventario (almacenaje y comercial).

Al respecto y de acuerdo a su información, le comunico que **SI ES FACTIBLE** proporcionarle el servicio solicitado de agua potable, siendo el **punto de conexión** como sigue:

Para el **agua potable**, será a la línea de 300 mm (12") de diámetro ubicada por Paseo Afrodita y Anillo Periférico, asimismo, deberá construir línea de 200 mm (8") de diámetro hasta el límite Norte del predio, se anexa croquis.

Para el **alcantarillado sanitario** de acuerdo a sus necesidades, deberá construir con sus propios recursos una planta para el tratamiento y desalojo de las aguas residuales debiendo dejar la preparación para descargar a gravedad en el punto de conexión sobre el pozo AN-01/LD-006 del Colector Ladrilleros, en el entendido de que se le proporcionará el servicio una vez concluidas las obras y que se ponga en operación el Sistema Mexicali IV.

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

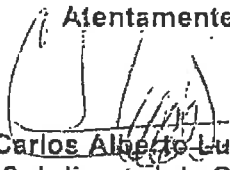
1. Presentar ante esta Subdirección los Proyecto Ejecutivos para revisión y autorización correspondiente conforme a las normas de proyecto para obras de agua potable y alcantarillado sanitario en el municipio de Mexicali, B. C., publicadas el 2 de octubre de 2009, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California y autorizadas por este Organismo.
2. Dar aviso por escrito del inicio de los trabajos a esta Subdirección, con el objeto de supervisar que éstos se realicen de acuerdo a la normatividad vigente, en caso de ser necesario obtener primeramente el permiso para la ruptura de pavimento y derecho de vía ante la autoridad competente.

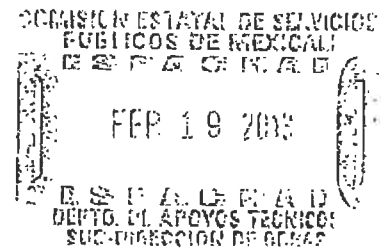
U. Nave 2

Hoja 1 de 2

3. Una vez concluidos los trabajos señalados en el punto anterior, deberá realizar los trámites y pagos correspondientes a los derechos de conexión y contratación de los servicios en la Zona Comercial V, ubicada en prolongación calle Novena y Palmira s/n colonia Calles, de esta ciudad.

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

Atentamente

Ing. Carlos Alberto Lugo Torres
Subdirector de Obras



C c.p.-

Arq. José Manuel Herrera de León, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.
Arq. Ramón Ramsés Romero Araiza, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento
C.P. Francisco Javier Orduño Valdez, Director General, CESPM.
Lic. Víctor Hugo Ramírez Briseño, Subdirector Comercial, CESPM.
C. Mariné del Socorro Galaviz Rentería, Jefe de la Zona Comercial V, CESPM.
Ing. José Jesús Aguilar Valenzuela, Jefe Depto. Proyectos, CESPM.
Ing. Nabor Ruiz Bastidas, Encargado del Despacho del Depto. Apoyos Técnicos, CESPM
CALT/NRB/hayde FACT-022-2013 Folio 001054

Área	Subdirección de Obras
	Departamento de Proyectos
Oficio	SOPR-0868/2014
Folio	211107
Lugar	Mexicali, Baja California
Fecha	04 de julio de 2014.

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

Estimado Ingeniero, en atención a su oficio de fecha 06 de junio del año en curso, mediante el cual nos solicita le informemos de la fecha en que entre en operación el Sistema Mexicali IV, para poder descargar sus servicios sanitarios al Colector "Ladrilleros", que se ubica dentro del Sistema Mexicali IV, el cual no se ha concluido y se vienen realizando trabajos complementarios para su terminación, estimándose esta para fines del 2015, por lo que en atención a lo anterior a través del presente se le informa que su empresa deberá de seguir proporcionando el servicio de retiro de aguas residuales hasta el momento que se habilite el punto de descarga previsto.

Pendiente de lo anterior, esta Comisión dará continuidad para la adecuada atención de parte de su Empresa, para el cumplimiento de dicho compromiso.

Esperando que la presente información cumpla con lo solicitado y sin más por el momento, quedo de Usted

Atentamente:

Ing. Carlos González Villarreal

Jefe del Departamento de Control de Obras, en representación del
Ing. Evaristo Villa Rodríguez Subdirector de Obras, de conformidad
al Artículo 56 del Reglamento Interno de CESPM.

C.c.p.-

Arq. Sergio Torres.- Representante de Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S. A. de C. V.

Ing. Everardo Jesús Ayala Chávez.- Jefe del Depto. de Construcción, CESPM.

Ing. Raúl E. Vázquez Hernández.- Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESPM.

Arq. Inocencio Cuéllar López.- Jefe del Depto. de Proyectos, CESPM.

ICL/g@by*





CESPm
Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali

www.cespm.gob.mx

Calzada Independencia y Río Sanito No. 1399,
Col. Vallarta, C.P. 21270 Mexicali, Baja California, México.

TEL: 564-1900

Área Subdirección de Obras
Departamento de Proyectos
Oficio SOPR-1204/13
Folio 193377
Lugar y Fecha Mexicali, Baja California
06 de Septiembre de 2013
Hoja 1/ 4

Asunto: Autorización de los proyectos de agua potable
y alcantarillado sanitario al norte del Victoria
Residencial (sección manzanos).

Ing. Javier Cadena Payán
Bld. Lázaro Cárdenas no. 1601-B
Col. Rancho la Bodega
Tel. 563-21-35/38
Ciudad.-

En atención a su escrito de fecha 20 de Agosto del presente año, mediante el cual solicita revisión y/o autorización a los proyectos de agua potable y alcantarillado sanitario para **lote 14 Fr. porción este Fr. 1 porción 1, lote 14 Fr. porción este Fr. 1 (porción 2 a la porción 13) y lote 14 Fr. porción este Fr. 2 (porción 1 a la porción 9) al norte del Fracc. Victoria Residencial (sección manzanos)**, en Mexicali, Baja California, con una **superficie total de 179,274.672m²**, con un uso de suelo para Comercio en Distribución de Artículos Terminados.

Al respecto me permito comunicar a Usted, que en revisión efectuada al proyecto antes mencionado apegado a las Normas Técnicas para proyectos de **agua potable y alcantarillado sanitario** vigentes en el Estado de Baja California, se encontró que este cumple con los requisitos y lineamientos establecidos para este tipo de obras, por lo que no existe inconveniente alguno para su autorización.

La aprobación de este proyecto por parte de esta Dependencia, comprende las características teóricas mostradas en planos de proyecto, en el entendido de que las afectaciones producidas durante el proceso constructivo hacia alguna instalación de cualquier tipo de servicio como son agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, así como las no mostradas en el proyecto; al igual que las posibles variaciones entre datos topográficos reales y los indicados en proyecto, son responsabilidad de ustedes mismos.

Hacemos de su conocimiento que deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Toda modificación al proyecto autorizado, deberá ser revisada y aprobada por esta Comisión.
2. En caso de ser necesaria la ruptura de carpeta para la realización de las conexiones a la línea existente, deberá presentar oficio de autorización por parte de la Dependencia correspondiente.

u:

g

ABRA
SUS OJOS

Todos los gobiernos existimos para usted





CESPM
Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali

www.cespm.gob.mx

Calzada Independencia y Río Sinaloa No.1399,
Col. Vallarta, C.P. 21270 Mexicali, Baja California, México.

Área Subdirección de Obras
Departamento de Proyectos
Oficio SOPR-1204/13
Folio 193377
Lugar y Fecha Mexicali, Baja California
06 de Septiembre de 2013
Hoja 2/ 4

3. Antes de dar inicio con la construcción de las redes, deberá presentar a este Organismo copia de la licencia de construcción autorizada por el Ayuntamiento de Mexicali.
4. Es responsabilidad del fraccionador que el usuario cumpla realizando el contrato con CESPm.
5. Las conexiones de descarga quedarán condicionadas hasta que esté en operación el sistema Mexicali IV, y será en colector ladrilleros tal como se indica en factibilidad de servicios no. SOAT-0670/2013.
6. Solicitar y realizar el pago correspondiente antes de dar inicio de las obras, en caso que sea viable, la instalación del medidor de agua potable para la utilización en al urbanización y edificación, quedando estrictamente prohibido el utilizar agua de otro punto de la red.
7. Dar aviso por escrito del inicio de la construcción de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario, de igual manera, se deberá dar aviso por escrito de la terminación de las mismas.
8. Solicitar por escrito y obtener la autorización y programación por esta Comisión, con cinco días de anticipación de cualquier conexión a nuestras instalaciones, quedando estrictamente prohibido la operación de válvulas por personal ajeno a esta Comisión, debiendo dar aviso a la comunidad afectada por lo menos con un día de anticipación.
9. Solicitar y obtener la autorización ante esta Dependencia (Zona Comercial VI) con dos días de anticipación para realizar cualquier trabajo de excavación sobre la instalación de nuestros sistemas, en caso de provocar algún daño deberán reparar en forma inmediata, además esta Comisión, realizará los cargos y cobros procedentes.
10. En caso de que exista fuga de agua potable imputable al desarrollador o cualquier afectación a nuestras instalaciones, durante el transcurso de los trabajos; el costo generado por los conceptos de agua desperdiciada y reparación, serán con cargo al desarrollador.
11. El medidor de la toma domiciliaria individual deberá ser solicitado y contratado directamente por el usuario en las oficinas de la Zona Comercial VI de esta Comisión.
12. Solicitar por escrito a esta Dependencia autorización para la toma especial o mayores de $\frac{3}{4}$ " de diámetro.

ABRA
SUS OJOS

Todos los gobiernos existimos para usted



UNIDOS
CUMPLIMOS
2007 - 2015



GobBC
GOBIERNO DEL ESTADO

¡Que BC nos una!



Área Subdirección de Obras
Departamento de Proyectos
Oficio SOPR-1204/13
Folio 193377
Lugar y Fecha Mexicali, Baja California
06 de Septiembre de 2013
Hoja 3/ 4

13. El período de vigencia de este proyecto será de 3 años a partir de la fecha de autorización del mismo, en caso de no construirse en dicho período deberá solicitar de nuevo su revisión y/o autorización para su actualización.
14. Deberá mantener estrecha coordinación con personal de Supervisión y de la Zona Comercial VI.
15. Antes de conectarse, deberá pagar el costo correspondiente por los derechos de conexión de agua potable y alcantarillado sanitario.
16. Deberá realizar las pruebas hidrostáticas de agua potable y alcantarillado sanitario para lo cual se coordinará y programará previamente con el supervisor de esta Comisión, debiendo llenar y firmar el formato proporcionado por la supervisión, el cual deberá entregarse al concluir la obra.
17. Deberá realizar mensualmente el pago por Supervisión de la red de agua potable y alcantarillado sanitario.

Lo anterior es con el propósito de llevar a cabo una supervisión adecuada y apoyo de los mismos trabajos, en caso de no hacerlo se hará acreedor a las sanciones respectivas; de la misma forma se le da a conocer que para recepción de la obra deberá proporcionar plano original en tubo portaplanos de obra terminada firmado y sellado por el responsable contratista. Así mismo deberá **entregar CD con los planos digitalizados de obra terminada y los formatos utilizados de pruebas hidrostáticas realizadas.**

Los planos de obra terminada deberán contener lo siguiente:

I.- Agua Potable

- Referencia de válvulas (posicionados en GPS).
- Distancias reales entre cruceros.
- Referencias de tomas.
- Especificaciones de materiales. (tuberías, válvulas, tomas e hidrantes)
- Referencias de puntas muertas y preparaciones futuras. (posición en GPS)

II.- Alcantarillado Sanitario

- Referencia de pozos de visita (posicionados en GPS).
- Distancias, pendientes y niveles reales entre pozos de visita.
- Especificaciones de material.
- Referencia en cruces de estructuras especiales con niveles.

Al. A



CESPM
Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali

www.cespm.gob.mx

Calzada Independencia y Río San José No. 1399.
Col. Vallarta, C.P. 21270 Mexicali, Baja California, México.

TEL: 584-1900

Área **Subdirección de Obras**
Departamento de Proyectos
Oficio **SOPR-1204/13**
Folio **193377**
Lugar y Fecha **Mexicali, Baja California**
06 de Septiembre de 2013
Hoja **4/ 4**

Sin otro particular me despido de Usted, quedando a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

Atentamente

Ing. Carlos Alberto Lugo Torres
Subdirector de Obras

COMISION ESTATAL DE SERVICIOS
PUBLICOS DE MEXICALI
ESPACHADO
10 SEP 2013
ESPACHADO
DEPARTAMENTO DE
PROYECTOS

C.c.p.

Arq. Sergio E. Montes Montoya, Subsecretario, SIDUE.

Arq. José Manuel Herrera de León.-Director de Administración Urbana del Ayuntamiento.

C.P. Francisco Javier Orduño Valdez.- Director General, CESPM.

Lic. Víctor Hugo Ramírez Briseño.- Subdirector Comercial, CESPM.

Lic. Oscar Iván Núñez Haro.- Jefe de la Zona Comercial VI, CESPM.

Ing. Everardo Jesús Ayala Chávez.- Jefe del Depto. de Construcción, CESPM.

Ing. Raúl Enrique Vázquez Hernández.- Jefe del Depto. de Apoyos Técnicos, CESPM.

Ing. José Jesús Aguilar Valenzuela.-Jefe de Departamento de Proyectos, CESPM.

Ing. José María Villareal Armenta.-Coordinador de Supervisión, CESPM.

Arq. Dina Medina Ramírez.-Coordinador de Proyectos, CESPM.

Ing. Miriam L. Juárez Rodríguez.-Coordinador de Agua Potable, CESPM.

Ing. Ignacio Barragán Vaquereño.-Coordinador de Alcantarillado Sanitario, CESPM.

JJAW/DMR/MLR/IBY/malena*

ABRA
SUS OJOS

Todos los gobiernos existimos para usted





División de Distribución Baja California
Departamento de Planeación
Zona Mexicali



Dependencia: **Superintendencia Zona Mexicali**

Oficio No: **DA15A-DP-0499/2012**

Fecha: **16 de noviembre de 2012**

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para **Lote 14 Fr. Por. Este Fr.1 Por. 1, Col. Diez División Dos.**

ING. JAVIER CADENA PAYAN

Director

Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.

Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el **"Lote 14 Fr. Por. Este Fr.1 Por. 1, Col. Diez División Dos, Delegación González Ortega (Clave Catastral 07-K5-014-016)3"** en el Municipio de Mexicali, Baja California.

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

Atentamente,

ING. LUIS A. HERNÁNDEZ VALENCIA

Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV/mal*





COMISIÓN FEDERAL
DE ELECTRICIDAD



DIVISIÓN DE DISTRIBUCIÓN BAJA CALIFORNIA
SUPERINTENDENCIA DE ZONA MEXICALI
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN

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

MEXICALI, B.C. 20 de mayo de 2015
DA15A-DP-0066/2015

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para Parcela
1 Z1 P-02 porción Oeste FR. 1, 2,3,4,5,6 Y 7, en la
Colonia Islas Agrarias A,

ING. DANIEL CADENA RUVALCABA
Representante Legal
Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.
Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el "Parcela 1 Z1 P-02 porción Oeste FR. 1, 2,3,4,5,6 y 7, en la Colonia Islas Agrarias A, (clave catastral L5-001-003, L5-001-016, L5-001-017, L5-001-018, L5-001-019, L5-001-020, L5-001-021)" en el Municipio de Mexicali, Baja California.

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

Atentamente,

ING. LUÍS A. HERNÁNDEZ VALENCIA
Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV/mal*



COMISIÓN FEDERAL
DE ELECTRICIDAD



DIVISIÓN DE DISTRIBUCIÓN BAJA CALIFORNIA
SUPERINTENDENCIA DE ZONA MEXICALI
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN

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

MEXICALI, B.C. 20 de mayo de 2015

DA15A-DP-0067/2015

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para lotes
14 Fr. porción E. Fr. 1 porción 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11 y 12 y lote 14 Fr. Porción E. Fr. 2 porción
1,2,3,4,5, y 6 en la colonia Diez División Dos

ING. M. JAVIER CADENA PAYAN

Director

Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.

Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para lotes **14 Fr. porción E. Fr. 1 porción 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 y lote 14 Fr. Porción E. Fr. 2 porción 1,2,3,4,5, y 6 en la colonia Diez División Dos (clase catastral K5-014-019, K5-014-020, K5-014-021, K5-014-022, K5-014-023, K5-014-024, K5-014-025, K5-014-026, K5-014-027, K5-014-028, K5-014-017, K5-014-038, K5-014-031, K5-014-032, K5-014-033 y K5-014-034) del Municipio de Mexicali, Baja California.**

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

Atentamente,

ING. LUÍS A. HERNÁNDEZ VALENCIA
Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV/mal*

MEXICALI, B.C. 26 de marzo de 2014

DA15A-DP-0118/2014

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para
**Lote 14 Fr. Por. Este Fr.2 Por.7 y Lote 14 Fr.
Por. Este Fr. 2 Por.8 de la Col. Diez División
Dos de la Delegación González Ortega.**

ING. JAVIER CADENA PAYAN y COPS,
Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el **"Lote 14 Fr. Por. Este Fr.2 Por.7 y Lote 14 Fr. Por. Este Fr. 2 Por.8 de la Col. Diez División Dos de la Delegación González Ortega (Clave Catastral 07-K5-012-035 y 07-K5-014-036)"** en el Municipio de Mexicali, Baja California.

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

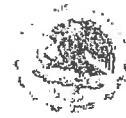
Atentamente,

ING. LUIS A. HERNÁNDEZ VALENCIA
Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV/mal*



División de Distribución Baja California
Departamento de Planeación



Dependencia: Superintendencia Zona Mexicali
Oficio No: DA15A-DP-0028/2012
Fecha: 23 de Enero de 2012

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para Lote No. 14 Fr. Porción Este Fr. 2, Col. Diez División Dos, Delegación González Ortega.

ING. JAVIER CADENA PAYAN
Director
Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.
Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el "Lote No. 14 Fr. Porción Este Fr. 2 de la Colonia Diez División Dos de la Delegación González Ortega (Clave catastral 07-K5-014-037)" en el Municipio de Mexicali, Baja California.

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

Atentamente,

ING. LUIS A. HERNÁNDEZ VALENCIA
Jefe Departamento de Planeación

C.c.p.- Expediente y consecutivo.
LAHV/oezt*



"2013, Año de la Lealtad Institucional y Centenario del Ejército Mexicano"

GRTBC-LHSC/0828/2013

Mexicali, B.C., 23 de Mayo del 2013.

ING. DANIEL CADENA RUVALCABA
Presente.-

Por medio del presente y en atención a su solicitud presentada ante esta Gerencia Regional de Transmisión B.C., el día 23 de abril del presente año, referente a la construcción de una nave almacén en el predio propiedad de Inmobiliaria CADENA identificado como Lote 14 Fr. Porción Este Fr. 1 de la Col. Diez División Dos, ubicado en la ciudad de Mexicali Baja California; por el cual atraviesan las líneas de alta tensión de transmisión 230 Kv denominada **93290 LT TECNOLÓGICO – CETYS Y 93260 LT CERRO PRIETO III – AEROPUERTO II**, me permito comunicarle lo siguiente:

De acuerdo a la norma **NRF – 014 – CFE – 2004** consecutivo 5.3 "Parámetros que influyen en la determinación del ancho del derecho de vía" en la Tabla – 1, Valores del ancho de vía, que vienen en el Capítulo 5.5.2 y al cálculo realizado, se determinó una distancia de 8.73 metros de distancia del edificio al cable conductor de la línea de Transmisión para que la instalación de CFE y el edificio mantengan los márgenes de seguridad establecidos por dicha norma en la cual en sus puntos relevantes señala lo siguientes:

5.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES GENERALES

5.1.- OBJETIVOS DEL DERECHO DE VÍA

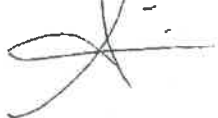
Los objetivos del derecho de vía son:

- Disponer del área bajo las líneas, que permita su adecuada operación con la máxima confiabilidad y el menor índice de salidas, en beneficio del servicio público eléctrico;
- Facilitar su inspección y mantenimiento con las mínimas interferencias;
- Proporcionar la seguridad necesaria a los residentes que se ubiquen en la vecindad de los conductores, para evitar la posibilidad de accidentes debido a una tensión eléctrica mortal por contacto directo, o por fenómenos de inducción.

5.2.- REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA QUE EL DERECHO DE VÍA SEA FUNCIONAL

Dentro del área que ocupa el derecho de vía no deben de existir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza que pongan en riesgo la construcción y operación de las líneas eléctricas.

Se pueden aceptar vialidades y áreas verdes, cuya vegetación no rebase los 2 metros de altura; así como estacionamientos previa autorización técnica y jurídica de la CFE, la cual debe ser formalizada mediante convenio; en el caso de estacionamientos es obligación del arrendatario o dueño del mismo contar con un seguro vigente de responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y personas, previendo daños por caída de cables y/o estructuras; debiendo cumplir con los lineamientos de seguridad establecidos por CFE, basados en la norma **NOM – 001 – SEDE**.



Calz. Lic. Héctor Terán Terán 1586, Fracc. Desarrollo Urbano Xochimilco,
Mexicali, B.C. C.P. 21380
Tels. 686559114



COMISIÓN FEDERAL
DE ELECTRICIDAD



Subdirección de Transmisión
Gerencia Regional de Transmisión Baja California
Departamento Jurídico

Para los casos tales como: la instalación de áreas verdes recreativas, estacionamientos y vialidades, que no estén autorizados y convenidos con la CFE, esta quedara exenta de cualquier responsabilidad jurídica.

5.8 CONSERVACION DEL DERECHO DE VIA

Deben preverse las medidas necesarias para conservar el derecho de vía en condiciones tales que en forma plena y permanente, cumpla su función.

Por lo anteriormente señalado, esta Gerencia ha verificado que hasta el momento de haberse llevado a cabo la inspección ocular, se determina que es **IMPROCEDENTE** la construcción del edificio con los parámetros establecidos por dicha inmobiliaria, ya que se requieren de acuerdo a la norma una distancia mínima de 8.50 metros del cable conductor de la línea de transmisión a la construcción; esto con la finalidad de mantener los márgenes de seguridad establecidos en la norma antes mencionada y evitar cualquier eventualidad como trombas y vientos huracanados los cuales se han presentado en esta ciudad desde el año pasado con vientos de 100 km/hr.

Por lo que respecta a las áreas verdes, área de esparcimiento y área de estacionamiento deberá apegarse a lo establecido en la norma NRF - 014 - CFE - 2004 consecutivo 5.2 "REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA QUE EL DERECHO DE VIA SEA FUNCIONAL", que se encuentra señala anteriormente, sugiriéndole que la cancha de básquetbol y palapa se reubiquen fuera del derecho de vía, en el centro del corredor que se forma entre ambas líneas.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente

ING. LUIS HUMBERTO SOTO COTA
Gerente Regional de Transmisión B.C.

C.e.p.- Ing. Gerardo Aguirre Rivadeneyra.- Encargado de la Subgerencia Regional de Subestaciones y Líneas.
C.e.p.- Ing. Rolando Valle Serrano.- Superintendente de Zona de Transmisión Valle.
C.e.p.- Lic. Hiram Arellano Ramírez.- Jefe de Departamento Regional Jurídico (E.F.).
C.e.p.- Ing. Ramón Huizar Díaz.- Jefe de Departamento Regional de líneas.
C.e.p.- Ing. Carlos Alberto Martínez Partida.- Jefe del Departamento de S.A.T. Valle.
C.e.p.- Ing. Aarón Solorio Carrasco.- Jefe de Oficina de Terrenos y Derechos.-
C.e.p.- Expediente.
C.e.p.- Consecutivo.
ASC/luz

Calz. Lic. Héctor Terán Terán 1586, Fracc. Desarrollo Urbano Xochimilco,
Mexicali, B.C. C.P. 21380
Tels. 686559114



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

EXPEDIENTE

OFICIO NO. DAU-FRACC. - 645/2009 EXPEDIDO POR DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA, ARQ. RICARDO MAGAÑA AVIÑA CON FECHA 14 DE ABRIL DEL 2009 EN MEXICALI, B.C. BAJO EXPEDIENTE K5014017, K5014016/2009

AUTORIZACION

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 12 Y 135 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL MUNICIPIO DE MEXICALI BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 14 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 20 DE DICIEMBRE DEL 2002, EN LOS ARTICULOS 11, 147, 148, 158 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 24 JUNIO DE 1994; AL DECRETO 132 DE LA LEGISLATURA DEL ESTADO EN SU ARTICULO 2 FR. II, INCISO B) PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN FECHA 10 DE MAYO DE 1992, LOS ARTICULOS 3, 38 AL 52 DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACION PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C., PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EL DIA 16 DE NOVIEMBRE DEL 2001; ARTICULOS 2, 62, 35 Y DEMAS RELATIVOS DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL EL 10 DE ABRIL DE 1971 Y CONSIDERANDO QUE SE CUMPLEN LOS LINEAMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, Y DE CONFORMIDAD CON LOS DESLINDES CERTIFICADOS POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL CON FECHA 7 DE ABRIL DEL 2009 EL CUAL PRESENTA UNA SUPERFICIE REAL ANALITICA DE 122,246.406 M2 Y EL DESLINDE CERTIFICADO EN FECHA 8 DE ABRIL DEL 2009, LA DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA, HA DETERMINADO APROBAR LA SUBDIVISION DEL PREDIO IDENTIFICADO COO LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1; Y LA SUBDIVISION DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 DE LA MANZANA S/M DE LA COL. 10 DIVISION 2 DE ESTA CIUDAD, INSCRITO EN ESA OFICINA REGISTRADORA A NOMBRE DE INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V., ... A FIN DE QUE LOS LOTES RESULTANTES QUEDEN CON LA NOMENCLATURA, SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE SEÑALAN EN LA MEMORIA DESCRIPTIVA ANEXA ...

DE LA PRESENTE APROBACION NO RESULTARAN LOTES CON USO HABITACIONAL NUEVOS, POR LO QUE NO SE REQUIERE DEL PAGO POR EL EQUIPAMIENTO ESCOLAR ...

LA PRESENTE AUTORIZACION TIENE UNA VIGENCIA PARA SU INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI, BAJA CALIFORNIA DE CINCO (5) AÑOS A PARTIR DE DESPACHADO EL PRESENTE OFICIO, DE NO REALIZARSE EN EL TIEMPO PREVISTO DEBERA DE ACTUALIZARSE LA PRESENTE APROBACION ...

ATENTAMENTE : ARQ. RICARDO MAGAÑA AVIÑA, DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA



PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR

* Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1

Manzana: S/N

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 122,246.412 M2

NORTE : 312.529 M. CON PARCELA 1 Z-1 P 2 /11 DEL EJIDO OAXACA, CAMINO DE PORMEDIO
SUR : 2 TRAMOS DE : 315.674 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 6 (SOBREPUESTA CON LOTE 14 Y 17 PORCION 6) Y 0.713 M. CON ZONA DE DREN TULA
ESTE : 7 TRAMOS DE : 19.645 M. CON ZONA DE DERECHO DE VIA DE DREN TULA, 26.909 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 9 (SOBRE PUESTA CON DERECHO DE VIA DE DRENTULA), 21.298 M. Y 8.159 M. CON ZONA DE DERECHO DE VIA DE DREN, UNA LONGITUD DE CURVA DE 22.760 M., 229.812 M. Y 80.107 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 8 (SOBRE PUESTA CON DERECHO DE VIA DE DREN TULA
OESTE : 6 TRAMOS DE : 1.469 M. CON LOTES 14 Y 17 PORCION I Y LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 6 (SOBRE PUESTA CON LOTE 14 Y 17 PORCION 6), 4.172 M. UNA LONGITUD DE CURVA DE

SECCION CIVIL

5524821



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Sección: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

50.736 M., 345.234 M., UNA LONGITUD DE CURVA DE 15.613 M. Y 6.042 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 3 (OCUPADO POR VIALIDAD CIRCUITO LAZARO CARDENAS)
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:59,650.194 M2
NORTE : 152.118 M. CON LOTE 2 FRACC. COLONIA DIEZ DIVISION DOS Y PARCELA 1 Z-1 P 2/11 DEL EJIDO OAXACA, CAMINO DE PORMEDIO
SUR : 123.329 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 4 (SOBREPUESTA CON LOTES 14 Y 17 PORCION 6)
ESTE : 5 TRAMOS DE : 5.167 M. UNA LONGITUD DE CURVA DE 15.803 M., 344.685 M. UNA LONGITUD DE CURVA DE 55.241 M. Y 3.524 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 3 (OCUPADO POR VIALIDAD CIRCUITO LAZARO CARDENAS)
OESTE : 429.296 M. CON COLONIA LADRILLEROS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

PROPIETARIO(S) Y
PROPIEDAD(ES) ACTUAL

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:100,194.394 M2
Clave Catastral:07-K5-014-016
NORTE: 127.329 M., 26.987 M., 66.324 M., 27.05 M., 24.376 M., CON FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD, LC=15.708 M. 29.728 M., LC=10.320 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.1 PORCION 7
SUR : 265.666 M., CON LOTES DEL 2 AL 34 DE LA MANZANA 58 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL, 0.713 M. CON LOTE 34 DE LA MANZANA 58 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL, LC=15.708 M.,24.964 M. Y LC=15.126 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 8
ESTE : 8.883 M., 9.354 M., 17.555 M., 20.849 M., 8.159 M., LC=21.163 M., LC=1.597 M., 24.491 M., 205.321 M., 80.107 M. CON DREN Y CAMINO DE POR MEDIO
OESTE: 185.750 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCIONES 2, 3, 4, 5, 6 Y 7, 38.000 M. CON ANILLO PERIFERICO, 152.432 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCIONES 8, 9, 10, 11, 12 Y 13, LC=15.982 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCIONES 12 Y 13, LC=28.887 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 13, LC=5.025 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 13, 1.469 M. CON LOTE 34 DE LA MANZANA 58 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:2,621.928 M2
NORTE: 312.529 M. CON VIALIDAD DE PROYECTO
SUR : 312.163 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
PORCION ESTE FRACCION 1 PORCION 1
ESTE : 10.782 M. CON DREN CAMINO DE POR MEDIO
OESTE : 6.042 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES



SECCION CIVIL

5524821



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 2

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,486.142 M2

Clave Catastral:07-K5-014-018

NORTE: LC=15.613 M. CON ANILLO PERIFERICO, 40.097 M. CON LOTE FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3

ESTE : 30.380 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 20.00 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,500.00 M2

Clave Catastral:07-K5-014-019

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 2

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,500.000 M2

Clave Catastral:07-K5-014-020

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,500.000 M2

Clave Catastral:07-K5-014-021

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.00 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,500.000 M2

Clave Catastral:07-K5-014-022

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 7

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO



SECCION CIVIL

5524821



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Sección: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 7

Manzana: S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 1,786.997 M2

Clave Catastral: 07-K5-014-023

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6

SUR : LC=15.708 M., 29.728 M., LC=10.320 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

ESTE : 35.370 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 26.228 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 8

Manzana: S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 1,785.66 M2

Clave Catastral: 07-K5-014-024

NORTE: LC=15.708 M., 24.964 M., LC=15.126 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 9

ESTE : 37.425 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 26.000 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 9

Manzana: S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 1,500.00 M2

Clave Catastral: 07-K5-014-025

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 8

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 10

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 10

Manzana: S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 1,500.00 M2

Clave Catastral: 07-K5-014-026

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 8

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 10

ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 11

Manzana: S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie: 1,500.00 M2

Clave Catastral: 07-K5-014-027

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 10



SECCION CIVIL

5524821



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripcion: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 12
ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 12

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,956.678 M2

Clave Catastral:07-K5-014-028

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 11

SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 13

ESTE : 25.007 M. Y LC=3.257 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: 25.007 M. Y LC=4.997 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 13

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:1,914.607 M2

Clave Catastral:07-K5-014-029

NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 12

SUR : 50.007 M. CON LOTE 1 Y 2 DE LA MANZANA 47 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL

ESTE : LC=2.725 M., LC=31.619 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1

OESTE: LC=35.768 M., 4.172 M. CON ANILLO PERIFERICO

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD-2

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:610.684 M2

NORTE: 152.118 M. CON VIALIDAD DE PROYECTO

SUR : 151.742 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 1

ESTE : 5.167 M., CON DREN CAMINO DE POR MEDIO

OESTE: 2.884 M., CON AV. LADRILLEROS DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 1

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:6,609.102 M2

Clave Catastral:07-K5-014-017

NORTE: 151.742 M. CON LOTE FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD-2

SUR : 157.723 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.

2 PORCION 2

ESTE : LC=15.803 M. Y 32.164 M. CON ANILLO PERIFERICO

OESTE: 40.932 M. CON AV. LADRILLEROS Y LOTE 1 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 2

Manzana:S/M

COLONIA 10 DIVISION 2

Superficie:5,389.450 M2

Clave Catastral:07-K5-014-030



SECCION CIVIL



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

NORTE: 157.723 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 1
SUR : 154.238 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 3
ESTE : 34.552 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 34.727 M. CON LOTES 1 Y 2 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 3
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:7,408.209 M2
Clave Catastral:07-K5-014-031
NORTE: 154.238 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 2
SUR : 149.315 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 4
ESTE : 48.810 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 49.058 M. CON LOTES 2 Y 3 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 4
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:7,156.062 M2
Clave Catastral:07-K5-014-032
NORTE: 149.315 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 3
SUR : 144.400 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 5
ESTE : 48.728 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.975 M. CON LOTES 3 Y 4 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 5
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:6,903.823 M2
Clave Catastral:07-K5-014-033
NORTE: 144.400 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 4
SUR : 139.495 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 6
ESTE : 48.636 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.883 M. CON LOTES 4 Y 5 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 6
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:6,651.769 M2
Clave Catastral:07-K5-014-034
NORTE: 139.495 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 5
SUR : 134.600 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.



SECCION CIVIL

5524821



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5524821	Recibo Oficial: 5191
Fecha de Inscripción: 11 DE MAYO DEL 2009	Fecha: 28 DE ABRIL DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:17
Analista: LIC. MANUELA BALDERAS LANDEROS	Volante: 1230879

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

2 PORCION 7
ESTE : 48.536 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.782 M. CON LOTE 5 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 7
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:6,722.568 M2
Clave Catastral:07-K5-014-035
NORTE: 134.60 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 6
SUR : 129.464M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 8
ESTE : 50.916 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 51.174 M. CON LOTE 6 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 8
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:6,841.440 M2
Clave Catastral:07-K5-014-036
NORTE: 129.464 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 7
SUR : 124.259 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 9
ESTE : LC=19.084 M. Y 32.342 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 56.763 M. CON LOTES 7 Y 8 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 9
Manzana:S/M
COLONIA 10 DIVISION 2
Superficie:5,357.087 M2
Clave Catastral:07-K5-014-037
NORTE: 124.259 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 8
SUR : 123.329 M. CON LOTES DEL 1 AL 55 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL
ESTE : 3.524 M., LC=36.156 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 47.118 M. CON LOTE 8 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

ANTECEDENTES

Seccion:CIVIL
Partida:5216561
Fecha:07 DE DICIEMBRE DEL 2001
Acto:SERVIDUMBRE

Seccion:CIVIL
Partida:5434620
Fecha:29 DE JUNIO DEL 2007
Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA



SECCION CIVIL



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5682192	Recibo Oficial: 451
Fecha de Inscripción: 13 DE ENERO DEL 2014	Fecha: 10 DE ENERO DEL 2014
Sección: CIVIL	Hora: 08:31:11
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1685965

CONTRATO DE COMPRAVENTA

ESCRITURA PUBLICA

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 62006 DEL VOLUMEN NÚMERO 1538 DE FECHA 24 DE AGOSTO DEL 2012 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 13 DE MEXICALI, B.C.

VENDEDOR(ES)

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A. DE C.V., REP. POR EFREN CADENA PIMIENTA

COMPRADOR(ES)

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 1
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:6,609.102 M2
Clave Catastral:07-K5-014-017
NORTE: 151.742 M. CON LOTE FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD-2
SUR : 157.723 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 2
ESTE : LC=15.803 M. Y 32.164 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 40.932 M. CON AV. LADRILLEROS Y LOTE 1 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 2
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:5,389.450 M2
Clave Catastral:07-K5-014-030
NORTE: 157.723 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 1
SUR : 154.238 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 3
ESTE : 34.552 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 34.727 M. CON LOTES 1 Y 2 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 3
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:7,408.209 M2
Clave Catastral:07-K5-014-031
NORTE: 154.238 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 2
SUR : 149.315 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 4
ESTE : 48.810 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 49.058 M. CON LOTES 2 Y 3 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5682192



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5682192
Fecha de Inscripción: 13 DE ENERO DEL 2014
Sección: CIVIL
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ

Recibo Oficial: 451
Fecha: 10 DE ENERO DEL 2014
Hora: 08:31:11
Volante: 1685965

CONTRATO DE COMPRAVENTA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 4
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:7,156.062 M2
Clave Catastral:07-K5-014-032
NORTE: 149.315 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 3
SUR : 144.400 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 5
ESTE : 48.728 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.975 M. CON LOTES 3 Y 4 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 5
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:6,903.823 M2
Clave Catastral:07-K5-014-033
NORTE: 144.400 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 4
SUR : 139.495 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 6
ESTE : 48.636 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.883 M. CON LOTES 4 Y 5 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 6
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:6,651.769 M2
Clave Catastral:07-K5-014-034
NORTE: 139.495 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 5
SUR : 134.600 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 7
ESTE : 48.536 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 48.782 M. CON LOTE 5 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 7
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:6,722.568 M2
Clave Catastral:07-K5-014-035
NORTE: 134.60 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5682192



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5682192	Recibo Oficial: 451
Fecha de Inscripcion: 13 DE ENERO DEL 2014	Fecha: 10 DE ENERO DEL 2014
Seccion: CIVIL	Hora: 08:31:11
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1685965

CONTRATO DE COMPRAVENTA

2 PORCION 6
SUR : 129.464M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 8
ESTE : 50.916 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 51.174 M. CON LOTE 6 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 8
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:6,841.440 M2
Clave Catastral:07-K5-014-036
NORTE: 129.464 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 7
SUR : 124.259 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 9
ESTE : LC=19.084 M. Y 32.342 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 56.763 M. CON LOTES 7 Y 8 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN EFREN RFC:CAPE410618UXA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 2 PORCION 9
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:5,357.087 M2
Clave Catastral:07-K5-014-037
NORTE: 124.259 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC.
2 PORCION 8
SUR : 123.329 M. CON LOTES DEL 1 AL 55 DEL FRACC. VICTORIA RESIDENCIAL
ESTE : 3.524 M., LC=36.156 M. CON ANILLO PERIFERICO
OESTE: 47.118 M. CON LOTE 8 DE LA COL. LADRILLEROS ISLAS AGRARIAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

VALOR DE LA OPERACION	11,807,902.00 PESOS
DISPOSICION ESPECIAL	SE DIGITALIZA EL AVALUO DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES PARA SU RESPECTIVA CONSULTA.
ANTECEDENTES	Seccion:CIVIL Partida:5434620 Fecha:29 DE JUNIO DEL 2007 Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA Seccion:CIVIL Partida:5487372 Fecha:18 DE JULIO DEL 2008 Acto:SUBDIVISION DE PROPIEDAD Seccion:CIVIL Partida:5524821

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5682192



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5682192	Recibo Oficial: 451
Fecha de Inscripcion: 13 DE ENERO DEL 2014	Fecha: 10 DE ENERO DEL 2014
Seccion: CIVIL	Hora: 08:31:11
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1685965

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Fecha:11 DE MAYO DEL 2009
Acto:SUBDIVISION DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5216561
Fecha:07 DE DICIEMBRE DEL 2001
Acto:SERVIDUMBRE

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a rppc@baja.gob.mx.

5682192

Pagina 4 de 4



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5642692	Recibo Oficial: 27190
Fecha de Inscripcion: 17 DE OCTUBRE DEL 2012	Fecha: 08 DE OCTUBRE DEL 2012
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:24
Analista: JOSE JUAN REYNOSO ARROYO	Volante: 1560395

CONTRATO DE COMPRAVENTA

ESCRITURA PUBLICA

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 55612 DEL VOLUMEN NÚMERO 1399 DE FECHA 13 DE ABRIL DEL 2011 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 13 DE MEXICALI BC. .

VENDEDOR(ES)

INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A DE C.V. REP .POR EFREN CADENA PIMIENTA.

COMPRADOR(ES)

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 2
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,486.142 M2
Clave Catastral:07-K5-014-018
NORTE: LC=15.613 M. CON ANILLO PERIFERICO, 40.097 M. CON LOTE FUTURA AFECTACION POR VIALIDAD
SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3
ESTE : 30.380 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 20.00 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,500.00 M2
Clave Catastral:07-K5-014-019
NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 2
SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4
ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,500.000 M2
Clave Catastral:07-K5-014-020
NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3
SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5
ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,500.000 M2
Clave Catastral:07-K5-014-021
NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4
SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6
ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 30.00 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5642692

Pagina 1 de 3



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5642692	Recibo Oficial: 27190
Fecha de Inscripción: 17 DE OCTUBRE DEL 2012	Fecha: 08 DE OCTUBRE DEL 2012
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:24
Analista: JOSE JUAN REYNOSO ARROYO	Volante: 1560395

CONTRATO DE COMPRAVENTA

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,500.000 M2
Clave Catastral:07-K5-014-022
NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5
SUR : 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 7
ESTE : 30.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 30.000 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* CADENA PAYAN MAXIMO JAVIER RFC:CAPM540511
Lote:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 7
Manzana:S/M
10 DIVISION 2
Superficie:1,786.997 M2
Clave Catastral:07-K5-014-023
NORTE: 50.000 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6
SUR : LC=15.708 M., 29.728 M., LC=10.320 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
ESTE : 35.370 M. CON LOTE 14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 1
OESTE: 26.228 M. CON ANILLO PERIFERICO
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

VALOR DE LA OPERACION 1,854,627.80 PESOS

DISPOSICION ESPECIAL VALOR DE AVALUOS

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 2 \$297,200.00 M.N.

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 3 \$300,000.00 M.N.

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 4 \$300,000.00 M.N.

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 5 \$300,000.00 M.N.

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 6 \$300,000.00 M.N.

LOTE:14 FRACC. PORCION ESTE FRACC. 1 PORCION 7 \$357,400.00 M.N.

NOTA : LOS INMUEBLES PRESENTAN SERVIDUMBRE INSCRITA BAJO PARTIDA : 5216561

ANTECEDENTES

Seccion:CIVIL
Partida:5434620
Fecha:29 DE JUNIO DEL 2007
Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA

Seccion:CIVIL
Partida:5487372
Fecha:18 DE JULIO DEL 2008
Acto:SUBDIVISION DE PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5642692

Pagina 2 de 3



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5642692	Recibo Oficial: 27190
Fecha de Inscripcion: 17 DE OCTUBRE DEL 2012	Fecha: 08 DE OCTUBRE DEL 2012
Seccion: CIVIL	Hora: 11:04:24
Analista: JOSE JUAN REYNOSO ARROYO	Volante: 1560395

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Seccion:CIVIL
Partida:5524821
Fecha:11 DE MAYO DEL 2009
Acto:SUBDIVISION DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5216561
Fecha:07 DE DICIEMBRE DEL 2001
Acto:SERVIDUMBRE

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio NO embarga bienes. Cualquier anotación o sello sobre este documento es ajeno a la institución registral. Para más información, favor de comunicarse vía telefónica al 01 800 824 6222 o correo electrónico a

rppc@baja.gob.mx.

5642692



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de Inscripcion: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

OFICIO

OFICIO NUMERO DAU-FRACC-1162/2009 EXP./07-L5001002, 07-L5001003/2009 DE FECHA 17 DE JUNIO DEL 2009 GIRADO POR XIX AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE MEXICALI, B.C.

AUTORIZACION

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 12 Y 135 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL MUNICIPIO DE MEXICALI B.C., PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 14 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 20 DE DICIEMBRE DEL 2002, EN LOS 11, 147, 148, 158 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 24 JUNIO DE 1994; AL DECRETO 132 DE LA LEGISLATURA DEL ESTADO EN SU ART.2DO. FR. II, INCISO B) PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN FECHA 10 DE MAYO DE 1992, LOS ARTI. 3, 38 AL 52 DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACION PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C., PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL EL DIA 16 DE NOVIEMBRE DEL 2001, ART. 2, 62, 35 Y DEMAS RELATIVOS DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y CONSIDERANDO QUE SE CUMPLEN LOS LINEAMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, Y DE CONFORMIDAD CON EL DESLINDE CERTIFICADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL EL DIA 11 DE JUNIO DEL 2009, LA DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA TIENE A BIEN APROBAR LA SUBDIVISION, DE LOS LOTES PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE Y DEL LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE AMBOS DE LA MANZANA S/M EJIDO ISLAS AGRARIAS A DE ESTA CIUDAD, INSCRITOS EN ESA OFICINA REGISTRADORA A NOMBRE DE INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V., SEGUN CONSTA DE LA INSCRIPCION PARTIDA 5447153 SECCION CIVIL DE FECHA 2 DE OCTUBRE DEL 2007, SUBDIVISION DE PROPIEDAD PARTIDA 5482635 SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE JUNIO DEL 2008, A FIN DE QUE LOS LOTES RESULTANTES QUEDEN CON LA NOMENCLATURA, SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SEÑALAN EN LA MEMORIA DESCRIPTIVA ANEXA.

LA PRESENTE APROBACION TIENE UNA VIGENCIA PARA SU INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI, B.C. DE 6 MESES A PARTIR DE DESPACHADO EL PRESENTE OFICIO, DE NO REALIZARSE EN EL TIEMPO PREVISTO DEBERA ACTUALIZARSE LA PRESENTE APROBACION.

ATENTAMENTE
ARQ. RICARDO MAGAÑA AVIÑA
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA



PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR

* Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE

Manzana: S/N

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 11-21-46.897 HAS.

NORTE: 321.122 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION NORESTE (SOBREPOSICION CON LOTE 1 DE LA COLONIA 10 DIVISION DOS)

SUR : 309.807 M. CON PARCELA 1 Z-1 P-2/11 DEL EJIDO OAXACA

ESTE : 93.132 M., 118.357 M. Y 142.511 M. CON DREN TULA TERRENO EXCEDENTE DE POR MEDIO OESTE: 338.400 M. UNA LONGITUD DE CURVA DE 15.582 M. Y 1.431 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION CENTRAL (VIALIDAD ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE

Manzana: S/N

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 9-04-20.166 HAS.

NORTE: 19.114 M. CON LOTE 1 DE LA COL. 10 DIVISION 2 Y 228.942 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION NOROESTE (SOBREPOSICION CON LOTE 1 DE LA COL. 10 DIVISION 2)

SECCION CIVIL

5536255



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de Inscripcion: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

SUR :257.494 M. CON LOTE 2 FRACCION DE LA COL. 10 DIVISION 2 Y PARCELA 1 Z1 P-2/11 DEL EJIDO OAXACA
ESTE :337.891 M. UNA LONGITUD DE CURVA DE 15,834 M. Y 2.188 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION CENTRAL (VIALIDAD ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS)
OESTE:351.542 M. CON FRACCION DE LOTE
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

PROPIETARIO(S) Y
PROPIEDAD(ES) ACTUAL

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:82,278.554 M2

Clave Catastral:07-L5-001-002

NORTE: 29.491 M., 211.527 M. CON VIALIDAD EN PROYECTO, LC=15.708 M., 80.00 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

SUR : LC=15.708 M., 80.00 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5, 32.66 M., 27.142 M., 160.004 M., PARCELA 1 Z1 P-2/11 REACOMODO EJIDO OAXACA

ESTE : 137.657 M., 118.357 M., 93.132 M., CON DREN TULA

OESTE : 162.423 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 2, PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE, FRACC. 3, PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 4, 36.00 M, CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS, 117.745 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5, 23.926 M. CON AFECTACION POR C.F.E., 28.789 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 6

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 2

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:5,546.169 M2

Clave Catastral:07-L5-001-008

NORTE: LC=15.582 M., 80.133 M. CON VIALIDAD EN PROYECTO

SUR : 90.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC.

ESTE : 62.423 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC.

OESTE: 51.413 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 3

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:4,500.00 M2

Clave Catastral:07-L5-001-009

NORTE: 90.000 M., CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 2

SUR : 90.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 4

ESTE : 50.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

OESTE: 50.000 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 4

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:4,478.540 M2

Clave Catastral:07-L5-001-010

NORTE: 90.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 3

SUR : LC=15.708 M., 80.00 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1



SECCION CIVIL

5536255



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de Inscripcion: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

ESTE : 50.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1
OESTE: 40.000 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:7,029.232 M2

Clave Catastral:07-L5-001-011

NORTE: LC=15.708 M., 80.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

SUR : 119.628 M. CON AFECTACION C.F.E.-1

ESTE : 117.745 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

OESTE: 28.937 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:AFECTACION C.F.E.-1

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:2,153.299 M2

NORTE: 119.628 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5

SUR : 119.628 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5

ESTE : 23.926 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 5

OESTE: 23.926 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 6

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:4,830.393 M2

Clave Catastral:07-L5-001-012

NORTE: 119.628 M. CON AFECTACION C.F.E.-1

SUR : 73.075 M. CON AFECTACION C.F.E.-2 Y 34.824 M. CON PARCELA 1 Z1 P-2/11 REACOMODO

EJIDO OAXACA

ESTE : 28.789 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 1

OESTE: 59.890 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:AFECTACION C.F.E.-2

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:990.309 M2

NORTE: 73.075 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 6

SUR : 36.959 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 7

ESTE : 27.720 M. CON PARCELA 1 Z1 P-2/11 REACOMODO EJIDO OAXACA

OESTE: 13.926 M. CON ANILLO PERIFARICO LAZARO CARDENAS

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION ESTE FRACC. 7

Manzana:S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie:340.401 M2

Clave Catastral:07-L5-001-013



SECCION CIVIL



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de Inscripción: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Sección: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

NORTE: 36.959 M. CON AFECTACION C.F.E.-2
SUR : 27.907 M. CON PARCELA 1 Z1 P-2/11 REACOMODO EJIDO OAXACA
OESTE: 24.396 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1

Manzana: S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 65,121.258 M2

Clave Catastral: 07-L5-001-003

NORTE: 19.981 M., 228.084 M. CON VIALIDAD EN PROYECTO, 82.986 M., LC=7.192 M., 10.979 M. Y
LC=15.708 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 4, 119.195 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02
PORCION OESTE FRACC. 5

SUR : 79.880 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 2, 56.211 M., 44.913 CON PARCEL
1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 5, 119.195 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 6.
167.492 M. CON LOTE 2 FRACC. COLONIA 10 DIVISION 2

ESTE : 2.188 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS, 102.577 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02
PORCION OESTE FRACC. 2, PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE, PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION
OESTE FRACC. 4, 36.00 M., 23.925 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS, 11.606 M. CON
PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 5, 23.839 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO
CARDENAS, 106.958 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 6, 29.334 M. CON PARCELA
Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 7

OESTE : 5.272 M., 39.219 M., 23.878 M., 283.172 M. CON LOTE CON CLAVE CATASTRAL 07-K5-502-001

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 2

Manzana: S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 4,078.993 M2

Clave Catastral: 07-L5-001-016

NORTE: LC=15.834 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS, 79.990 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02
PORCION OESTE FRACC. 1

SUR : 90.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 2

ESTE : 36.008 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

OESTE: 45.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 3

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 3

Manzana: S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 4,050.00 M2

Clave Catastral: 07-L5-001-017

NORTE: 90.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 2

SUR : 90.000 M. CON LOTE PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 4

ESTE : 45.000 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS

OESTE: 45.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1

NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.

Lote: PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 4

Manzana: S/M

EJIDO ISLAS AGRARIAS A

Superficie: 4,382.751 M2



SECCION CIVIL

5536255



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de Inscripcion: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

Clave Catastral:07-L5-001-18
NORTE: 90.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 3
SUR : 82.986 M., LC=7.192 M., 10.979 M. Y LC=15.708 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
ESTE : 59.673 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
OESTE: 12.577 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 5
Manzana:S/M
EJIDO ISLAS AGRARIAS A
Superficie:4,061.377 M2
Clave Catastral:07-L5-001-019
NORTE: 56.211 M., 44.913 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
SUR : 119.195 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1 (AFECTACION C.F.E.)
ESTE : 60.168 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
OESTE: 11.606 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 6
Manzana:S/M
EJIDO ISLAS AGRARIAS A
Superficie:6,109.467 M2
Clave Catastral:07-L5-001-020
NORTE: 119.195 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
SUR : 90.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
ESTE : 28.808 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
OESTE: 106.9580 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA S.A. DE C.V.
Lote:PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 7
Manzana:S/M
EJIDO ISLAS AGRARIAS A
Superficie:2,616.320 M2
Clave Catastral:07-L5-001-021
NORTE: 90.000 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 6
SUR : 90.000 M. CON LOTE 2 FRACC. COLONIA 10 DIVISION 2
ESTE : 28.807 M. CON ANILLO PERIFERICO LAZARO CARDENAS
OESTE: 29.334 M. CON PARCELA 1 Z1 P-02 PORCION OESTE FRACC. 1
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES



SECCION CIVIL

DISPOSICION ESPECIAL

DE LA PRESENTE APROBACION NO RESULTAN LOTES HABITACIONALES NUEVOS POR LO QUE NO SE REQUIERE DEL PAGO DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

ANTECEDENTES

Seccion:CIVIL
Partida:5447153
Fecha:02 DE OCTUBRE DEL 2007
Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5536255	Recibo Oficial: 14606
Fecha de inscripcion: 17 DE AGOSTO DEL 2009	Fecha: 14 DE AGOSTO DEL 2009
Seccion: CIVIL	Hora: 14:39:43
Analista: LIC. NIDIA RAQUEL OLIVAS JACQUEZ	Volante: 1262244

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

Seccion: CIVIL
Partida: 5482635
Fecha: 16 DE JUNIO DEL 2008
Acto: SUBDIVISION DE PROPIEDAD



SECCION CIVIL

EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
LIC. MARIBEL SANCHEZ NAVARRO

FIRMA ELECTRONICA AVANZADA:

MIMBui0GCSqGSib3DQEH6CDAAbodMIMBuhgCAQAxggHHMliBwwiBADCCASowggEJMREwDwYDVQHEwNlZHpY2FsaTEYMBYGA1UECBMPQmFqYSBDYWxpZn
bmthMQswCQYDVQQGEwJNVWDEOMAwGA1UEERMFJlEwMDAxJjAkBgNVBAkTHUNhbnRphZGEGSW5kZXBibmRlbnNpYSBOb3Y4OTk0MSkwJwYDVQQDEyBBdXRv
mlKYWQgQ2VydGhmaWNhZG9yYSBkZWwgR0VCQzEpMCoGA1UECXMgRGlyZWNjaVW9uEEdibmVyYWwgZGUgSW5mb3JtYXRpY2ExLzAtBgNVBAoTJkdvYmlldm5vIG
bCBFc3RhZG8gZGUgQmFqYSBDYWxpZm9ybmlhMSgwJgYJKoZIhvcNAQkBFilhdXRvY2VydGhmaWNhZG9yYSBkZWwgR0VCQzEpMCoGA1UECXMgRGlyZWNjaVW9uEEdibmVyYWwgZGUgSW5mb3JtYXRpY2ExLzAtBgNVBAoTJkdvYmlldm5vIG
wIH0bGEARVfnqL1KP
Código de autenticidad: 872768

Para Verificar la Autenticidad del trámite consultar en: <http://www.bajacalifornia.gob.mx/rppc>



INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

ING. JAVIER CADENA PAYAN
P R E S E N T E.

Oficio: IMIP/046/2015

Mexicali, Baja California a 17 de Febrero de 2015

Asunto: Factibilidad de uso de suelo Mixto (Comercio, Servicios e Industria)

Anteponiendo un cordial saludo, y en atención a su escrito recibido el 13 de Febrero de 2015, donde solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA)** para las Porciones: 3,4,5,6 y 7 del Predio identificado como **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 1 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Javier Cadena Payán**, con Claves Catastrales conforme a la relación anexa, y una superficie que suma 7,786.997; así como las Porciones: 1,8,9,10,11 y 12 del mismo **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 1 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.** con Claves Catastrales conforme a la relación anexa, y una superficie que suma 107,436.732 metros cuadrados; y las Porciones: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del **LOTE 14 FRACCIÓN PORCION ESTE, FRACCION 2 DE LA COLONIA DIEZ DIVISIÓN 2** a nombre de **Javier Cadena Payán y Efrén Cadena Payán**, con Claves Catastrales conforme a la relación anexa, y una superficie que suma 59,039.510 metros cuadrados; Asimismo, se suman las Fracciones: 1, 2, 3,4, 5, 6 y 7 del Predio identificado como **PARCELA 121 P-02 PW DEL EJIDO ISLAS AGRARIAS A** de la Ciudad de Mexicali, Baja California, a nombre de **Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.** con Claves Catastrales conforme a la relación anexa, y una superficie que suma 90,420.166 metros cuadrados, lo que arroja una superficie total de 264,683.405 metros cuadrados. Por el presente me permito señalar a Usted de conformidad con la Estructura Urbana propuesta del PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION (PDUCP) de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de Marzo de 2007, que los predios se localizan en el **Sector G, Distritos G1, y G2** en una RESERVA TERRITORIAL DE EXPANSION fuera del Area Urbana de Mexicali, donde conforme a la **Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Area Urbana** del PDUCP de Mexicali 2025, se consideran como COMPATIBLES los usos COMERCIAL Y DE SERVICIOS en los Distritos G1, y G2, y como INCOMPATIBLE el uso INDUSTRIAL.

Por lo anterior, se determina **NEGATIVA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO MIXTO (COMERCIO Y SERVICIOS E INDUSTRIA)** en los predios propuestos, para lo cual deberá presentar al IMIP para su análisis y evaluación un ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO conforme a la Guía anexa para su formulación, a efecto de continuar con el trámite solicitado.

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

ATENTAMENTE

M. ARQ. JUVENTINO PÉREZ BRAMBILA
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI

DESPACHADO
FEB 18 2015
DESPACHADO

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

ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO

HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS – USO MIXTO (COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIAL)

CONTENIDO:

1.- Antecedentes

- 1.1. Introducción
- 1.2. Bases Jurídicas que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto
- 1.3. Localización del predio y delimitación del área de estudio conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali 2025
- 1.4. Cambios de uso del suelo en el área de estudio
- 1.5. Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali al 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. Impactos al Medio Ambiente de la actividad propuesta
- 2.3. Aspectos Socioeconómicos
- 2.4. Medio Físico Transformado: Infraestructura, Equipamiento, Suelo, Vialidad y Transporte, Movilidad y Conectividad.
- 2.5. Riesgos Geológicos, Químicos, y Actividades Antropogénicas (industria, accidentes de tránsito, etc.)
- 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 (PDUCP) de Mexicali al 2025
- 3.2. Análisis de Costo-Beneficio (inversiones a realizar, Generación de empleos, derrama en sueldos, insumos, etc.)
- 3.3. Reservas para uso industrial por etapas a nivel área urbana, y Centro de Población de Mexicali.
- 3.4. Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP al 2025
 - Análisis de áreas de usos del suelo del PDUCP de Mexicali al 2025
 - Modificación de la Estructura Urbana propuesta del PDUCP de Mexicali
 - Identificación de impactos y medidas compensatorias

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
 - NORMA NMX R-046-SCFI-2011, PARQUES INDUSTRIALES
 - Normas Ambientales, de Prevención de Riesgos, Protección Civil, Normas Técnicas Complementarias, y otras.
 - Reglamento de Acciones de Urbanización para usos industriales del Municipio de Mexicali, B. C., y otros.

5.- Acciones y Compromisos

- 5.1. Compromisos y acuerdos
- 5.2. Beneficios

Conclusiones

Anexo Técnico

Relacion de Predios sujetos al " Estudio de Impacto Urbano" para la Justificación de Cambio del Uso del Suelo, en la Col. Diez, División Dos de Mexicali, B.C.

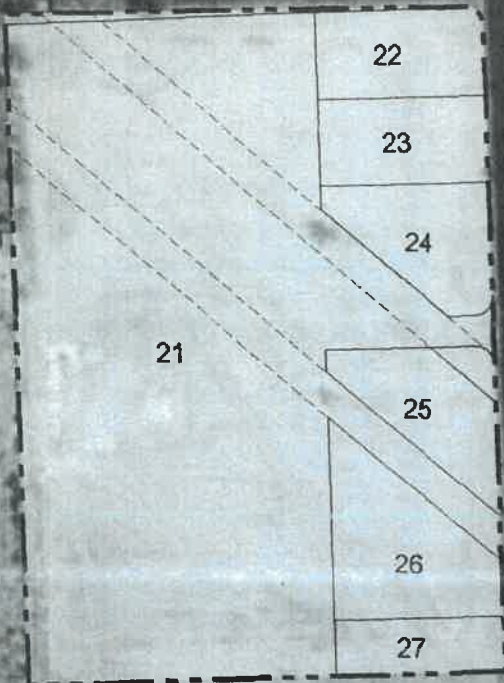
No.	Clave Catastral	Lote	Propietario (\$)	Superficie (m²)
Grupo 01 (Lote 14 Col. Diez División Dos)				
1	07-K5-014-019	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 3	Javier Cadena Payán	1,500.000
2	07-K5-014-020	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 4	Javier Cadena Payán	1,500.000
3	07-K5-014-021	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 5	Javier Cadena Payán	1,500.000
4	07-K5-014-022	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 6	Javier Cadena Payán	1,500.000
5	07-K5-014-023	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 7	Javier Cadena Payán	1,786.997
			Suma =	7,786.997
6	07-K5-014-017	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 1	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,609.102
7	07-K5-014-031	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 3	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	7,408.209
8	07-K5-014-032	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 4	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	7,156.062
9	07-K5-014-033	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 5	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,903.823
10	07-K5-014-034	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 6	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,651.769
11	07-K5-014-035	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 7	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,722.568
12	07-K5-014-036	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 8	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	6,841.440
13	07-K5-014-037	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 9	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	5,357.087
14	07-K5-014-038	14 Fracc. Porción Este Fracc. 2 Porción 2	Javier Cadena Payán, Efrén Cadena Payán	5,389.450
			Suma =	59,039.510
15	07-K5-014-016	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 1	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	100,194.394
16	07-K5-014-024	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 8	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,785.660
17	07-K5-014-025	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 9	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
18	07-K5-014-026	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 10	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
19	07-K5-014-027	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 11	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	1,500.000
20	07-K5-014-028	14 Fracc. Porción Este Fracc. 1 Porción 12	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	956.678
			Suma =	107,436.732
			Subtotal Grupo 1 =	174,263.239

Grupo 02 (Parcela 01 del Ej. Islas Agrarias "A")				
21	07-L5-001-003	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 1	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	65,121.258
22	07-L5-001-016	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 2	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,078.993
23	07-L5-001-017	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 3	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,050.000
24	07-L5-001-018	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 4	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,382.751
25	07-L5-001-019	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 5	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	4,061.377
26	07-L5-001-020	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 6	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	6,109.467
27	07-L5-001-021	Parcela 1 Z1 P-02 Porción Oeste Fracc. 7	Inmobiliaria y Fraccionadora Cadena, S.A. de C.V.	2,616.320
			Subtotal Grupo 2 =	90,420.166

Total de Predios = 264,683.405

GRUPO 02

PARCELA 1 Z1 P-02 PW
EJ. ISLAS AGRARIAS A



VILLA DE
CORTES

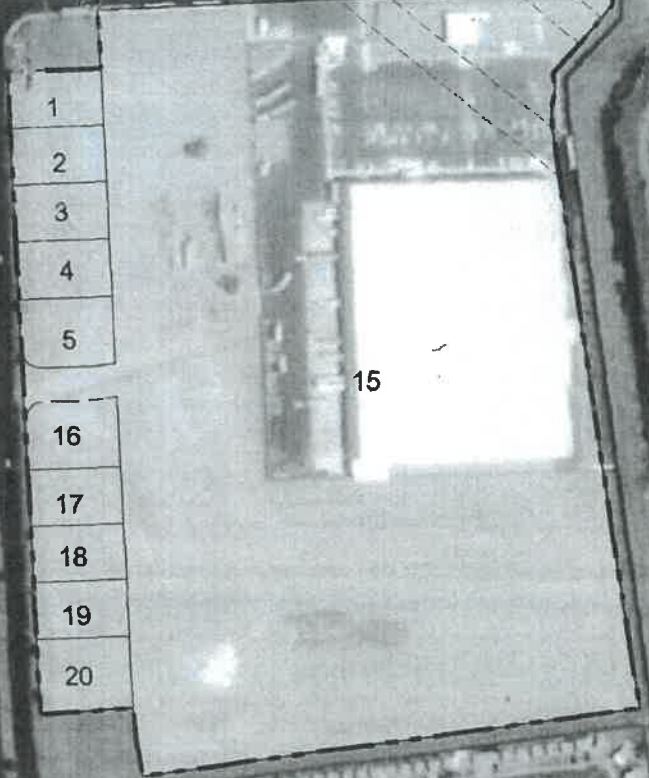
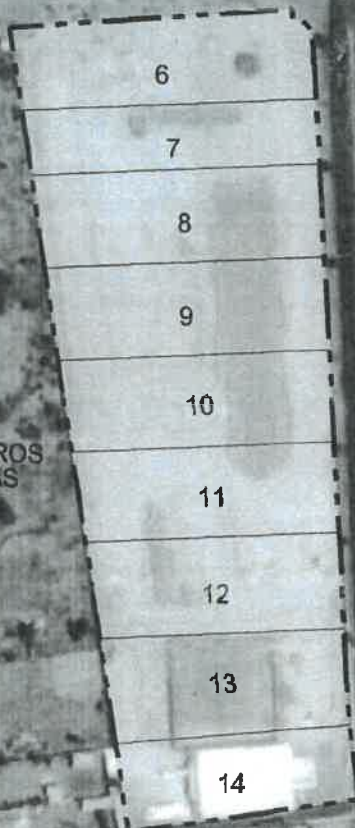
GRUPO 01

LOTE 2 FR.

LOTE 14 FR. PORCION E
COL. DIEZ, DIVISION DOS

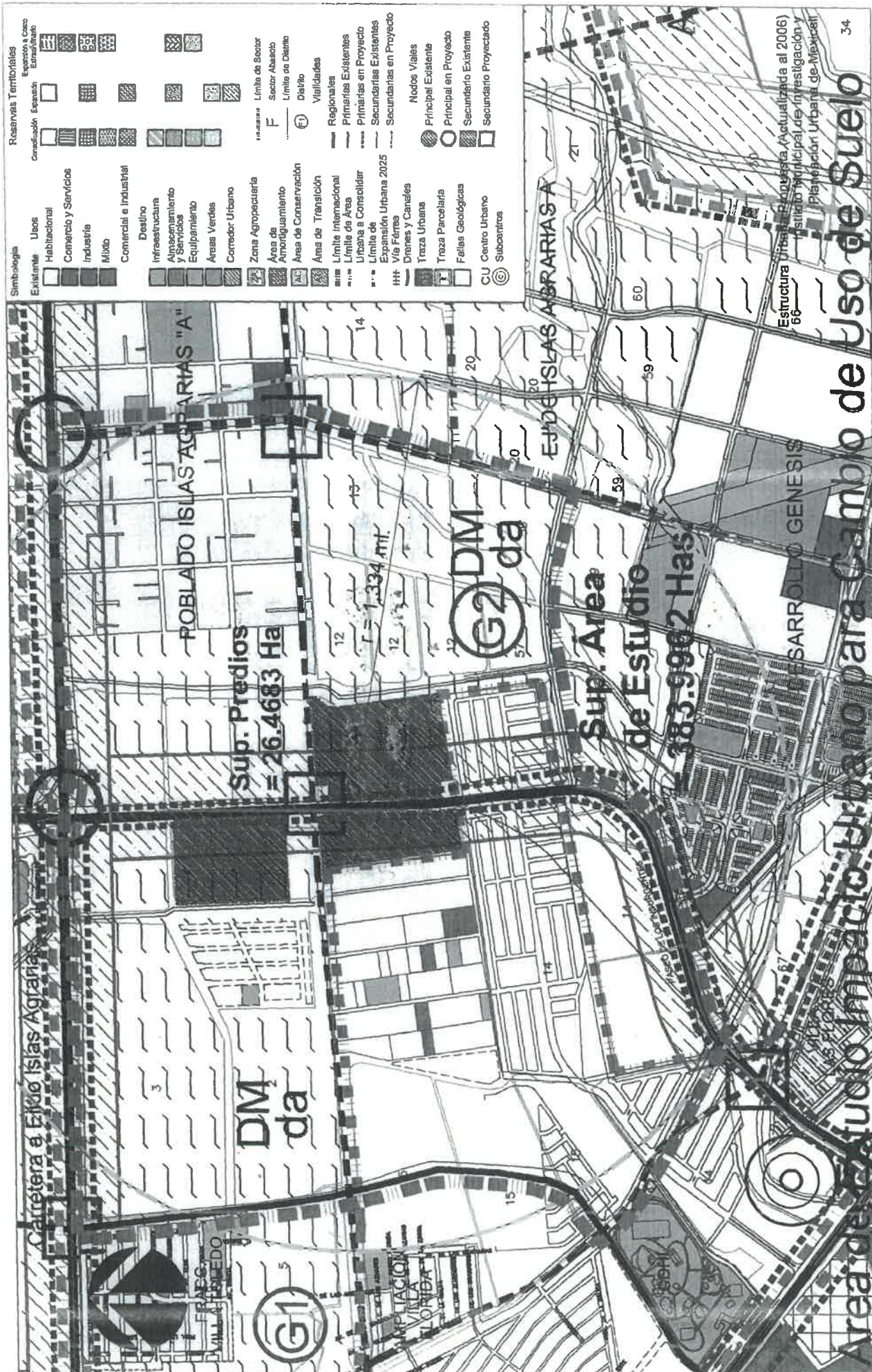
PARCELA 2 FR.

COL. LADRILLEROS
ISLAS AGRARIAS



FRACC. VICTORIA
RESIDENCIAL

Predios Incluidos en Estudio de Impacto Urbano





























Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 (todas sus fracciones)
y la Parcela 1Z1 P-02 PW del Ejido Islas Agrarias A, en la Col. Diez División 2, en Mexicali, B.C.

Anexo



















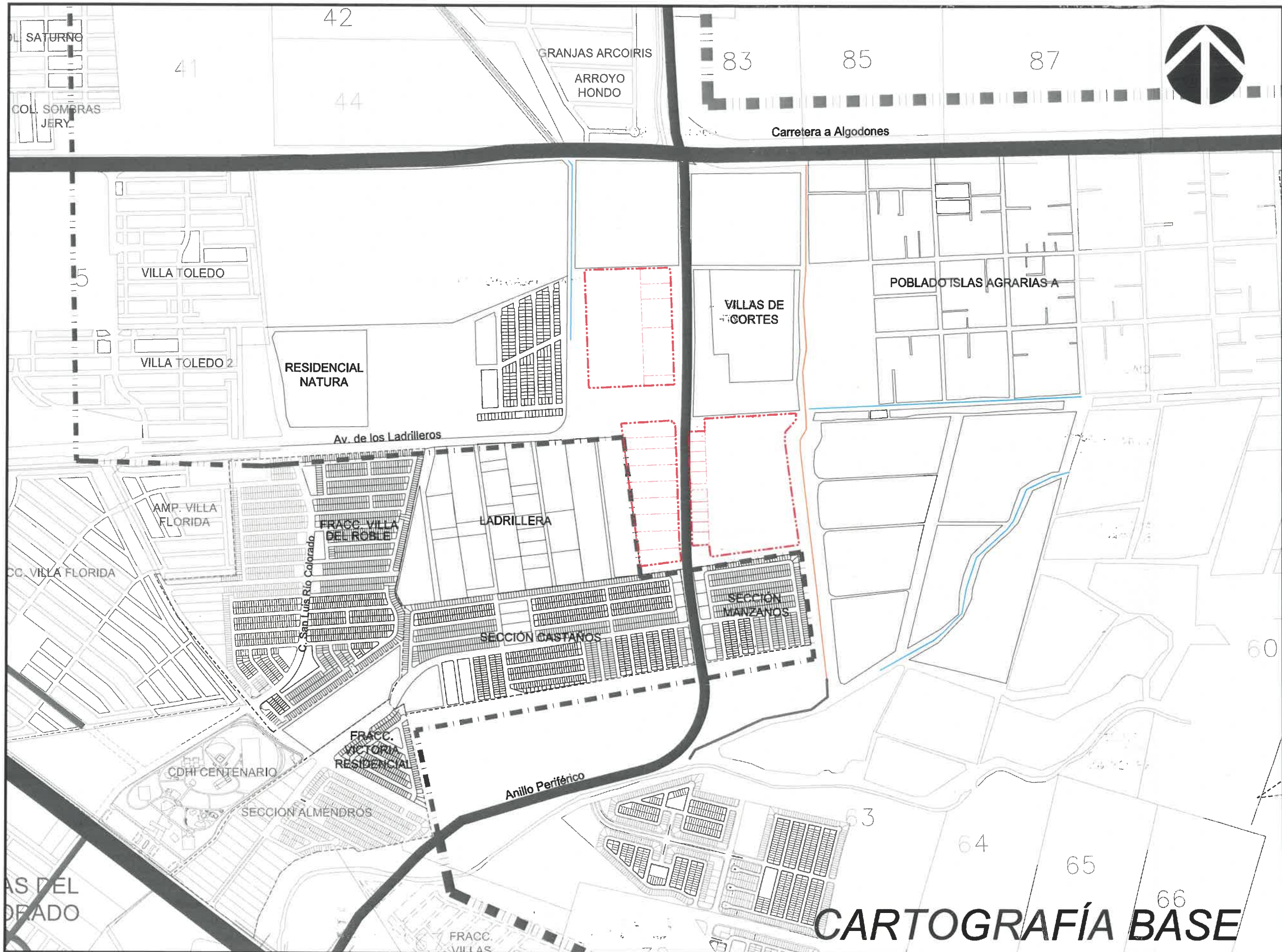






LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO





Estudio de justificación de Cambio de Uso de Suelo del Lote 14 y la Parcela 121P-02 PW en la Col. Diez División 2

SIMBOLOGÍA

- Límite de polígono sujeto a cambio de uso de suelo
- Límite al 2025
- Límite del área urbana
- Límite de colonias
- Canales
- Drenes

0 50 100 250 500

ESCALA GRAFICA

CONTIENE PLANO DE:

CARTOGRAFÍA BASE

PROYECTO	FECHA	PROYECTO	FECHA
Arq. Rafael Pérez R.	2015	Arq. Rafael Pérez R.	2015
Arq. Rafael Pérez R.	2015	Arq. Rafael Pérez R.	2015
Arq. Rafael Pérez R.	2015	Arq. Rafael Pérez R.	2015

00