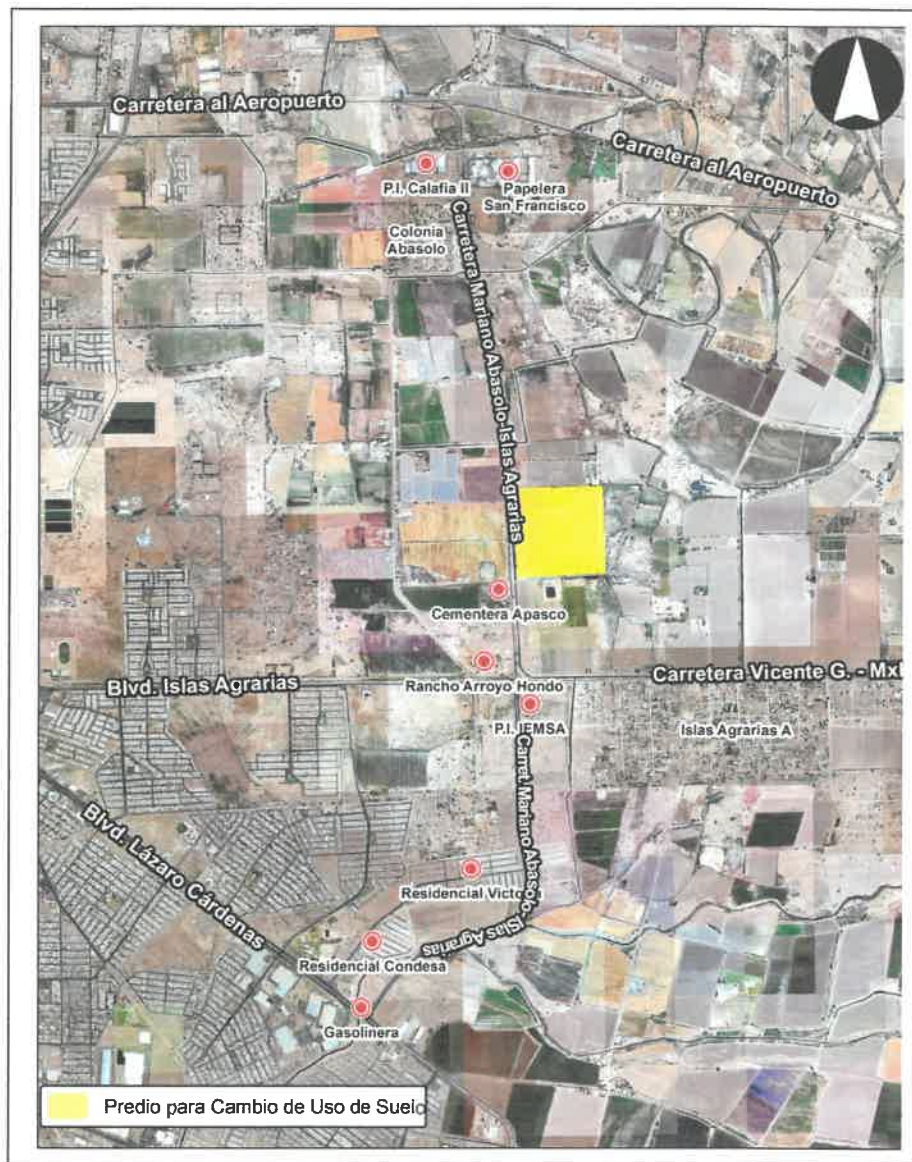




**Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo
Area de Transición a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37
Fracción Central Porción Sur y Lote 37 F.E. P.S., de la Col. Abasolo de
Mexicali, B.C."**

Noviembre de 2016

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- Introducción.
- 1.2.- Localización del predio y delimitación del área de estudio.
- 1.3.- Bases jurídicas que sustentan el cambio de uso.
- 1.4.- Antecedentes de planeación.
- 1.5.- Cambios de uso en la zona.

2.- DIAGNÓSTICO.

- 2.1.- Análisis de la dinámica industrial en el centro de población.
- 2.2.- Aspectos urbanos.
 - 2.2.1.- Suelo urbano.
 - 2.2.2.- Vivienda.
 - 2.2.3.- Movilidad y transporte.
 - 2.2.4.- Equipamiento urbano.
 - 2.2.5.- Infraestructura.
- 2.3.- Medio natural y medio ambiente.
- 2.4.- Aspectos sociales.
- 2.6.- Síntesis del diagnóstico.

3.- JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

- 3.1.- Referencia a los planes y programas urbanos.
- 3.2.- Reservas para uso industrial a nivel área urbana y centro de población de Mexicali.

3.3.- Propuesta de modificación a la estructura urbana del PDUCP Mexicali 2025

3.1.1.- Modificación a la estructura urbana propuesta.

3.1.2.- Identificación de efectos y medidas compensatorias.

4.- PROPUESTA DEL PROYECTO INDUSTRIAL

4.1.- Visión de la zona industrial.

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

4.3.- Propuesta de 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.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Introducción.

De acuerdo al Índice de Competitividad Urbana 2012 del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), la ciudad de Mexicali está catalogada junto con otras 10 ciudades con una competitividad Adecuada, solo por debajo de la ciudad de Monterrey y con características de competitividad similares a las de Guadalajara, el Valle de México y Querétaro. Entre otras virtudes, la ciudad de Mexicali destaca por su condición fronteriza, la inversión extranjera en el sector manufacturero de exportación y el nivel de vida elevado de su población. Por su parte, el Consejo de Desarrollo Industrial de Mexicali (CDI), considera a Mexicali como un destino importante para negocios de empresas nacionales e internacionales como UTC Aerospace Systems, Honeywell, Intuitive Surgical, Kenworth, Gulfstream, Kellogg's y SunPower; que forman parte de los clusters industriales aeroespacial, industria médica, automotriz, electrónica y energías renovables.

De acuerdo a datos de INEGI (Censo económico del 2009), en el municipio de Mexicali el 37% del personal ocupado total trabajaba en la industria manufacturera, porcentaje superior al personal ocupado en el comercio y los servicios. Esta condición hace patente la importancia de la actividad industrial en el municipio y en la ciudad de Mexicali, la cual representa el núcleo más importante y con mayor viabilidad para el desarrollo de la actividad industrial.

En los últimos años, las tendencias de desarrollo industrial al interior del área urbana se han reducido, y en su lugar han aparecido nuevos desarrollos sobre corredores periféricos a la ciudad que aprovechan la ventaja de una accesibilidad regional más eficiente y expedita; casos concretos como el Parque Industrial Calafia II frente a la Fábrica de Papel San Francisco y el Parque Industrial IAMSA en el entronque de las carreteras a la Abasolo e Islas Agrarias. Estas inversiones sumadas a otras instalaciones de servicios y almacenaje a lo largo de la carretera a la Abasolo están perfilando esta viabilidad como uno de los corredores productivos con mayor potencial de desarrollo dentro centro de población de Mexicali.

En este sentido, el presente documento tiene como objetivo el proponer el cambio de uso de suelo, Área de Transición (AT-8) para incorporar el uso Industrial a los predios Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S., de la colonia Abasolo de Mexicali, B.C., con una superficie de 46.1429 has., considerando que las tendencias actuales de crecimiento en la zona están provocando la conformación de un corredor productivo subregional a lo largo de la carretera a la Abasolo (Anillo Periférico), por su conectividad regional, disponibilidad de suelo, y acceso a energía y agua. Además se plantearán las oportunidades que estos predios ofrecen para su conversión industrial, los beneficios para la ciudad y las condiciones que se debe cubrir para la viabilidad de esta propuesta.

1.2.- Localización del predio y delimitación del área de estudio

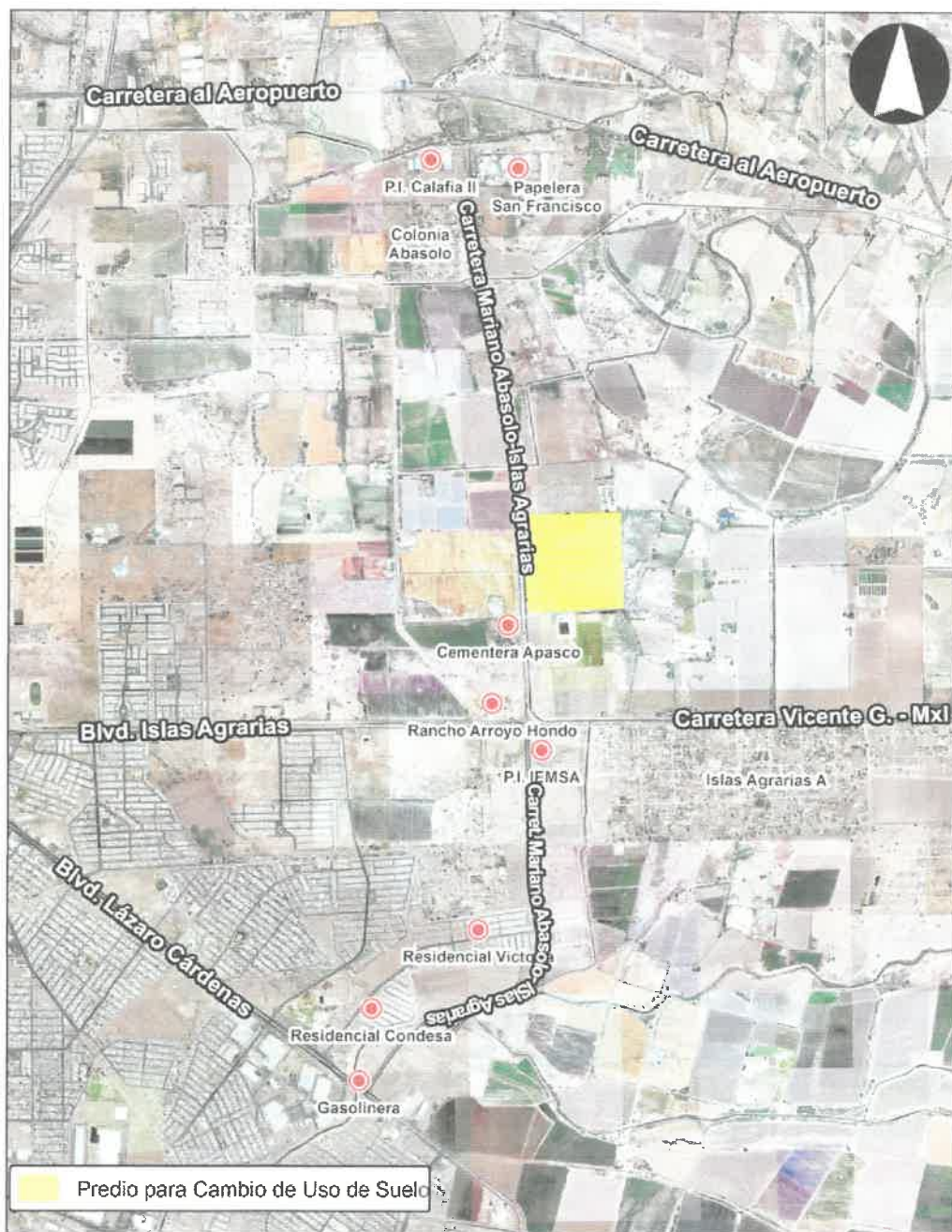
El predio se localiza al oriente de la ciudad de Mexicali, y corresponde al **Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S.**, de la colonia **Abasolo de Mexicali, B.C.**. Cuentan con una superficie de 46.1429 has. y sus colindancias son:

Al Norte con Lote 35 de la Colonia Abasolo que contiene las instalaciones de CBM,

Al Sur con Lotes 82 84 de la Colonia Abasolo con uso agrícola,

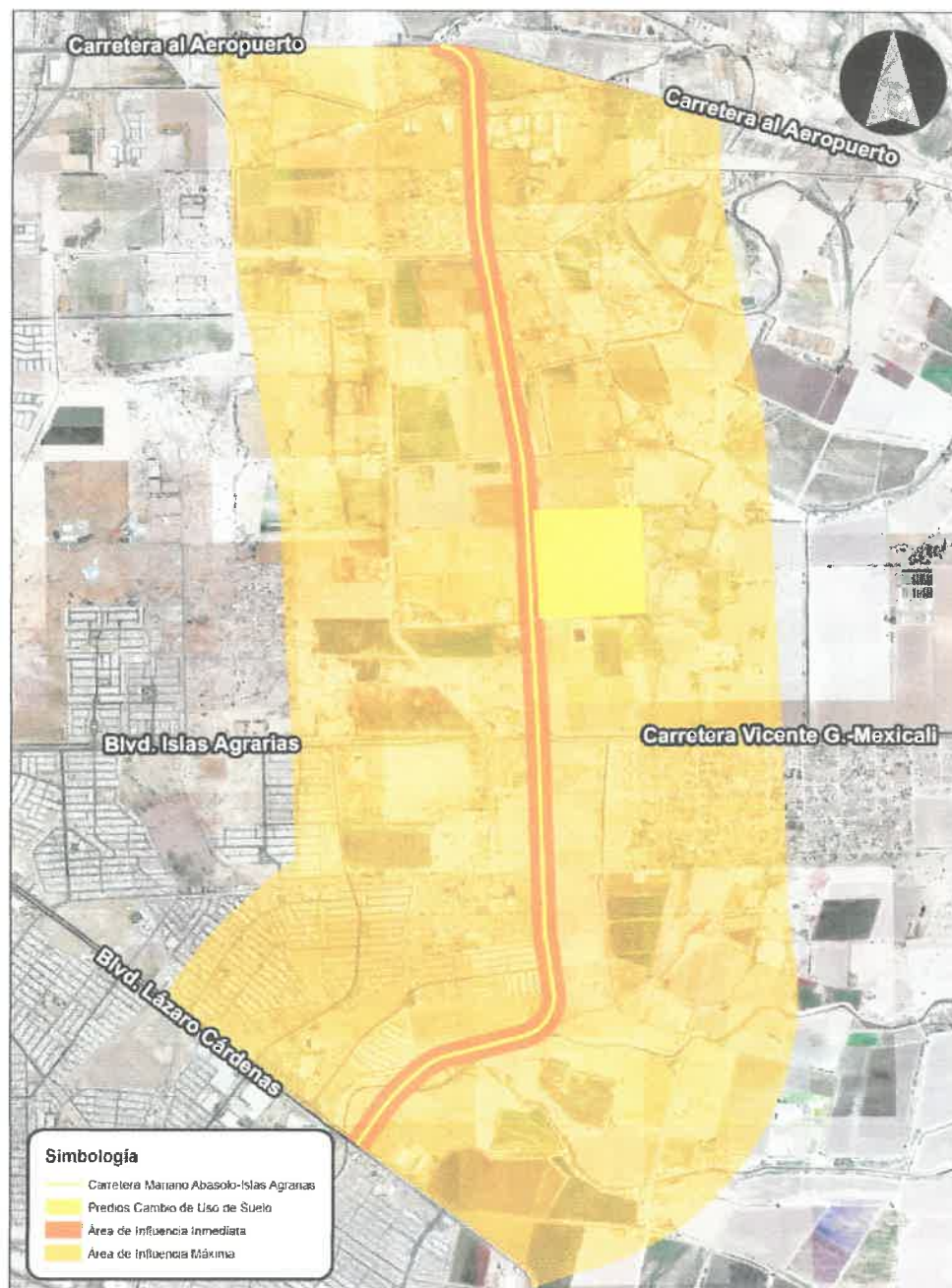
Al Este con Lote 78 de la Colonia Abasolo con uso agrícola, y

Al Oeste con derecho de vía de dren y Carretera a la Abasolo.



Fuente: C+C Consulting; 2016.

Para la delimitación del área de estudio se identificó el corredor a lo largo del Anillo Periférico de Mexicali en el tramo desde el Blvr. Lázaro Cárdenas hasta la Carr. al Aeropuerto, con un área buffer de 75 metros para incluir los usos adyacentes a la vialidad. Por otro lado, de manera general se incluye el análisis de las áreas ocupadas a una distancia de 1.5 kilómetros a ambos lados de la vialidad considerando su área de influencia máxima de acuerdo a la jerarquía vial que soporta. La longitud del corredor cubre 7.57 kilómetros, un área de influencia inmediata de 113.30 has. y un área de influencia máxima de 2,192.73 has.



Fuente: C+C Consulting; 2016.

- Condiciones actuales en la zona norte del predio.



Acceso a zona del Predio desde Carretera Abasolo



Camino revestido al norte del predio.

Fuente: C+C Consulting.



Imágenes del dren próximo.

Fuente: C+C Consulting.



Límite norte del Terreno.

Fuente: C+C Consulting.

- **Condiciones zona oeste del predio.**



Vialidad y dren contiguos al terreno, paralelos a la Carretera Abasolo.

Fuente: C+C Consulting.



Vegetación existente en el dren.

Fuente: C+C Consulting.



Imágenes del predio.

Fuente: C+C Consulting.



Imágenes del predio.

Fuente: C+C Consulting.

1.3.- Bases jurídicas que sustentan el cambio de uso

Las bases jurídicas principales que sustentan la presente propuesta se desprenden de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, y la Ley de Planeación para el Estado de Baja California. Sin embargo, el proceso para la presentación de una propuesta de cambio de uso dentro del centro de población de Mexicali se sustenta en las disposiciones de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California** en su **Capítulo Noveno: De la Modificación o Cancelación de los Planes de Desarrollo Urbano**, de acuerdo a los artículos siguientes:

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

- I. Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,
- IV. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

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

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;
- III. Los Presidentes Municipales respecto del Plan Estatal;
- IV. Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas;
- V. Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del Artículo 8 de la presente Ley; y
- VI. Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones e instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

1.4.- Antecedentes de Planeación.

Ámbito Nacional

El **Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018** “establece seis objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo sustentable e inteligente. Este nuevo modelo busca fomentar un crecimiento ordenado de las ciudades para hacer de ellas sitios en los que las distancias no representen una barrera para los ciudadanos. Ciudades productivas, en las que los ciudadanos aprovechen al máximo las ventajas de la urbanización y se genere un crecimiento compatible con la sustentabilidad ambiental y social” (SEDATU, 2014). De entre los objetivos que considera el Programa, destacan los siguientes relativos a la consolidación y potencialidad de las ciudades para el desarrollo social y económico de la población:

Objetivo 2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental: Para conseguir que las ciudades cumplan su función como centros de desarrollo y de bienestar es necesario que éstas sean sustentables. Debemos considerar a la sustentabilidad de una ciudad en un sentido amplio y no sólo como la convivencia armónica de ésta con su entorno; la ciudad es sustentable cuando considera factores sociales, económicos y ambientales.

Objetivo 6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales: Es necesario reconocer las vocaciones regionales para hacer políticas más eficientes que coadyuven a potencializar la región. En este sentido, las vocaciones son las detonadoras de los programas y estrategias que serán presentadas y concertadas entre los

actores políticos, para poder, con su consentimiento, demandar y ejercer los recursos que detonen los proyectos contenidos en los programas de desarrollo regional.

Ámbito estatal

El **Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Baja California 2014-2019**, en su Eje 3 *Desarrollo Económico Sustentable* busca “Gestionar el desarrollo regional con participación ciudadana representativa, con altos niveles de competitividad, con la asignación eficiente de funciones y recursos financieros en dependencias de la administración pública, así como con la coordinación institucional urbana, económica y ambiental para la promoción de la inversión, la investigación y desarrollo de opciones productivas locales, la vinculación de vocaciones regionales y economía fronteriza, el uso de energías limpias y la protección al medio ambiente”.

Y en el eje 5 *Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo* establece “Dotar al Estado de infraestructura para un desarrollo competitivo, eficientando los servicios de agua potable y saneamiento en los cinco municipios, disponiendo de suelo, vivienda y equipamiento de calidad que permitan desarrollar el potencial y la formación integral de su población, bajo un marco participativo y sustentable.

El **Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2009-2013** establece como premisas:

- La evaluación de la planeación urbana y regional existente.
- Incorporación de las nuevas figuras en la gestión del desarrollo urbano y regional (Institutos Municipales de Planeación y macro desarrollos urbanos).
- Determinación de los indicadores del desarrollo urbano y regional (prospectiva de planes y programas, foros del desarrollo urbano, observatorios urbanos, ordenamiento territorial y Sistema de Información Geográfica).
- Integración del desarrollo urbano y regional a la planeación del desarrollo (Instituto Estatal de Planeación y Consejo Estatal de Infraestructura).

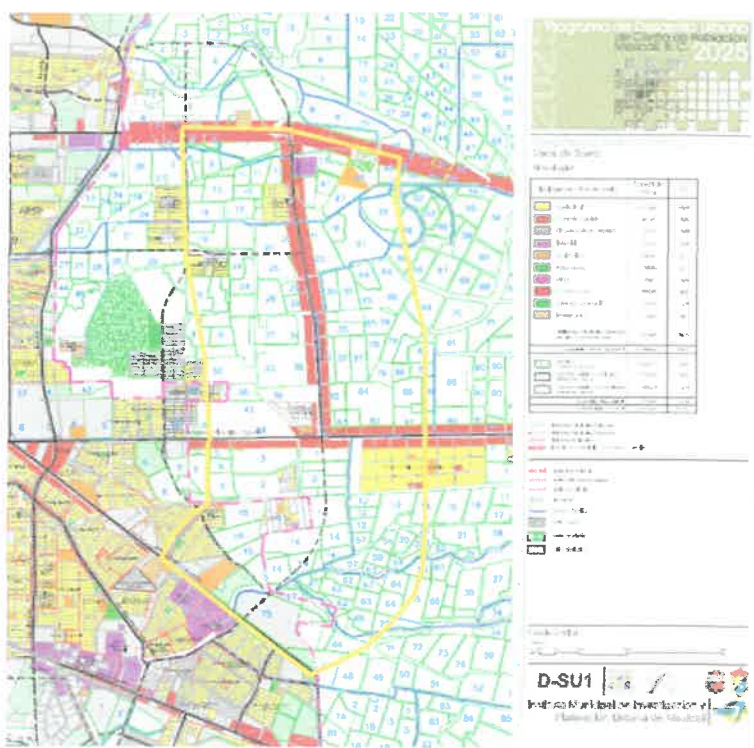
Asimismo establece que un factor para potenciar el desarrollo urbano y regional es el concepto de competitividad, orientado a incrementar el bienestar de los habitantes de Baja California, promoviendo un desarrollo sustentable; el término competitividad se refiere a la promoción de un entorno social, tecnológico, ambiental e institucional propicio para el mejor desempeño de las actividades económicas.

Ámbito Municipal

El **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali al 2025**, establece en uno de sus objetivos “El aprovechamiento de la región binacional con el transporte y los servicios de apoyo que demanda el aparato productivo; asimismo, busca “la integración de localidades suburbanas a la dinámica económica de la ciudad” y “la reordenación del desarrollo inmobiliario hacia reservas de la administración municipal.

El modelo de desarrollo previsto establece la conformación de un sistema polinuclear de enlaces y redes de infraestructura que soportan el desarrollo intraurbano y periférico; los centros y subcentros de equipamiento y de actividad económica en el centro de población, incluyendo los núcleos en las localidades periféricas.

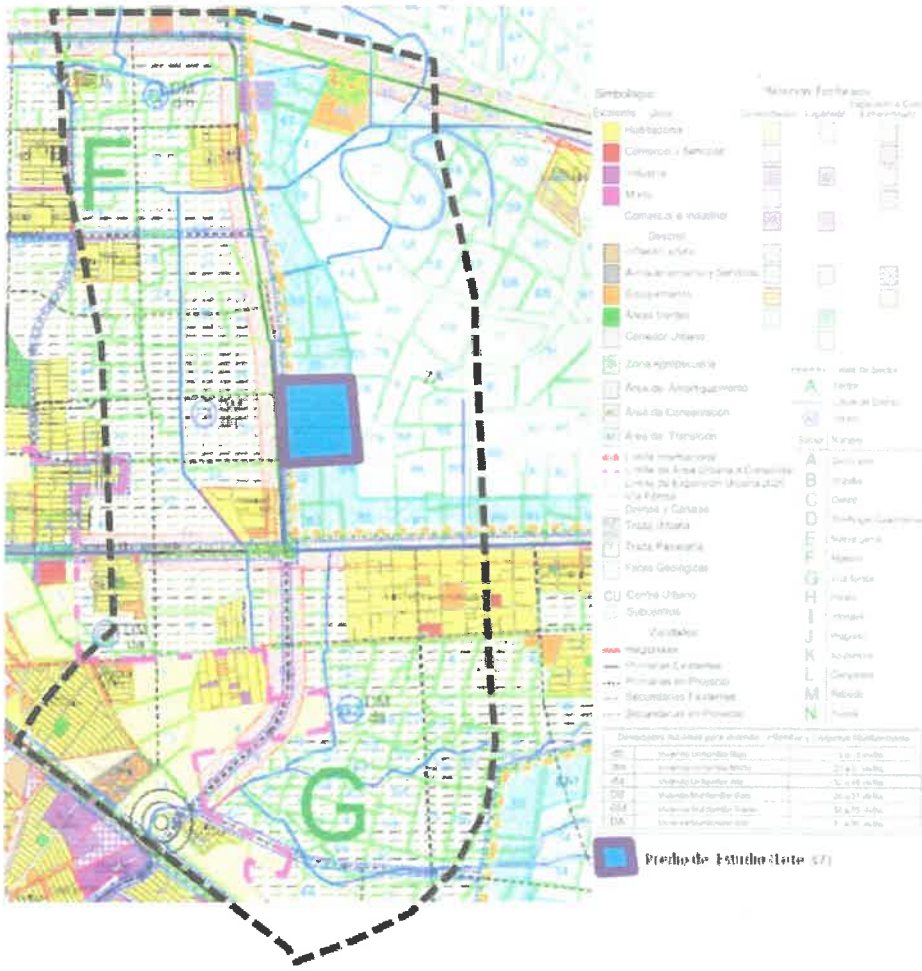
Dentro del área de estudio ligada al corredor Abasolo, los usos de suelo que se encontraban en el tiempo en que fue elaborado el PDUCP Mexicali 2025 fueron: uso agrícola como predominante en el área de estudio, seguido del habitacional, con tan solo algunas colonias como son: Mariano Abasolo, Fracc. Jardines de Mendoza, Lomas de Abasolo Saturno, Granjas Arco Iris todos ellos localizados al norte de la carretera a Ejido Islas Agrarias y al sur de esta los fraccionamientos: Ampliación Florida e Islas Agrarias "A". Algunos usos mixtos perimetrales identificados en los corredores urbanos: Abasolo, carretera al Aeropuerto y carretera a Islas Agrarias, con usos comerciales, industriales y de vivienda.



Area de Estudio dentro de la Estructura Urbana Actual de Mexicali

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

De acuerdo a la Estructura Urbana Propuesta por el PDUCP Mexicali 2025, el área de estudio forma parte de los sectores F y G del oriente de la ciudad. Las reservas incluidas en el área de estudio corresponden a uso habitacional a costos extraordinarios. A lo largo de las carreteras Abasolo e Islas Agrarias se proponen Corredores Urbanos. La parte nororiente del área de estudio está fuera del límite del área urbana propuesta. El predio en estudio se localiza en esta sección en el Area de Transición AT-8.



Area de Estudio dentro de la Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025
Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

1.5.- Cambios de uso en la zona

En la franja del corredor se han gestionado dos cambios de uso de suelo de uso agrícola a industrial:

- 1) Parque Industrial Calafia II. Localizado en el Lote 12 de la Col. Abasolo, este cambio fue gestionado por la empresa Grumesa. Consistió en la modificación del uso comercio, servicios y habitacional por industrial con frente a la carretera a la Abasolo a la altura de la Fábrica de Papel San Francisco. Actualmente, el desarrollo da cabida a las empresas Vanguard Electronics, ERI y Stadco dedicadas al ramo de la electrónica.



Parque Industrial Calafia II.

Fuente: <http://www.calafiapark.com.mx/espanol/mapaparquecalafia2.html>



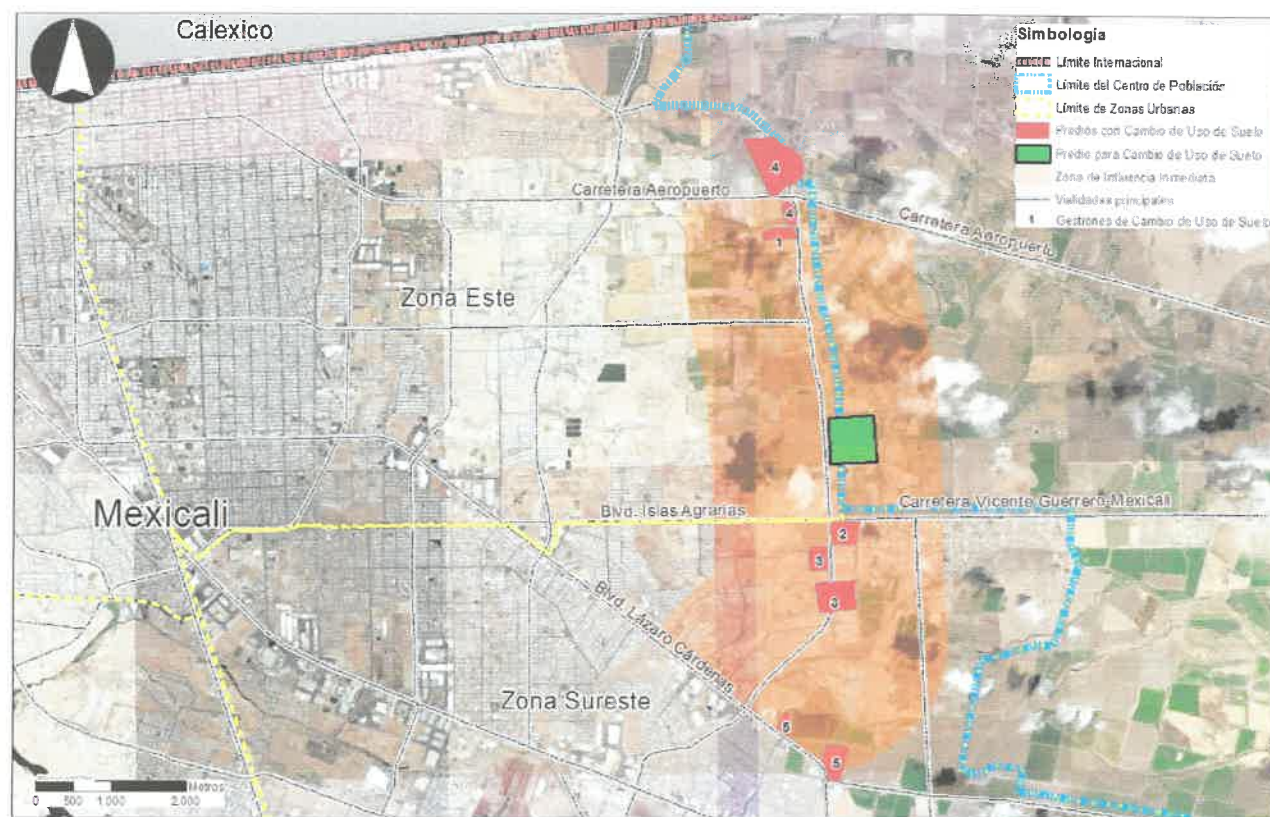
Fuente: C+C Consulting.

- 2) Parque Industrial IAMS. Localizado en el Parcela 1 del Ejido Islas Agrarias en el entronque de las carreteras Abasolo e Islas Agrarias. Este cambio fue gestionado por la empresa promotora industrial IAMS. Consistió en la modificación del uso comercio, servicios y habitacional por industrial para la construcción de un parque industrial. Actualmente, el desarrollo cuenta con una nave construida y prevé inicio de operaciones en el 2013.



Fuente: C+C Consulting.

- 3) Cambio de uso de suelo de Lote 14 y Parcela 1Z 1P-02PW ubicados a un costado de la Carretera Mariano Abasolo, cuentan con una superficie de 26.46 ha. La gestión realizada consistió en la modificación de uso habitacional, comercio y servicios a industrial a través del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali (COPLADEMM) en octubre de 2015 y de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR) en febrero de 2016 con una aprobación en Cabildo el 15 de diciembre de 2016.
- 4) Gestión de Cambio de uso de suelo de lote RU-006-860 y Ru-010-547 con una superficie total de 39.66 ha representado por el lote 7 fracción Este porción sur de la Colonia Abasolo, en la Delegación González Ortega y en el Rancho San Bartolo fracción B Colonia Abasolo, en ambos casos la gestión se realizó ante COPLADEM en octubre de 2015 y ante COCODEUR en febrero de 2016, con una autorización ante cabildo el 15 de diciembre de 2015 cambiando de uso habitacional, comercio y servicios a industrial.
- 5) Cambio de uso de suelo en Parcela 20 Z-1 P-1 en el Ejido Islas Agrarias A en la Delegación González Ortega que cuenta con una superficie de 7.62 ha, así como la Parcela 131 Z-1 P1 que tiene 14.33 ha, en ambos casos la gestión se realizó vía Administración Urbana cambiando de corredor urbano y habitacional a Industrial.



Localización de predios con gestión para cambio de uso de suelo.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

Por otro lado, algunos proyectos independientes están consolidando el perfil de corredor industrial y servicios del Anillo Periférico:

- Construcción de gasolinera y servicios carreteros en el cruce de las carreteras Abasolo e Islas Agrarias,
- Construcción de la concretera Apasco sobre la carretera a la Abasolo,
- Construcción de bodegas en el tramo del Anillo Periférico,
- Instalación de Centro de Verificación para Camiones de la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado.



Fuente: C+C Consulting.

2.- DIAGNÓSTICO

2.1.- Análisis de la dinámica industrial en el centro de población.

Mexicali es uno de los enclaves fronterizos con mejores condiciones para el desarrollo industrial. Las ventajas comparativas que se pueden destacar de Mexicali son la disponibilidad de infraestructura, agua, energía, contexto urbano con altos niveles de servicio, entorno educativo competitivo y especializado, población productiva y enfocada hacia la productividad industrial.

En materia de competitividad urbana, el IMCO (Instituto Mexicano para la Competitividad) identifica a Mexicali, al igual que otras 10 ciudades del país, con una competitividad Adecuada, solo por debajo de la ciudad de Monterrey y con características de competitividad similares a las de Guadalajara, el Valle de México y Querétaro. El indicador se basa en variables como el sistema de derecho (seguridad e impartición de justicia), manejo sustentable del medio ambiente, sociedad incluyente y preparada, economía estable, sistema político estable y funcional, mercado laboral, infraestructura, gobiernos eficientes, aprovechamiento de las relaciones internacionales y sectores de innovación. Entre los aspectos relevantes que señala el IMCO para la ciudad de Mexicali son la vinculación del desarrollo económico con el comercio con Estados Unidos y la inversión extranjera en el sector manufacturero; el elevado nivel de vida de la población; su economía equitativa; administración municipal transparente y; los proyectos en marcha de transporte BRT.

La Comisión de Desarrollo Industrial de Mexicali (CDIM) identifica en la ciudad un entorno favorable para la inversión industrial, destacando el perfil de los clusters aeroespacial, industria médica, automotriz, electrónica y energías renovables. Destaca como ventajas, la fuerza laboral, el entorno educativo, la infraestructura urbana y los servicios con que cuenta la ciudad. Así, existen más de 130 empresas de capital extranjero que han invertido en la industria local.

De acuerdo a datos de INEGI (Censo económico del 2009), en el municipio de Mexicali el 37% del personal ocupado total trabajaba en la industria manufacturera, este porcentaje esta por arriba del promedio estatal y coloca a Mexicali con la mayor fuerza de trabajo dedicada al sector secundario.

En el primer trimestre del 2013, de acuerdo a información de la Secretaría de Economía, Baja California es la segunda entidad a nivel nacional en donde se establecen empresas extranjeras. En el municipio de Mexicali han destacado inversiones importantes en nuevos espacios industriales tales como: en 2011 la planta Barcel al oriente de la ciudad que genera 188 empleos directos; en 2013 la planta Sunpower Corporation México (páneles solares) en una nave de 320,000 pies cuadrados del Parque Industrial Cambridge de la Colonia Progreso para 750 empleados; en 2013 la segunda planta Bachoco en la Delegación Cerro Prieto del Valle de Mexicali, en el Complejo San Román de Bachoco" que dará cabida a 350 empleos directos y una producción de 64 toneladas de huevo al día; 2013 Parque Industrial IAMSA (en Islas Agrarias).

Proyectos importantes a nivel ciudad avizoran un panorama aún más atractivo a la inversión industrial. Proyectos como la ampliación de la Garita Mexicali I, la implementación de la Ruta Express

1, la ampliación del Blvr. Gómez Morín en su tramo Oriente, la regeneración del Centro de la Ciudad en su primera fase, vienen a dar un nuevo empuje al desarrollo urbano de la ciudad para generar un marco de mayor rentabilidad a las nuevas inversiones industriales.

2.2.- Aspectos urbanos.

2.2.1.- Suelo urbano.

La zona se ha caracterizado por estar ligada a las actividades agrícolas, con la única presencia de la Fábrica Papelera San Francisco como uso industrial aislado de la ciudad. **En los últimos años este corredor ha presentado una serie de transformaciones en su ocupación del suelo debido a la proximidad con la ciudad y a las condiciones de accesibilidad que ofrece la carretera, caracterizándolo como un corredor de usos mixtos.** Actualmente los usos que se presentan son: usos especiales como los deshuesaderos (yonkes), comercio y servicios, equipamientos, áreas verdes, almacenamiento, industria (Cementera APASCO, Parque Industrial Calafia II) y uso agrícola.

En la zona de estudio se han registrado cambios a los usos del suelo propuestos por el PDUCP de Mexicali 2025, tanto en reservas habitacionales de corto y largo plazo, como en la franja del Corredor Urbano y el área de Transición (Ver cuadro siguiente), cambiando en la mayoría de los casos de ser reserva habitacional a usos de almacenamiento, servicios e industria, usos vinculados principalmente al corredor urbano de la carretera Abasolo. **En total se contabilizaron 164 hectáreas de suelo que cambio de uso** (esto sin considerar los cambios de uso que se están gestionando en este 2016).

SUPERFICIE DE RESERVAS DE LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA		CAMBIOS DE LA ESTRATEGIA A LA OCUPACIÓN REAL EN LA ZONA AL 2013		
Uso Propuesto de la Reserva	(has)	Uso Actual de la Reserva	(has)	(%)
Reservas Habitacionales a Largo Plazo al 2025 (costo extraordinario)	931.1546	Industrial	8.1209	0.87%
		Almacenamiento y Servicios	43.4384	4.67%
		Habitacional	14.6689	1.58%
Subtotal Cambios en Reservas Habitacionales a Largo Plazo =			66.2282	7.11%
Reservas Habitacionales a Corto Plazo	145.4782	Comercio y Servicios	3.8646	0.42%
Subtotal Cambios en Reservas Habitacionales a Corto Plazo =			3.8646	0.42%
Reservas para Corredor Urbano al 2025	320.8019	Industrial	30.7187	9.58%
		Almacenamiento y Servicios	4.0102	1.25%
		Equipamiento	3.8472	1.20%
		Habitacional	13.3657	4.17%
Subtotal Cambios en Reservas para Corredor Urbano =			51.9418	16.19%
Reservas para Área de Transición T-8	204.4016	Industrial	28.9867	14.18%
		Almacenamiento y Servicios	8.0895	3.96%
		Comercio y Servicios	3.6822	1.80%
		Mixto	0.0957	0.05%
		Equipamiento	1.1593	0.57%
		Habitacional	0.0832	0.04%
Subtotal Cambios en Reservas para Área de Transición =			42.0966	20.60%
TOTAL Cambios en Reservas al 2025 =			164.1312	10.25%

Cambios sucedidos en los Usos de Suelo de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP Mexicali 2025

Fuente: C+C Consulting; 2016.

Los usos colindantes al predio son: terrenos agrícolas en producción al norte, terrenos baldíos al oriente, almacenamiento al sur y al poniente con el dren, la carretera y usos agrícolas, almacenes e industria.



Simbología

- Zona Influencia Máxima
- Zona de Influencia Inmediata
- Terreno para Cambio de Uso

Usos de Suelo

- Agrícola en Desuso
- Agrícola en Producción
- Almacenamiento
- Baldío
- Comercio y Servicios
- Equipamiento
- Especiales
- Habitacional
- Industrial
- Mixto
- Área Verde

Ocupación del suelo en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

Las fotos a continuación identifican algunos de los usos que se dan en la zona.



Fuente: C+C Consulting.

Por otra parte hacia la parte sur del área de estudio (sur de la carretera Islas Agrarias-Vicente Guerrero/Mexicali), el Grupo IAMSA ha construido recientemente un Parque Industrial, aunque en cuanto a usos los predominantemente son básicamente el habitacional de alta densidad, y terrenos baldíos.

La existencia de diversos fraccionamientos de alta densidad en las proximidades del corredor permite identificar un mercado de empleo potencial para el desarrollo del corredor. Algunos de estos asentamientos tienen características de baja desarrollo por sus bajos niveles de urbanización (Islas Agrarias, Abasolo) y otros con urbanización completa (Condesa, Victoria Residencial y Villa de Cortez).

La diversidad de actividades con frente a la vialidad van desde comercio, servicios, equipamiento, almacenaje e industria.



Fuente: C+C Consulting.

En el área de estudio no se identificaron incompatibilidades de uso de suelo, y esto se debe principalmente a que no existe vivienda con frente a la vialidad y que los predios de otros usos cuentan con superficie suficiente para generar su actividad sin impactar predios colindantes. Las condiciones principales de los usos urbanos tienen que ver con las condiciones de los accesos y la integración adecuada de la infraestructura agrícola (drenes y canales).

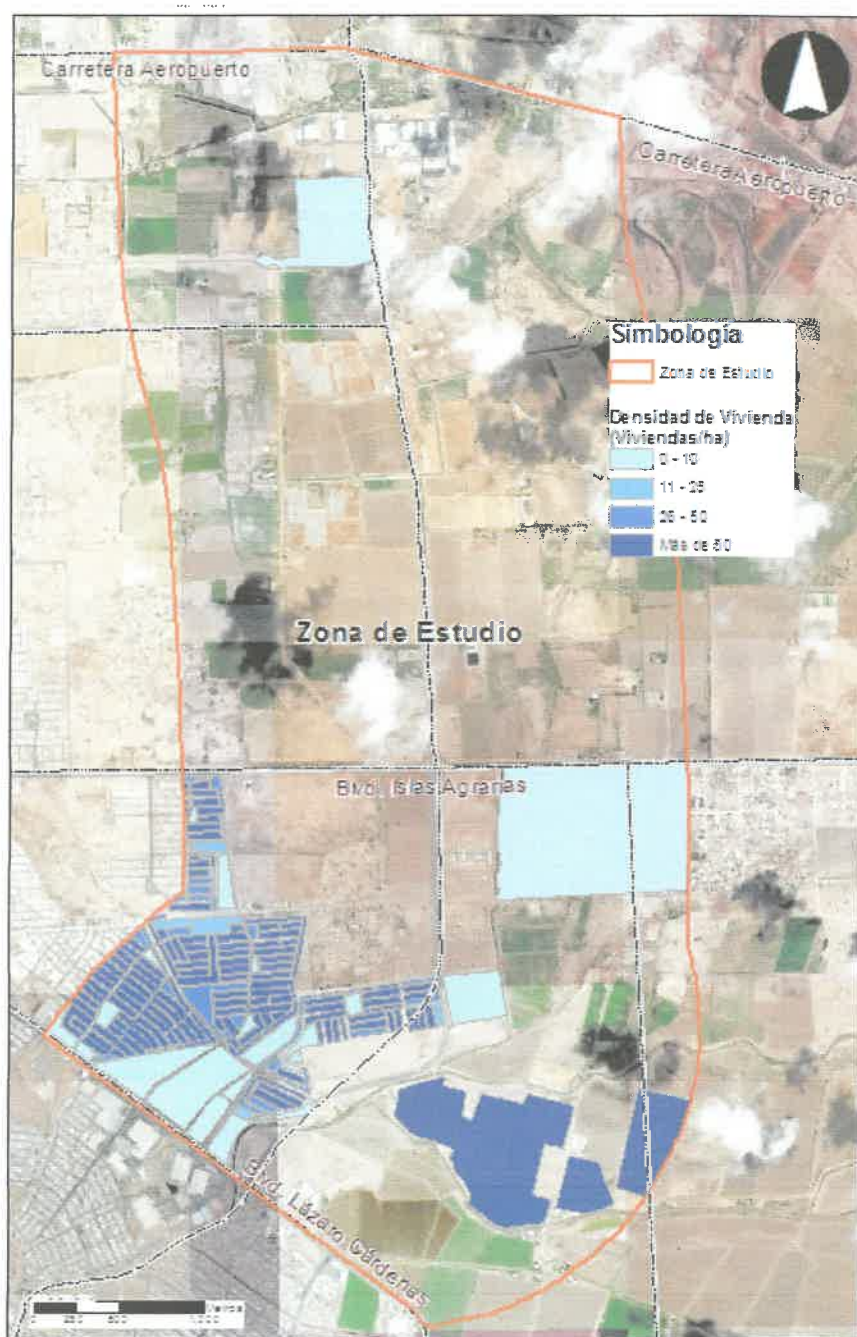
Las condiciones de accesibilidad y las tendencias de ocupación en los últimos años permiten prever un alto potencial para que se sigan desarrollando usos de suelo mixtos (industria, comercio y servicios), para consolidar el potencial económico del corredor y de la zona.

2.2.2.- Vivienda.

La zona representa parte de la periferia de la ciudad de Mexicali y como tal hay una mezcla de tipologías de vivienda urbana de alta densidad e interés social (característica del crecimiento periférico) y de vivienda suburbana y rural, estas últimas en colonias y/o asentamientos rurales.

De acuerdo al censo de INEGI 2010 y conteos basados en análisis de imágenes de Google, se pueden identificar alrededor de 11,976 viviendas, de las cuales solo un 6% es vivienda rural y un 94% es vivienda urbana en fraccionamientos de alta densidad. Las densidades identificadas van desde 0 a 10 viv/ha en los asentamientos rurales, y más de 50 viv/ha en los fraccionamientos de interés social.

Las diferencias en los dos tipos de asentamientos es que los primeros tienen urbanización incompleta (solo agua potable y electricidad), y los segundos cuentan con todos los servicios, incluido el pavimento. Otra diferencia es el tamaño de los lotes y de la vivienda pues mientras los asentamientos rurales cuentan con lotes de hasta media hectárea, los fraccionamientos de interés social cuentan con un lote mínimo de 120 m² de ahí las diferencias en densidades.



Densidades de vivienda en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.



Tipologías de vivienda en el área de estudio.

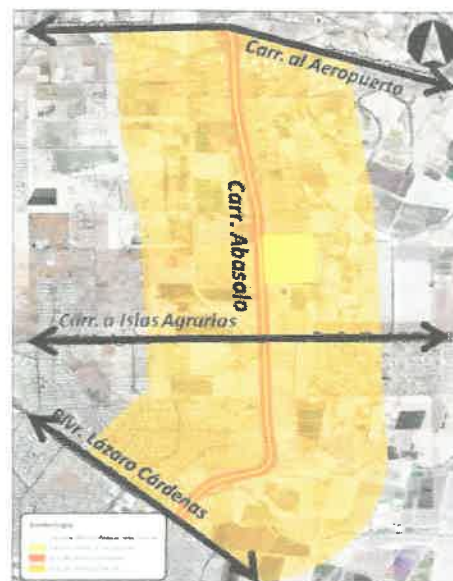
Fuente: C+C Consulting.

2.2.3.- Movilidad y transporte.

El área de estudio está localizada al este de la ciudad, se encuentra conectada al núcleo urbano por la **Carretera Abasolo**, considerada como vialidad primaria (PDUCP2025 Mexicali) misma que se liga con dos vialidades regionales existentes que permiten la integración de la zona con el resto de la ciudad a través de la **Calzada Cetys-Aeropuerto** localizada al norte de la misma y sirve de conexión con la calle Novena y de esta hacia la Garita Oriente, que funciona tanto para el transporte de vehículo ligero como para el transporte de carga. Hacia el sur se encuentra el **Bulevar Islas Agrarias-Carretera Vicente Guerrero-Mexicali** que además de conectar la zona con la ciudad y un sin número de colonias y fraccionamientos de media y alta densidad localizados principalmente en dirección oeste, suroeste y sur del área de estudio, sirve de liga hacia diversos ejidos del Valle de Mexicali, e incluso con el estado de Sonora.



Anillo Periférico (PDUCP 2025)



Integración vial y conectividad del sitio y el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.



Vialidades primarias y carreteras en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting.

La **Carretera Abasolo** es la vialidad de acceso al terreno y se encuentra sobre el costado oeste del predio, con una separación intermedia generada por la localización de un dren agrícola. Esta vialidad cuenta con un carril por sentido sin acotamiento formal, ni carriles de incorporación o desincorporación, sin embargo el resto del derecho de vía tiene una superficie de terracería libre de invasiones. En cuanto a la calidad del pavimento de vialidad, esta se encuentra en buen estado ya que recientemente se repavimentó.

Para identificar el nivel de servicio actual de la vialidad, se realizó un aforo durante una hora considerada de flujo intenso (9:10 a.m. a 10:10 a.m.) en el tramo frente al predio. Los resultados del aforo se muestran a continuación:

TIPO DE TRANSPORTE	SENTIDO NORTE-SUR	SENTIDO SUR-NORTE
VEHICULO LIGERO	216	246
CAMIONES DE CARGA	54	57
Cabina de trailer	7	3
Vehículo utilitario	12	6
Camión de carga 2 ejes	11	12
Camión de carga 3 ejes	7	6
Camión de carga 5 ejes	13	25
Camión de carga doble remolque	4	5
TRANSPORTE PÚBLICO-AUTOBUS	1	0
TRANSPORTE PÚBLICO-TAXI	1	2
CICLISTA	0	2
MOTOCICLISTA	4	4
PEATON	0	0
TOTAL DE MOVIMIENTOS AFORADOS	276	311

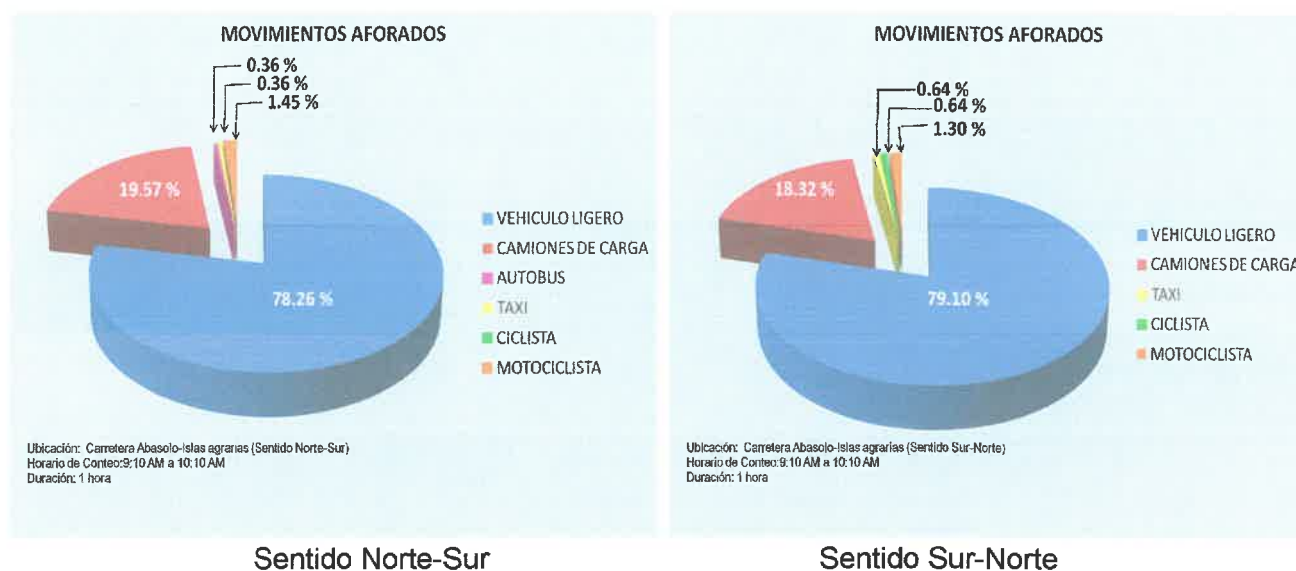
Conteo de flujos vehiculares en la Carretera Abasolo
Fuente: C+C Consulting; 2013.



Fuente: C+C Consulting.

Se puede observar en el cuadro que el total de movimientos registrados en ambos sentidos fue de 587 vehículos (incluyendo ciclistas), de los cuales el 47% se presentó en sentido norte-sur y el 53% correspondiendo al sentido Sur-Norte.

Se observa que el uso principal de la vialidad está dado por el transporte ligero con el 79%. Seguido del transporte de carga con el 19%, que suman el 98% (585 vehículos). Es decir solo aproximadamente el 2% son vehículos del transporte público, motocicleta y bicicleta, cabe mencionar que no se detectó ningún peatón durante el tiempo de aforo.



Proporción de flujos por modo en la Carretera Abasolo
Fuente: C+C Consulting; 2013.

Con esta información, se obtuvo un **volumen horario de 585 vehículos** que transitan en ambos sentidos por la carretera en el tramo frente al predio. De acuerdo al Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la S.C.T. el cual en su Capítulo de Capacidad establece que la capacidad máxima de vehículos por carril para tramos carreteros de flujo continuo estriba entre 8,000 y 10,000 veh. diarios, se considera aproximadamente 1,500 vehículos por hora por carril, por lo que actualmente el tramo analizado tiene un **nivel de servicio entre B y C**.

Durante los tiempos de recorrido se observó igualmente que las características en cuanto a dimensiones de la carretera aún se muestra eficiente en cuanto a capacidad, sin embargo se hace necesaria la implementación de mejoras en el carril de acotamiento, puesto que se mostraron algunas dificultades en ciertos puntos para salir de la carretera, tomando en consideración que se desarrollan algunas otras actividades en los perímetros de la misma que generan entradas y salidas de los predios con frente a la carretera. Cabe mencionar que algunas de las empresas establecidas han mejorado los puntos de acceso hacia sus predios, nivelando, pavimentando y bien mediante la colocación de grava.

En materia de **transporte público**, algunas rutas de autobuses urbanos alcanzan a cubrir la demanda de los fraccionamientos y poblados localizados en el área de estudio:

1.- Al Norte: Ruta Col. Corregidora-Calz. de las Américas-Centro. Esta ruta permite comunicar a los residentes de la Col. Abasolo con el centro de la ciudad y otros puntos intermedios hacia la parte norte de la ciudad.

2.- Al Sur: Ruta Villa Florida-Centro Cívico-Centro. Los fraccionamientos al sur del área de estudio se conectan con la zona central de la ciudad (Centro Cívico y Centro) mediante esta ruta.

Hay que mencionar que actualmente no existen rutas de transporte público que comuniquen la parte norte y sur del área de estudio; la inexistencia de asentamientos en la parte media no justifica actualmente el trazo de rutas en ese sentido. Sin embargo, el desarrollo de las actividades productivas a lo largo del corredor Abasolo demandará en el mediano plazo la prolongación de una de las rutas de transporte para conectar las áreas habitacionales con los sitios de empleos que se van generando.



Rutas de autobuses urbanos en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

2.2.4.- Equipamiento urbano.

En cuanto a equipamiento urbano, dado que el área de estudio corresponde a una franja periférica de la ciudad, la existencia de equipamientos es muy incipiente y se concentra principalmente en las áreas de vivienda con elementos de equipamiento básico, del rubro vecinal: parques vecinales y equipamiento educativo básico, emplazados en las donaciones de los fraccionamientos de interés social. Fuera de este patrón, existe un elemento de equipamiento escolar de nivel básico colindando con la carretera Abasolo, frente al poblado del mismo nombre, con las implicaciones del cruce de la vialidad de los usuarios que viven en el poblado; frente al bulevar Lázaro Cárdenas destaca el centro deportivo Centenario como uno de los equipamientos más importantes y de mayor jerarquía en la zona.



Equipamiento urbano en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

2.2.5.- Infraestructura

En el área de estudio las redes de infraestructura de agua potable y drenaje tienen como límite la carretera Abasolo, la concentración actual de los servicios se extiende hacia el este de la vialidad. Existe la factibilidad, sin embargo, (Ver Anexos) de conectar el nuevo desarrollo a la línea de agua potable que corre a lo largo de la carr. Abasolo. En el caso de Drenaje Sanitario, habrá que conectarse a la zona de servicio. La existencia del dren al oeste del predio permite asegurar el servicio de Drenaje Pluvial al proyecto.

En cuestión de electricidad, al Norte de la zona se encuentra la Subestación Oriente y al sur la Subestación González Ortega, para lo cual solo se tendrá que llegar a acuerdos con la CFE para la implementación del servicio.



Redes de infraestructura en el área de estudio
Fuente: C+C Consulting; 2016.

Con relación al gas natural, al norte del predio se localiza la red gasoducto con tubería de 4 pulgadas; este baja desde los Estados Unidos y entra a la ciudad a la altura del parque Industrial PIMSA al borde de la línea Internacional con dirección sur atravesando por varios fraccionamientos, y a la altura del fraccionamiento Montecarlo se deriva una tubería que es la que bien a alimentar la Fábrica de Papel San Francisco.

En cuanto a Pavimento solo las vialidades primarias son las que se encuentran pavimentadas, el resto son de terracería y son el medio de comunicación entre las parcelas.

2.3.- Medio natural y medio ambiente

En este apartado se describen de manera general las características del Medio Físico Natural que presenta la zona en estudio, entre las que se encuentran: Pendientes, Geología, Suelo, Hidrología, Flora y Fauna. Esta información fue retomada del PDUCP2025 Mexicali.

La importancia reside del análisis de este apartado es presentar las condiciones que se están dando y si el uso Industrial propuesto, no afecta al medio ambiente y el desarrollo sustentable, o bien si el medio ambiente presenta alguna limitante que pudiera ser un riesgo para el uso de suelo propuesto.

CLIMA

El clima que se presenta en Mexicali es cálido-seco, con escasas precipitaciones pluviales.

Temperatura

La temperatura promedio en verano es de 38° a 40° C, con registros máximos de 52° C y una temperatura media anual entre 23° C a 27° C. la temperatura más fría se presenta en el mes de enero, con una media mensual de 12.7° C a 15° C.

Insolación

Esta se presenta con una media anual entre 2400 y 2500 horas, con distribución uniforme durante la estación de verano, y propicia para ser utilizada y aprovechada por el uso de tecnologías solares.

Vientos Dominantes

Se presentan en dirección noroeste-sureste durante los meses de noviembre a abril, en tanto que el resto del año hay una inversión de direcciones, es decir fluyen de sureste a noroeste. Las velocidades promedio son de 16 km/hr., mientras que en los meses de febrero y marzo alcanzan velocidades máximas de 100 km/hr.

Precipitación Pluvial

Esta se manifiesta de manera escasa con un promedio anual de menores a 36 mm, se manifiestan principalmente en invierno, sin embargo algunos años se han presentado precipitaciones de 73.9 mm y hasta 132 mm de modo muy esporádico.

TOPOGRAFIA

En general la ciudad de Mexicali presenta una topografía plana, sus pendientes van de 0 al 2%, la zona de estudio no es la excepción. Esta característica hace necesaria la implementación de sistemas de bombeo tanto para el abastecimiento de agua potable como de drenaje, y cuya construcción de obras y mantenimiento provoca una elevación de cotos para proporcionar el servicio.



Fuente: C+C Consulting.

HIDROLOGIA (Drenes y Canales)



La ciudad de Mexicali se encuentra dentro de la región hidrológica número 7 "Río Colorado". Este río nace en Estados Unidos de América y recorre 7 estados antes de cruzar a territorio mexicano. Su longitud en México alcanza los 165 Km con una aportación de 2,650 millones de m³ de agua anuales. Es importante mencionar que el área de estudio alberga una serie de drenes y canales que forman parte de la infraestructura utilizada para el riego de parcelas (drenes/uso agrícola), y el Canal Benassini/Independencia alimentador del sistema de agua potable para uso doméstico de la ciudad.



Infraestructura hidroagrícola en el área de estudio

Fuente: C+C Consulting.

EDAFOLOGIA

Sobre el área de estudio se encuentra el suelo tipo Vertisol, de acuerdo a la clasificación de la FAO/UNESCO (1970). En épocas de sequía estos suelos tienen la particularidad de presentar una coloración café con agrietamientos anchos y profundos, además el elevado contenido de arcilla representa fuertes limitaciones para su utilización debido a que el rango de humedad que presenta resulta estrecho para el cultivo, por otra parte estos suelos son deficientes en macro y micronutrientes, por lo que para un mayor rendimiento en el cultivo requerirá de un mejoramiento.

Por otra parte por su consistencia tiene problemas de inundación y drenaje. Este tipo de suelos son utilizados para la agricultura de riego, como algodón, granos y pastizales.



Fuente: C+C Consulting.

Por otra parte y de acuerdo a su clasificación por capacidad agrologica, se tiene al tipo Gila fase Pesada, Holtville y Meloland. El **Gila Fase pesada**, son suelos compuestos por texturas pesadas, arcillas, migajones arcillosos limosos-limosos. El drenaje que estos suelos presentan es aceptable. Los suelos de la **Serie Meloland**, están formados por texturas ligeras en la parte superficial, como migajones arenosos o limosos, limos, arenas o suelos que descansan sobre perfiles pesados desde los 50 cm hasta los 160 cm aproximadamente. El drenaje en este tipo de suelo es bastante deficiente. Por su parte, La **Serie Holtville**, presenta textura arcillosa o arcilloso-limosa en su parte superficial, hasta una profundidad de 60 a 1280 cm., el cual descansa sobre un manto arenoso. En cuanto a su capacidad de drenaje, esta es buena en tanto la capa superficial arenosa no sea muy gruesa y el nivel freático no haya llegado a las capas de arena.

GEOLOGIA

El área de estudio está conformada principalmente por roca sedimentaria, como son las areniscas, conglomerados y suelos, perteneciente al periodo cuaternario y de origen aluvial.

ASPECTOS BIOTICOS

Flora

En el área de estudio, en cuanto a la vegetación, se encuentra el tipo Matorral Parvifolio Subinermes, que pertenece a los suelos desérticos y semidesérticos someros a profundos, el drenaje se muestra de lento a rápido y texturas arenosas, gravosas y/o arcillo-arenosas. Esta vegetación es de arbustos de 2 a 4 metros, con algunas cactáceas entre las que destacan: la *Larrea Tridentata* (Gobernadora), *Atriplex Canescens* (Chamizos), *Pluche Sericea* (Cachanilla), *Prosopis Juliflora* (Mezquite), *Krameria Grayi* (Mezquitillo) entre otras.

Por otra parte se encuentra otro tipo de vegetación inducida, como son el Eucalipto, *Phoenix Datilera* (Palma Datilera), *Washingtonia Filifera* (Palma Californiana), el *Eucalyptus Camaldulensis*, (Eucalipto), el *Tamarix Aphylla* (Pino Salado) y el *Ficus Retusa* (Laurel de la India) principalmente.

Estas especies son las que se pueden ver como parte de la vegetación de las construcciones circundantes, en su mayoría con la finalidad de crear cortinas cortapolvo.

Fauna

La fauna encontrada es la prevaleciente en la zona agrícola como son: Procyon Lotor (Mapaches), Mephitis Mephitis (Zorrillo), roedores, Lepus Californicus (liebre), Sylvilagus Audubonni (Conejo), Zenaida Asiatica (Paloma), Phaisanus Colchicus (Faisán de Collar) y Callipepla Gambelli (Codorniz), entre otras.

MEDIO AMBIENTE



El medio ambiente en el área de estudio se ha visto impactada por diversos tipos de actividades como son las urbanas, industriales y las agrícolas que han deteriorado principalmente la calidad del aire y de los suelos.

La contaminación del aire se da por humos que es producida por la fábrica de papel, y por partículas emitidas por la industria cementera.

Otro tipo de contaminación que se presenta en la zona es la contaminación del suelo, que se ha debido a la utilización de los agroquímicos requeridos por el uso agrícola y por otra parte la provocada por el escombros y desechos sólidos que se encuentran en diversas partes del perímetro de la carretera Abasolo e igualmente dentro de los drenes.

Impactos al medio ambiente en la zona de estudio
Fuente: C+C Consulting



Contaminación de drenes
Fuente: C+C Consulting

RIESGOS

Riesgos geológicos. De acuerdo a su movimiento, las fallas geológicas se clasifican como pasivas o activas. Las pasivas no constituyen un peligro ya que no presentan desplazamiento; las fallas activas pueden tener un movimiento imperceptible en años o generarse súbitamente. Estas últimas pueden afectar aceras, tuberías, viviendas y cultivos; puede desencadenar sismos, deslaves o derrumbes en las áreas inmediatas a la falla (Atlas de Riesgo Municipio de Mexicali 2011).

En el Municipio de Mexicali se localiza un sistema de fallas denominadas Laguna Salada – Cucapah, ubicadas al Oeste; Imperial y Cerro Prieto surcando la parte central del Valle de Mexicali y el sistema Sand Hills – Algodones que flanquean la depresión donde se aloja el valle por el Este. Al sur del municipio están las fallas de San Felipe y la de San Pedro Mártir.



Fallas geológicas en la región de Mexicali
Fuente: CICESE, 2010

Cercana a la zona de estudio se encuentra **la Falla Imperial**. Con una longitud de 75 Km. esta falla corre de noroeste a sureste y pasa por los Ejidos Tamaulipas, Saltillo y Guerrero. Es la principal conexión entre el sistema San Andrés y las estructuras del Golfo de California. Esta falla ha presentado algunos sismos importantes, superando los 6 grados de la escala Richter, representando un riesgo principalmente para los asentamientos cercanos a esta.

De acuerdo al Atlas de Riesgos del Municipio de Mexicali (2011), la zonificación por fallas aplica en distancias de 100, 500 y 1000 metros, con lo cual se generó el mapa de afectación por fallas. La imagen siguiente identifica la Falla Imperial y sus franjas de afectaciones.



Fallas geológicas principales en el centro de población de Mexicali
Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Mexicali. U.A.B.C.-Ayuntamiento de Mexicali, 2011



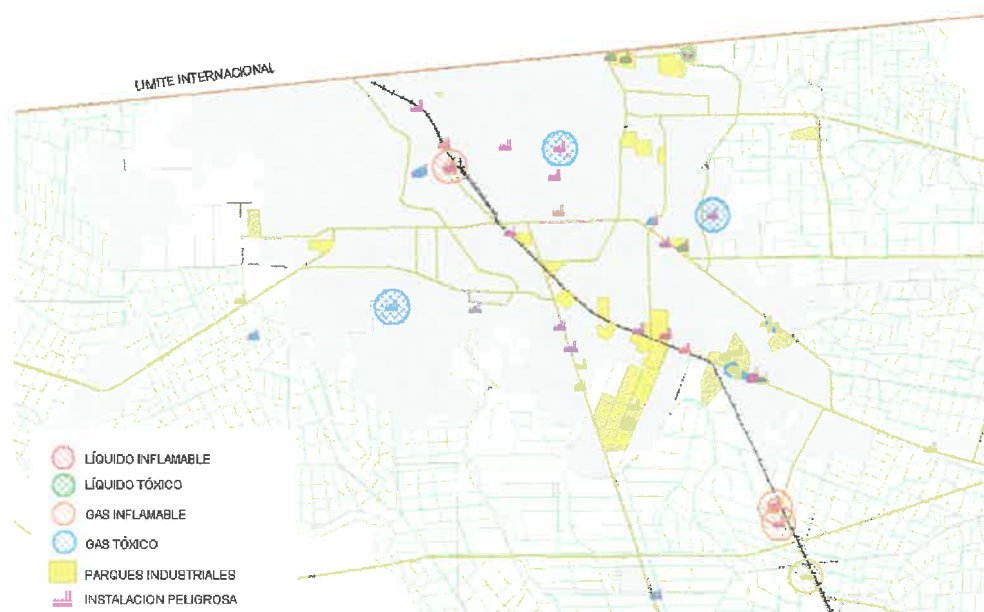
Proyección de la Falla de Imperial en la zona de estudio
Fuente: C+C Consulting; 2016

El predio en cuestión se encuentra fuera de las franjas de impacto mencionadas, sin embargo, la condición sísmica de la región demanda atención a la reglamentación local en materia de edificación contra sismo y medidas preventivas. Las especificaciones para el cálculo contra sismo para la edificación en el municipio de Mexicali están establecidas en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California. El Reglamento del Municipio de Mexicali establece las medidas de seguridad en los edificios relativas a Vías de Evacuación (Capítulo Séptimo, Sección I).

Riesgos Químicos. Además de la relación riesgo sísmico-industria relacionado con el riesgo por daño estructural, existe el agravante del riesgo químico dependiendo de los productos utilizados en los procesos industriales. Según el Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali, los peligros químicos entran en contacto con los receptores o afectados potenciales cuando son liberados al ambiente o a partir de eventos que pueden ser, según Cenapred: fenómenos naturales, fallas operativas en los procesos industriales, fallas mecánicas, errores humanos y causa premeditadas. Las consecuencias de un evento pueden ser: a la salud de la población, al medio ambiente, a las construcciones. La vigilancia de las sustancias utilizadas en los procesos industriales está respaldada por la normatividad CRET, la cual clasifica el tipo y nivel de afectación a la salud humana, al medio

ambiente y los recursos naturales según las propiedades corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas o inflamables de las sustancias.

Actualmente, los procesos industriales existentes en la zona de estudio no están catalogados como de alto riesgo. El caso de las gasolineras existentes corresponde a la tipología de almacenamiento de combustibles y estaciones de servicio que se menciona en el Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali.



Localización de empresas generadoras de riesgos químicos en Mexicali

Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Mexicali. U.A.B.C.-Ayuntamiento de Mexicali, 2011

2.4.- Aspectos sociales

Los factores que se mencionan en este apartado son: distribución por grupos de edad, escolaridad y la composición de la Población Económicamente Activa; así como características generales de la situación de vivienda. Para obtener esta información se procesaron datos censales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2010.

La población para la zona de influencia de acuerdo a INEGI es de 24,691 habitantes, de los cuales 12,242 son hombres (49.58%) y 12,449 son mujeres (50.420%).

La estimación de la población por grupos de edades arroja que la población de menores de 5 años es de 2,994 en la zona de influencia correspondiendo al 11.13% del total de la población, niños en edad escolar de 6 a 11 años es el 12.24% con 3,022 niños, mientras que la población de 12 a 17 años es

de 3,002 habitantes que corresponde al 12.16%, los adultos de 18 a 24 años son 3,139 (12.71%), **el 47.55% con 11,740 habitantes lo representan adultos de 25 a 59 años** y los adultos mayores de 60 años son 794 habitantes que son el 3.21% de la población total de la zona de influencia. La Población Económicamente Activa (PEA) para el área de influencia es 11,203 que corresponde al 45.37% del total de la población de esta zona, el 61.04% son hombres esto es 6,839 habitantes y 4,364 personas del sexo femenino que representan el 38.96%.

El grado promedio de escolaridad en general es de 10.07 años, en hombres es de 10.12 mientras que en mujeres es de 10.01 años.

El analfabetismo en la zona de estudio corresponde al 0.5% de la población de la zona que con a 124 personas, de las cuales 52 (41.94%) son hombres y 72 (58.06%) son mujeres.

Como dato relevante de este apartado se tiene que la población predominante y que se encuentra en la edad económicamente productiva es la del adultos de 25 a 59 años, cuyos porcentajes presentan similitud tanto para hombres como para mujeres, y por otra parte es importante mencionar que además de las 11,976 viviendas existentes en el área de estudio existen cercanas a esta un gran número de colonias y fraccionamientos de alta densidad que pueden representar una oportunidad de mano de obra para cualquier tipo de industria que se pudiera establecer, sin altos costos de traslado por su cercanía.

2.7.- Síntesis del diagnóstico

En general los aspectos socioeconómicos como de usos de suelo y medio ambiente, acceso y conectividad no son aspectos que muestren alguna incompatibilidad o limitante en caso de realizarse el cambio de uso de suelo. Por el contrario existe un alto porcentaje de población en el área de estudio con capacidad productiva actual, por lo que una nueva Industria traería consigo posibilidades de empleo mediante traslados cortos de origen y destino (trabajo-vivienda), que a su vez favorecería al medio ambiente por requerir de menos número de desplazamientos e incidiría igualmente a los bolsillos de los trabajadores disminuyendo los gastos de transportes.

La zona cuenta un buen grado de conectividad y accesibilidad, que le permite su comunicación a través de vialidades tanto a nivel local como regional. Las superficies de rodado y las características de las vialidades cuentan con las secciones necesarias para prestar un buen nivel de servicio a mediano plazo.

En cuanto a infraestructura, se cuenta con electricidad, gas natural dentro del área, agua potable; el servicio de infraestructura que pudiera limitar la instalación del nuevo desarrollo industrial sería el correspondiente a la dotación de alcantarillado sanitario, ya que el lote se encuentra fuera del área de dotación por parte de la CESPM. Sin embargo de acuerdo a factibilidades obtenidas, la conexión al sistema de drenaje existente es factible asumiendo la construcción de obras por parte del desarrollador. Por otro lado, en la actualidad existen diversos sistemas de los cuales se puede hacer uso a fin de dejar de ser esto una limitante. Para el caso de aguas residuales la utilización de plantas

tipo Paquete las cuales además de ser prácticas de fácil instalación y manejo, permite su reutilización en el riego de las áreas verdes de la misma industria donde se instale.

Por otra parte y como elemento importante a enfatizar es que la zona muestra una clara tendencia de cambio, principalmente al relacionado con el uso agrícola. Se puede observar como el desarrollo ha tendido al uso de suelos mixtos, especialmente al referente al uso industrial mediante la apertura de nuevos parques industriales, bodegas y servicios asociados al transporte de carga.

En conclusión **no existe limitante física que impida la incorporación de un nuevo uso industrial, las condiciones se muestran favorables y el nuevo uso industrial traería consigo un fortalecimiento tanto para el corredor, como para la población circundante.**

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

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

La referencia de planeación inmediata para la zona donde se localiza el predio motivo de este estudio es el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025 (PDUCP) publicado en el periódico oficial del estado de Baja California el 2 de marzo de 2007.

El PDUCP tiene una cobertura territorial de 148,173.18 hectáreas e integra el área urbana de la ciudad de Mexicali y las localidades de los ejidos Puebla, Cuernavaca, Michoacán de Ocampo, Nuevo León, Islas Agrarias A y B y Guanajuato, entre otros poblados ejidales y colonias rurales.

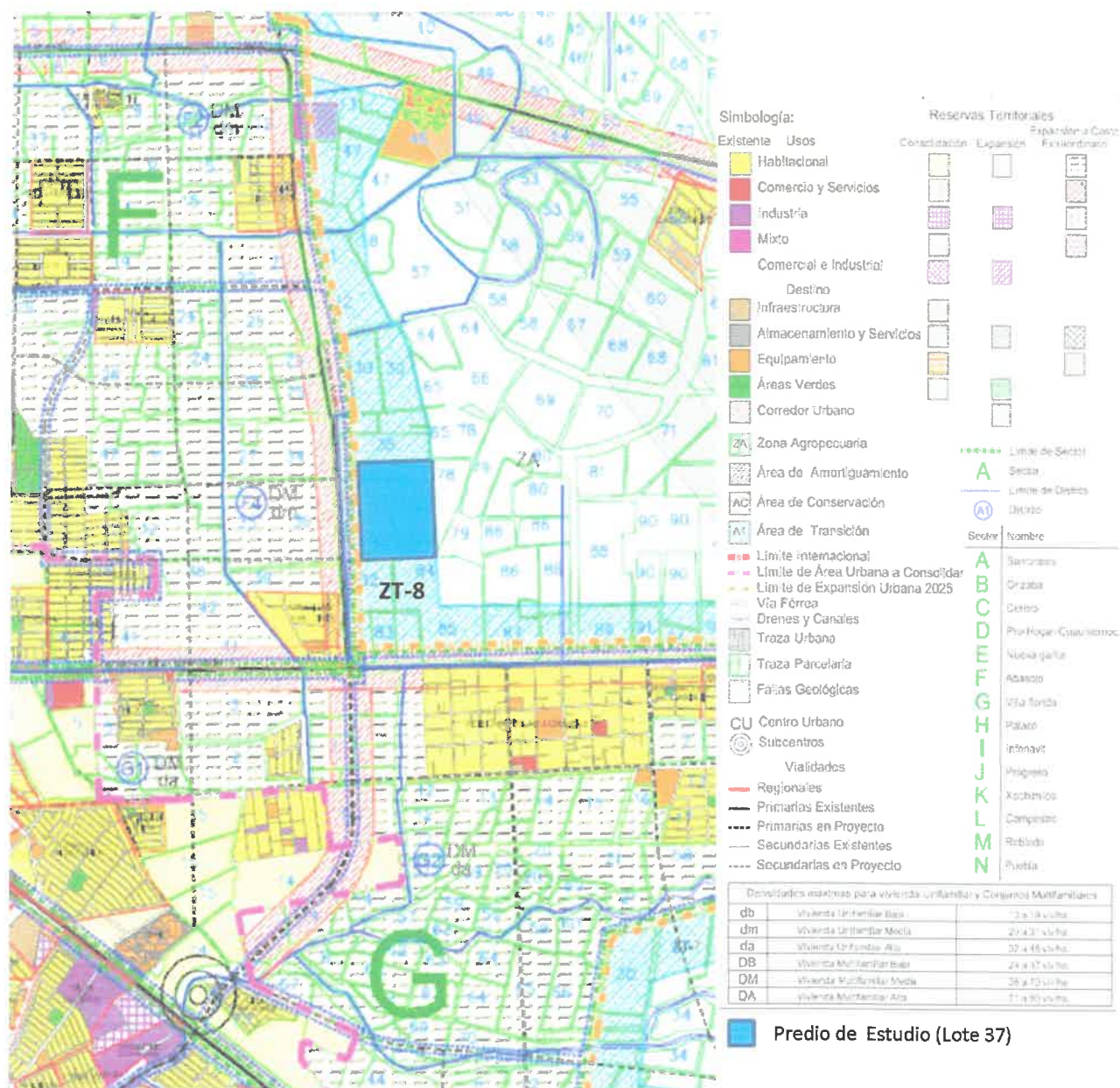
El programa establece zonas estratégicas de desarrollo urbano y rural dentro del centro de población; el área urbana con sus reservas para crecimiento, corredores económicos regionales y cruces fronterizos, zona de la geotérmica, mesa arenosa y zona agrícola.

La estrategia de desarrollo urbano para el área urbana determina la zonificación urbana, estructura vial y las reservas para usos habitacionales, comerciales e industriales, dentro de una superficie de 31,251,12 hectáreas.

Dentro de la estrategia urbana del PDUCP, los predios sujetos de este estudio se localiza fuera del límite del área urbana propuesta sobre el Área de Transición AT-8. Las áreas de transición están definidas como espacios de amortiguamiento entre los usos urbanos y el espacio rural del centro de población y tienen una condición de albergar usos temporales de baja edificación. El polígono propuesto para el cambio de uso colinda con la Zona Este designada como un nuevo polo de desarrollo habitacional y de servicios ligados al comercio y al transporte transfronterizo por su conexión con la Garita Oriente y el Aeropuerto. El programa enfatiza el papel logístico de esta zona mediante "el complemento de la estructura de enlaces y la organización de los flujos de carga" por lo que destaca la normatividad asociada a los corredores logísticos urbanos. De la misma forma establece la posibilidad de incorporar desarrollos con altos niveles de urbanización a través de la coparticipación Gobierno-Iniciativa Privada.

El predio tiene frente a la Carretera Abasolo, tramo carretero que forma parte del Anillo Periférico. Esta vialidad soporta uno de los corredores urbanos propuesto por el PDUCP el cual propone su consolidación con el equipamiento comercial y de servicios; asimismo propone apoyar al sector industrial mediante el establecimiento de usos mixtos en sus frentes.

3.- JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO



Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

3.2.- Reservas para uso industrial a nivel área urbana y centro de población de Mexicali.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025 establece en su Estrategia de Desarrollo una superficie de reserva para crecimiento urbano de 16,385.52 has. con lo cual la superficie del área urbana al 2025 alcanzaría 31,251.12 hectáreas. La distribución de usos del suelo dentro de la estructura urbana propuesta quedó de la siguiente manera:

Usos y destinos	Superficie (has)	%
Habitacional	17,500.63	56.00
Comercio y servicios	1,968.82	6.30
Industria	2,187.58	7.00
Equipamiento y áreas verdes	2,375.10	7.60
Infraestructura y vialidad	4,843.92	15.50
Almacenamiento y servicios	468.76	1.50
Mixto	437.51	1.40
Comercial e industrial	1,156.29	3.70
Conservación	312.51	1.00
TOTAL	31,251.12	100.00

Usos del suelo propuestos para Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

Considerando que en el 2007 el uso de suelo industrial sumaba en la ciudad 900.34 has., el Programa estableció 1,287.24 has. de reserva para este uso, sin considerar las reservas para usos mixtos. En la actualidad no hay un análisis que mida la ocupación de las reservas industriales designadas, sin embargo, estudios realizados por el IMIP en el 2008 (Diseño de Esquemas Integrales para la Oferta de Suelo en Mexicali) identifican un crecimiento anual de 646 has. e identifica algunos problemas en la ocupación de las reservas intraurbanas, relacionados con los altos costos del suelo para vivienda. Una revisión somera mediante la imagen más actualizada de Google Earth (2012) comparada con el plano de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025, permite observar una ocupación de las reservas industriales de un máximo del 10%. En análisis por sector urbano arroja las siguientes conclusiones con relación a la ocupación de reservas industriales:

Sector A. Se propuso una franja industrial a lo largo de la prolongación del Blvr. Lázaro Cárdenas sumado a un gran bloque de usos mixtos, ninguno de los cuales se desarrollaron, con lo cual la zona poniente de la ciudad sigue adoleciendo de oportunidades de trabajo.

Sector B. Se proponía consolidar la concentración industrial del Parque Progreso II, pero no se concretó. Recientemente se reactivó la antigua planta Mitsubichi con la instalación de Sun Power, pero no hubo crecimiento industrial.

Sector C. No incluyó reservas para uso industrial.

Sector D. No incluyó reservas para uso industrial.

Sector E. Se propusieron reservas para consolidar los núcleos industriales existentes (PIMSA 1 y corredor Carranza) pero aún se mantienen desocupados los predios designados.

Sector F. No incluyó reservas para uso industrial

Sector G. No incluyó reservas para uso industrial.

Sector H. Se mantuvo el nivel de ocupación a lo largo del corredor González Ortega, principal concentración industrial de la ciudad.

Sector I. No se han desarrollado las reservas industriales propuestas. Se mantiene como principal industria la fábrica de impermeabilizantes Zahori.

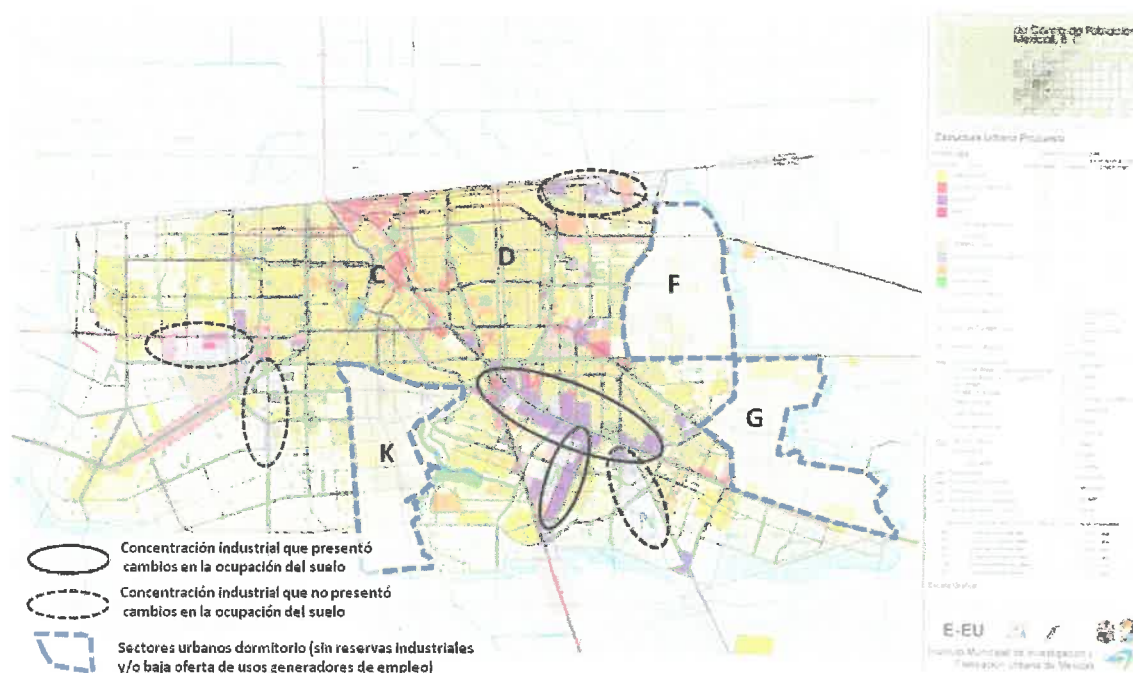
Sector J. Este sector se mantiene sin crecimiento.

Sector K. Es uno de los sectores de mayor crecimiento en el período que sin embargo no incluyó reservas para uso industrial.

Sector L. Se conserva la concentración industrial sobre el corredor San Felipe con la aparición de instalaciones aisladas.

Sector M. Este sector incorporó un programa parcial que sumó reservas industriales que se han mantenido desocupadas. Se conserva la ocupación industrial a lo largo del corredor González Ortega y Blvr. Carranza.

Sector N. Se ocuparon algunos terrenos próximos al Corredor González ortega pero aun no se consolida la concentración industrial propuesta sobre el costado oeste de la vía del ferrocarril.



Procesos de ocupación industrial e identificación de zonas dormitorio según la Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: C+C con base en PDUCP Mexicali 2025.

Si bien el panorama anterior muestra un proceso lento de la ocupación industrial en la ciudad y por consiguiente una disponibilidad importante de suelo designado para ese uso, esta condición presupone problemas en el mercado de suelo industrial vinculados principalmente al costo del suelo.

Por otro lado, el patrón de distribución de usos de suelo propuestos por el PDUCP sigue un modelo sectorizado de usos de suelo altamente cuestionado en la actualidad. Las grandes concentraciones de usos productivos que otrora se veían como un patrón de usos de suelo ordenado, hoy en día representan uno de los más grandes problemas de movilidad y equidad en la ciudad, al provocar grandes desplazamiento y gastos por transporte en la población, con externalidades tan graves como el incremento de la accidentalidad, el aumento de la contaminación del aire y la fuerte dependencia al vehículo particular. Sectores como el A y J al poniente de la ciudad, K al sur, y F y G al oriente, tuvieron una asignación de reservas para uso habitacional casi del 100%; su eventual ocupación

augura un fuerte desbalance entre hogar empleo en la ciudad que vendrá a agravar las deficiencias en movilidad y transporte que hoy sufre la ciudad.

A nivel centro de población los núcleos industriales propuestos sobre las faldas de la Sierra Cucapah y el Cerro Centinela, no se han desarrollado, a pesar que hubo una fuerte promoción del desarrollo Silicon Border en el 2008, a la fecha no ha fructificado.

3.3.- Propuesta de modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP Mexicali 2025

La propuesta de modificación al PDUCP que se presenta, se refiere al cambio de asignación de los predios involucrados al pasar de ser parte del Área de Transición (AT-8) a integrarse a las reservas para uso industrial. El límite del área urbana propuesta por el PDUCP se modifica integrando los predios como parte de las reservas industriales, en congruencia con la tendencia actual de ocupación industrial y de servicios sobre el Corredor Urbano Carretera a la Abasolo (Anillo Periférico).

Derivado de lo anterior, hay una modificación en las superficies de usos y destinos planteadas por el PDUCP Mexicali 2025; dado que el programa no cuantifica las superficie de las Áreas de Transición, en este caso se anexan **46.1429 has. a la superficie de reservas industriales** tal como se muestra en la tabla siguiente, la superficies resultantes del Área Urbana Propuesta y de las reservas industriales son 31,297.26 Has. y 1,333.38 Has. respectivamente.

Modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP Mexicali 2025

Usos y destinos	Superficie de usos PDUCP 2025 (Has)	Modificación superficie de usos PDUCP 2025 (Has)	Reservas PDUCP 2025		Modificación de reservas PDUCP 2025	
			Has.	%	Has.	%
Habitacional	17,500.63	17,500.63	9,056.45	55.27	9,056.45	55.11
Comercio y servicios	1,968.82	1,968.82	1,148.21	7.02	1,148.21	6.99
Industria	2,187.58	2,233.72	1,287.24	7.86	1,333.38	8.11
Equipamiento y Áreas Verdes	2,408.08	2,408.08	1,201.13	7.33	1,201.13	7.31
Infraestructura y Vialidad Primaria	4,810.94	4,810.94	2,304.36	14.06	2,304.36	14.02
Almacenamiento y Servicios	468.76	468.76	400.46	2.44	400.46	2.44
Mixto	437.51	437.51	303.90	1.85	303.90	1.85
Comercio e Industria	1,156.29	1,156.29	564.04	3.44	564.04	3.43
Conservación	312.51	312.51	120.51	0.74	120.51	0.73
TOTAL	31,251.12	31,297.26	16,386.30	100.00	16,432.44	100.00

Fuente: C+C Consulting con base en PDUCP Mexicali 2025.

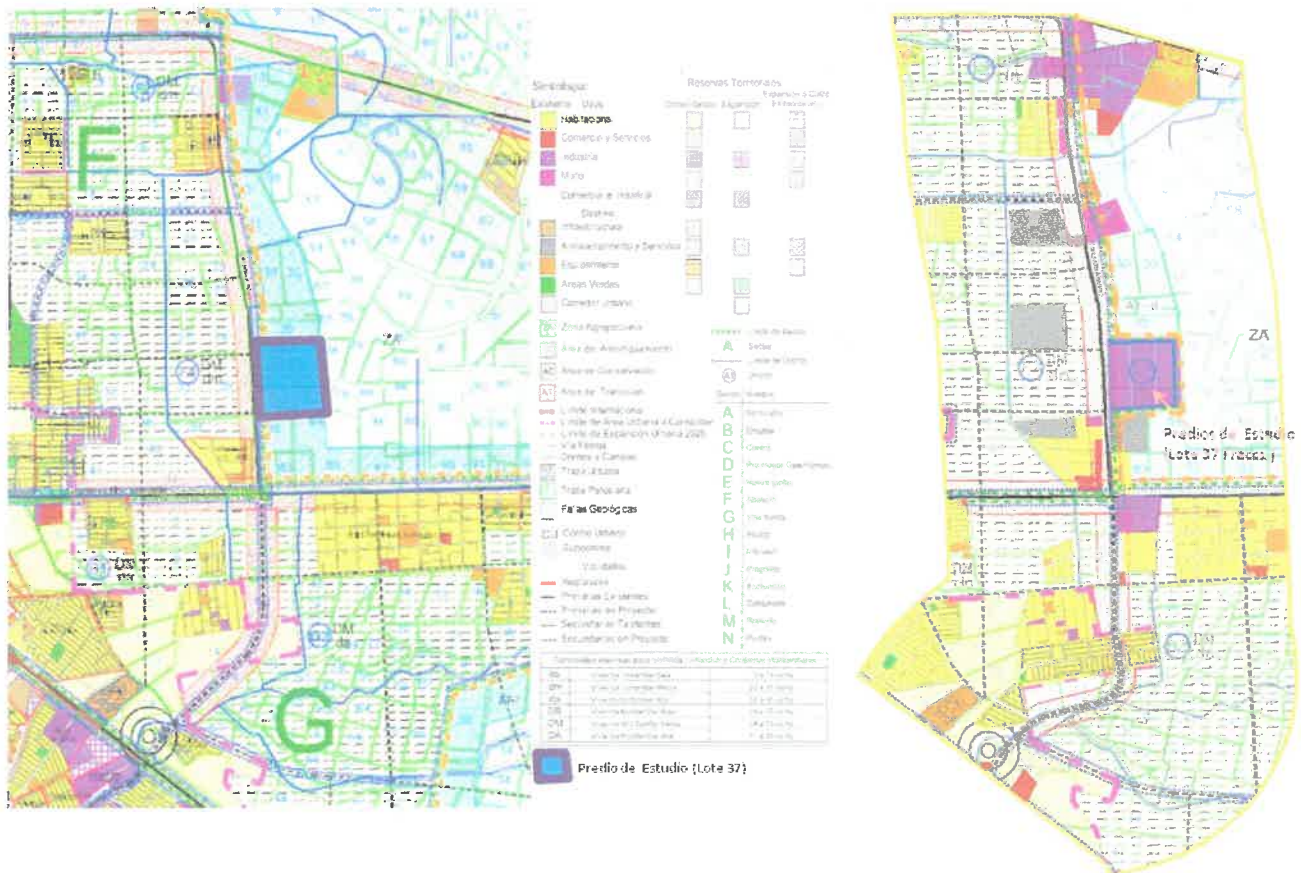
3.3.1.- Modificación a la estructura urbana propuesta

La modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP de Mexicali 2025 que propone el presente estudio, viene a reforzar el perfil y vocación industrial y de servicios que actualmente ya presenta el corredor Abasolo. Las modificaciones a la estructura urbana propuesta planteadas corresponden a la ampliación del límite del área urbana propuesta, asignación del uso industrial a los predios propuestos y actualización de la estructura vial propuesta.

Ampliación del límite del área urbana propuesta al 2025: Se amplía el límite sobre el perímetro de los predios sujetos a este estudio. Se amplía en consecuencia el Sector F y se crea el Distrito F5.

Usos de Suelo Propuesto: Consiste en actualizar los usos existentes dentro del área de estudio y asignar el uso de suelo industrial a los predios motivo de este estudio.

Estructura Vial Propuesta: La modificación a la estructura vial propuesta consiste en actualizar el trazo de la vialidad del anillo periférico hacia el sur de la carretera a Islas Agrarias.



ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA DEL PDUCP DE MEXICALI 2025
(VIGENTE)

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ESTRUCTURA
URBANA PROPUESTA DEL PDUCP DE MEXICALI 2025

Propuesta de Modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP de Mexicali 2025

Fuente: C+C Consulting C+C con base en PDUCP Mexicali 2025.

3.3.2.- Identificación de efectos y medidas compensatorias.

Si bien se ha explicado que el cambio de uso de suelo del predio 37 de la Col. Abasolo no conlleva problemas de incompatibilidad ni cambia la traza urbana ni el perfil de la zona, sino que por el contrario lo fortalece, si se deben prever ciertos impactos que se puedan generar, así como sus respectivas medidas compensatorias y regulatorias, lo cual se explica en la siguiente tabla.

IMPACTOS	MEDIDAS COMPENSATORIAS Y REGULATORIAS
Congestionamiento Vial en sección norte de la Carr. Abasolo	Participación (por concepto de impuesto de plusvalía) para la ampliación de la sección de la carretera Abasolo de 1 carril por sentido a 2 carriles por sentido en el mediano plazo.
Desorden vial para accesar al predio	Construcción de carriles de desaceleración al frente del predio para accesar al mismo a corto plazo.
Desorden vial por bajada y subida de pasaje	Construcción de paraderos para transporte público para abordaje y descenso de trabajadores.
Contaminación ambiental por actividades propias de la industria que se establezca en el predio	Condicionar la instalación de industrias a que cuenten con procesos de operación amigables con el ambiente y que fomenten la sustentabilidad.
Demanda de servicios de infraestructura	Solución por parte del desarrollador para los servicios de agua potable (aprovechando derechos de riego) y de drenaje mediante sistemas amigables y de reuso de agua
Demanda de servicios públicos	Solución por parte del desarrollador para el manejo de residuos sólidos con procesos de reciclaje. Vigilancia privada

Impactos y medidas compensatorias y regulatorias

Fuente: C+C Consulting; 2016

4.- PROPUESTA DEL PROYECTO INDUSTRIAL

El modelo industrial que se busca incorporar en el predio solicitado para cambio de uso considera la tipología dominante en la ciudad para el sector maquilador. Las características del proyecto que se busca desarrollar se describen a continuación.

4.1.- Visión de la zona industrial.

El desarrollo industrial que se propone es de Industria Ligera y atenderá a las disposiciones normativas en materia urbana, ambiental y de seguridad. Será respetuoso de la imagen urbana del corredor, aportando elementos de referencia y de mejora del entorno ambiental (dren). La franja del dren se incorporará como franja verde al frente del desarrollo a la vez que se definen los paramentos del derecho de vía de la carretera.

La edificación buscará implementar criterios de eficiencia energética y ahorro de consumos. Específicamente, en el tema del agua y drenaje se buscará la reutilización del líquido para el riego de áreas verdes, toda vez que los terrenos utilizarán sus propios derechos de riego para suministrar el recurso.

La imagen que se propone es la de una instalación moderna que incorpore criterios de paisaje con especies vegetales de la región y de bajo consumo.



Fuente: www.google.com.mx.

4.2.- Modelo de integración vial.

La integración vial del proyecto busca proveer de un acceso adecuado y seguro considerando la normatividad para proyectos carreteros de la SCT y las disposiciones de la SIDUE e Ingeniería de Tránsito Municipal. El proyecto de integración incorporará el complemento de la sección de la carretera con carriles de aceleración y desaceleración, ampliación del acotamiento poniente para el acceso con vuelta izquierda, señalización e iluminación.

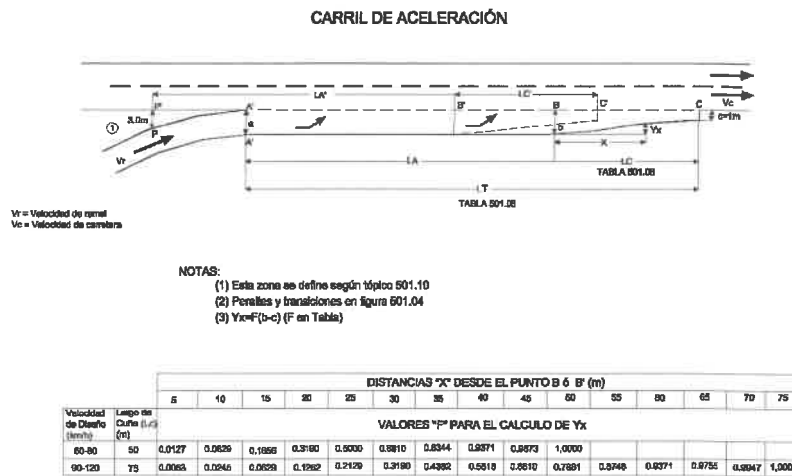


FIGURA 601.05

Fuente: Manual de Diseño Geométrico de Carreteras SCT

El modelo a seguir es similar al considerado por el nuevo desarrollo industrial en el cruce de las carreteras Abasolo e Islas Agrarias.

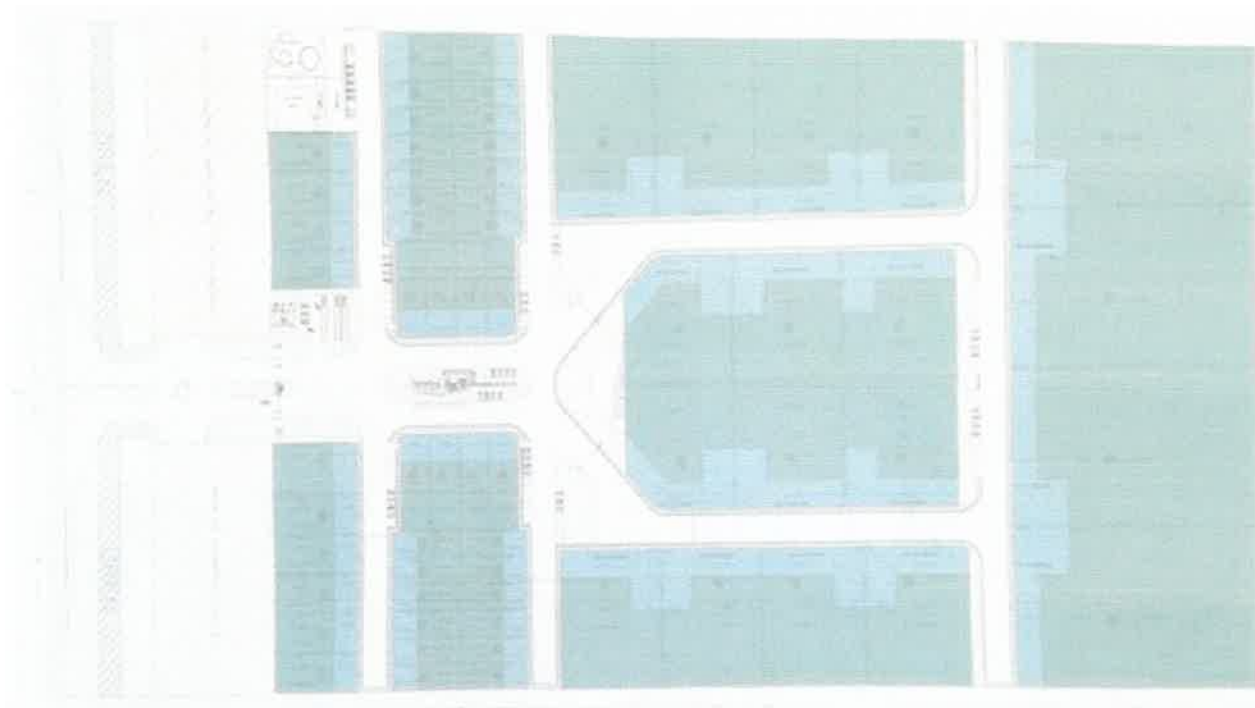


Acceso parque industrial Carr. a Islas Agrarias

4.3.- Propuesta de desarrollo industrial por etapas.

La definición de etapas para el desarrollo del predio se establecerá a partir de la asignación del uso de suelo, toda vez que es requisito indispensable para poder iniciar la promoción formal del proyecto.

Se prevé una primera etapa de desarrollo y construcción de una primera nave de 5,000 m² con una inversión total de 17 millones de pesos.



Plan Maestro de desarrollo industrial

Fuente: Promotor; 2016

4.4.- Esquemas de instrumentación de la normatividad aplicable al proyecto.

El desarrollo industrial propuesto acatará las disposiciones normativas correspondientes para su adecuada incorporación y desarrollo. La normatividad considera los aspectos de donaciones, obras de urbanización, infraestructura y de seguridad, social, civil y de salud exigidas en sus instalaciones, la zonificación y dimensionamiento. A continuación se presentan las disposiciones normativas a considerar.

Normatividad federal.

Norma Mexicana NMX-R-046-SCFI-2011

PARQUES INDUSTRIALES – ESPECIFICACIONES (CANCELA A LA NMX-R-046-SCFI-2005). Esta norma aplica a parques industriales en situación de construcción u operación. Su objeto es: ***Establecer las especificaciones de disposiciones legales, Infraestructura, urbanización, servicios y administración, para los parques industriales establecidos en México.***

Para la correcta aplicación de la presente norma, se consultara igualmente las siguientes normas oficiales mexicanas vigentes:

1. *NOM-001-SEDE-2005* Instalaciones eléctricas-utilización, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2006.

- a. NOM-008-SCFI-2002, Sistema General de Unidades de Medida.
- b. NMX-J-098-ANCE-1999, Sistemas Eléctricos de Potencia-Suministro-Tensiones eléctricas normalizadas.
- c. Procedimiento para la evaluación de la conformidad de la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE, Instalaciones Eléctricas (Utilización).

2. *NOM-001-SEMARNAT-1996* Que establece límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de octubre de 1996.

3. *NOM-002-SEMARNAT-1996* Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998.

4. *NOM-003-SEMARNAT-1997* Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reutilicen en servicios al público, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de septiembre de 1998.

5. *NOM-013-ENER-2004* Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de abril de 2005. De esta norma se tomaran también en cuenta (NMX-R-046-SCFI-2011) las que refieren a la infraestructura y urbanización como:

- Carriles de aceleración y desaceleración o camino de acceso al parque.
- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico.
- Guarniciones de concreto.
- Alumbrado de vialidades conforme a lo establecido en el Artículo 930 de la norma oficial mexicana NOM-001-SEDE-2005, respetando los valores máximos de DPEA (Densidad de Potencia Eléctrica de Alumbrado en watts/m2) establecidos en la norma oficial mexicana NOM-013-ENER-2004 para vialidades.
- Nomenclatura de calles y números oficiales de los lotes.
- Áreas verdes: tres por ciento (3 %) del área total del parque.

- Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas).
- Redes de energía eléctrica.
- Agua potable.
- Telecomunicaciones.
- Red de drenaje
- Almacén temporal para manejo de residuos sólidos, de manejo especial y peligrosos generados en las áreas públicas bajo la responsabilidad de la administración del parque, cumpliendo con reglamento, normas y trámites vigentes.
- Superficie
- Requisitos particulares para cada lote
- Densidad de construcción

Normatividad local.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Publicado en el Periódico Oficial No. 10 de Fecha 10 de Abril de 1971, Sección I, Tomo LXXVIII.

Alcance.- Todas las Leyes, Decretos, Acuerdos, disposiciones, normas, especificaciones, proyectos tipo, Planes Reguladores y todo lo relativo a urbanizaciones, construcciones, planeación, servicios de agua y saneamiento, de uso de la tierra, forman parte del presente Reglamento el cual regirá en todo el Estado Libre y Soberano de Baja California, debiendo sujetarse al mismo todos los fraccionamientos ya sean públicos o privados que se ejecuten dentro de los terrenos de propiedad pública o privada.

REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Publicado en el Periódico Oficial No. 16, de fecha 10 de junio de 1976, Tomo LXXXIII, Sección Primera.

Objeto.- Este Reglamento regirá en el Estado de Baja California y sus disposiciones y especificaciones se aplicarán a toda construcción, reparación o instalación.

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, Publicado en el Periódico Oficial No. 51, de fecha 18 de Diciembre de 1998, Tomo CV.

Objeto.- Reglamentar la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, para su aplicación en el Municipio de Mexicali, asimismo establecer las condiciones sobre las cuales han de sustentarse las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar, se encuentren en proceso, uso, desuso o demoliciones en cualquier predio, independientemente de su régimen de propiedad, asegurando con ello: la vida de sus ocupantes; la protección de sus bienes muebles e inmuebles, y los colindantes o cercanos a cumplir, su congruencia con los usos para los cuales se hubiere autorizado, su funcionamiento en apego a condiciones mínimas de diseño, acondicionamiento, seguridad, imagen e higiene y la conservación y recuperación de la vía pública.

REGLAMENTO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA. Publicado en el Periódico Oficial No. 29 de fecha 24 de Junio de 2005, Tomo CXII, y reformado por Acuerdo, publicado en el Periódico Oficial No. 6, de fecha 10 de febrero de 2006, Tomo CXIII, expedido por el XVIII Ayuntamiento.

Objeto.- Establecer las bases para el funcionamiento de la Dirección del Heroico Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Mexicali, el cual se constituirá como un servicio público de especialización en las labores de apoyo para la salvaguarda de la población, y establecer las normas y medidas necesarias para la prevención de incendios y seguridad civil del municipio de Mexicali.

5.- ACCIONES Y COMPROMISOS

5.1.- Compromisos y acuerdos.

Esta propuesta de cambio de uso de suelo se sustenta en el proceso de Modificación de los Programas de Desarrollo Urbano establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. El proceso de modificación del programa somete a consulta y evaluación la propuesta mediante la exposición de los aspectos que justifican la propuesta y los compromisos que adquiere el promotor para la integración del nuevo uso.

Los compromisos que el promotor adoptará para el desarrollo del nuevo uso industrial son los siguientes:

- 1) Seguir el proceso de gestión urbana y ambiental para la autorización de los proyectos.
- 2) Obtener las autorizaciones correspondientes ante la SCT y SIDUE para el acceso carretero a los predios. En este caso realizar estudios, proyectos y obras correspondientes para la integración vial del nuevo desarrollo.
- 3) Obtener la autorización ante la CNA para el cruce del dren y su utilización para el vertido de aguas pluviales.
- 4) Obtener las factibilidades correspondientes para la conexión eléctrica y para el suministro de gas.
- 5) Solventar por cuenta del desarrollador las disposiciones establecidas por la CESPMP para la conexión a los sistemas de infraestructura o en su defecto implementar sistemas propios como parte del proyecto.

5.2.- Beneficios.

El uso industrial propuesto traerá los siguientes beneficios:

AL GOBIERNO

- a) Ingresos por pago de derechos y licencias.
- b) Incremento de la base catastral de los predios considerados lo que asegura un ingreso mayor al Ayuntamiento por concepto de impuesto predial.
- c) Pago de impuestos por traslado de dominio y por actividad industrial a Gobierno del Estado y la Federación.
- d) Generación de nuevos espacios para la promoción industrial de la ciudad.

A LA POBLACION EN LA ZONA

- a) Oferta de nuevo empleos directos e indirectos.

AL SECTOR INDUSTRIAL

- a) Ampliar la oferta de localización industrial en la ciudad.
- b) Aporte a la consolidación de la vocación industrial y de servicios del corredor Abasolo.

AL MEDIO AMBIENTE

- a) Limpieza y vigilancia del dren colindante al oeste del predio.
- b) Reducción de la contaminación por basura y escombros en caminos de terracerías perimetrales al predio.

CONCLUSIONES

De acuerdo a lo analizado en el presente estudio, el polígono sujeto de este estudio cuenta con los siguientes factores que justifican la solicitud de cambio de uso.

FACTORES RELACIONADOS CON EL DESARROLLO INDUSTRIAL DE LA CIUDAD

- a) Mexicali sigue repuntando a nivel de la franja fronteriza México-Estados Unidos como una plaza propicia para el desarrollo industrial.
- b) La inversión industrial ha mantenido un ritmo estable a lo largo de los últimos años.
- c) El enfoque industrial de las instituciones de educación superior demanda más y mejores espacios laborales para los egresados.

FACTORES VINCULADOS A LA PLANEACIÓN

- a) Las reseras designadas para uso industrial dentro del área urbana propuesta por el PDUCP Mexicali 2025 se ocuparon no más de un 10%. Las causas de esta situación pueden relacionarse con la deformación del mercado de suelo ante los altos costos de la propiedad en el área urbanizada. En la fase posterior a la publicación del PDUCP Mexicali 2025 no se han desarrollado instrumentos fiscales y de promoción que motiven la movilización del mercado de suelo dentro de la ciudad.
- b) La nueva visión de desarrollo urbano busca distribuir de manera estratégica los usos de suelo de tal forma que haya mayor accesibilidad en cada sector de la ciudad a servicios y empleo. El PDUCP Mexicali 2025 mantiene un esquema sectorizado de usos de suelo considerado actualmente como no sustentable debido a que condiciona grandes desplazamientos, aglomeraciones y pérdida de vitalidad urbana. La mezcla de usos es hoy en día visto como un factor de sustentabilidad urbana.
- c) El predio propuesto para cambio de uso colinda con el área urbana propuesta y forma parte del Área de Transición AT-8. Sin embargo forma parte del corredor urbano del Anillo Periférico que funciona como un eje de movilidad que vincula las principales áreas industriales de la ciudad con el Puerto Fronterizo Oriente. El anillo funciona como límite del área urbana propuesta en el tramo de la Carretera a la Abasolo (Islas Agrarias-Aeropuerto). El PDUCP asigna a los corredores urbanos una función económica soportada por el establecimiento de usos mixtos (industrial y comercial) para aprovechar las ventajas de conectividad, costo y rentabilidad del suelo.
- d) El PDUCP destaca la Zona Este (a la cual colinda el predio en cuestión) como un nuevo polo de desarrollo habitacional y de servicios ligados al comercio y al transporte transfronterizo por su conexión con la Garita Oriente y el Aeropuerto.

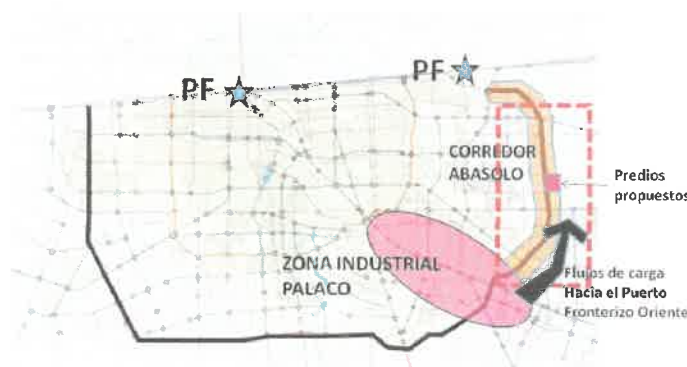
FACTORES RELACIONADOS CON EL MEDIO FISICO NATURAL Y TRANSFORMADO

- a) El predio cuenta con condiciones topográficas propicias para el uso industrial.
- b) Por su condición de uso agrícola el predio cuenta con derechos de agua.
- c) La colindancia con el dren favorece al predio en cuanto a las descargas pluviales.
- d) La accesibilidad a la Carretera a la Abasolo permite la conectividad del predio con las zonas industriales al sur de la ciudad, el Aeropuerto al oriente de la ciudad y la Garita Oriente al norte. Las condiciones físicas de la carretera son buenas en tanto ha sido repavimentada recientemente.
- e) Los usos a lo largo del corredor son afines a la actividad industrial propuesta y no hay riesgos de incompatibilidad de usos.
- f) La existencia de redes de electricidad (alta tensión) y el Gasoducto Baja Norte en la cercanía del predio le permite acceder a energía necesaria para la actividad industrial.
- g) Las factibilidades de agua y drenaje otorgadas por la CESPM determinan las posibilidades de integración del predio a los sistemas de infraestructura.
- h) Proximidad a áreas habitacionales con bajos niveles de desarrollo económico que se beneficiarían de la cercanía de empleos permanentes.

FACTORES RELACIONADOS CON LAS TENDENCIAS DE CRECIMIENTO

- a) La zona ya ha presentado cambios de usos de suelo para la actividad industrial.
- b) La zona esta albergando nuevos desarrollos habitacionales lo cual conduciría a grandes desplazamientos de la población ante la poca oferta de empleo en sus alrededores.
- c) El corredor Anillo Periférico presenta un proceso de ocupación mixto (comercial, almacenaje, servicios e industria), a ambos lados de la vialidad.

Por todo lo anterior, se considera viable y necesaria la modificación del PDUCP Mexicali 2025 para ajustarse a las tendencias actuales de transformación urbana ligadas al Corredor Urbano de la Carretera Abasolo (Anillo Periférico). El predio propuesto forma parte de este corredor y como tal **justifica su compatibilidad a uso Industrial bajo los requerimientos normativos urbanos y ambientales que apliquen al proyecto.**



BIBLIOGRAFÍA

DOCUMENTO		FUENTE	PUBLICACIÓN
XII Censo General de Población y vivienda 2010	Documento Federal	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2010/Default.aspx
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.	Normatividad Estatal	XVII Legislatura Gobierno del Estado de Baja California	Periódico Oficial de la federación 24 de junio de 1994. Recuperado el 5 de junio de 2013 de: http://www.transparenciabc.gob.mx/wps/wcm/resources/file/ebcd7d0690fcd4e/ley_de_sarrollo_urbano.pdf
Atlas de Riesgos del Municipio de Mexicali, B.C.	Estatal	Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC)	Recuperado el 6 de junio de 2013 de: http://www.mexicali.gob.mx/transparencia/page35.html
Anuario Estadístico de Baja California	Estatal	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	Recuperado el 4 de junio de 2013 de: http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/aee12/estatal/bc/default.htm
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali 2025.	Normatividad Municipal	XVIII Ayuntamiento de Mexicali, B.C.	Periódico Oficial del Estado de Baja California 7 de marzo de 2007 Tomo CXIV No.10 . Recuperado el 4 de junio de 2013 de: http://www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/legislacion/periodico/seccl_020307.pdf
Índice de Competitividad Urbana 2012		Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C.	Recuperado el 4 de junio de 2013 de: http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2012/8/indice_de_competitividad_urbana_2012.pdf

ANEXOS

1. TITULOS DE PROPIEDAD

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI
HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5230025	RECIBO OFICIAL:
FECHA DE PARTIDA: 05 DE JUNIO DEL 2002	FECHA:
SECCIÓN: CIVIL	HORA:
ANALISTA:	MONTO:
VOLANTE:	

ACTO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

DOCUMENTO

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 11280 DEL VOLUMEN NÚMERO 141 DE FECHA 13 DE MARZO DE 2002 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 13 DE MEXICALI B.C..

VENDEDOR(ES)

LOS SRES. LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA, VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA Y CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA.

COMPRADOR(ES)

FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
LORENA MARTINEZ VALDEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
FOLIO REAL:217182
TIPO PREDIO:URBANA/RUSTICA
LOTE:37 F.E. P.S. MANZANA:S/M
COLONIA ABASOLO B.C.
MUNICIPIO:MEXICALI
SUPERFICIE: 15-43-74.30 HAS.
CLAVE CATASTRAL: 07-15-037-004
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 238.331 M. CON LOTE 37 F.E. P.N.
SUR : 235.539 M. CON LOTES 83 F.E. Y LOTE 84
ESTE : 644.673 M. CON LOTE 78
OESTE: 659.057 M. CON LOTE 37 F.C. P.S.

NO SEÑALA CONSTRUCCIONES.

FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
LORENA MARTINEZ VALDEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
FOLIO REAL:217212
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:37 F.O. PORCION SUR MANZANA:S/M
COLONIA ABASOLO FRACCIONAMIENTO 3
MUNICIPIO:MEXICALI
SUPERFICIE: 15-26-58.31 HAS
CLAVE CATASTRAL: 07-15-037-002
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 224.497 M. CON LOTE 37 F.O.P.N.
SUR : 224.577 M. CON LOTE 82
ESTE : 673.118 M. CON LOTE 37 F.C.P.S.
OESTE : 686.737 M. CON CARRETERA ISALAS AGRARIAS-ABASOLO

NO SEÑALA CONSTRUCCIONES.

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI
HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUÉDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5230025	RECIBO OFICIAL:
FECHA DE PARTIDA: 05 DE JUNIO DEL 2002	FECHA:
SECCIÓN: CIVIL	HORA:
ANALISTA:	MONTO:
VOLANTE:	

FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
LORENA MARTINEZ VALDEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD
FOLIO REAL: 217174
TIPO PREDIO: AGRICOLA
LOTE: 37 FRACC. CENTRAL PORCION SUR MANZANA: S/M
COLONIA ABASOLO B.C.
MUNICIPIO: MEXICALI
SUPERFICIE: 15-43-96.80 HAS.
CLAVE CATASTRAL: 07-15-43-96.80
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORTE: 231.976 M. CON LOTE 37 F.C.P.N.
SUR: 231.849 M. CON LOTE 82 Y LOTE 83
ESTE: 659.057 M. CON LOTE 37 F.E.P.S.
OESTE: 673.118 M. CON LOTE 37 F.O.P.S.

DISPOSICION ESPECIAL

NO SEÑALA CONSTRUCCIONES.

* RESPECTO DEL LOTE: 37 F.O.P.S.

PRECIO DE LA OPERACION: \$1'373,924.00 M.N.

VALOR DEL AVALUO: \$1'373,924.00 M.N.

* RESPECTO DEL LOTE: 37 F.C.P.S.

PRECIO DE LA OPERACION: \$1'389,571.20 M.N.

VALOR DEL AVALUO: \$1'389,571.20 M.N.

* RESPECTO DEL LOTE: 37 F.E.P.S.

PRECIO DE LA OPERACION: \$1'389,368.70 M.N.

VALOR DEL AVALUO: \$1'389,368.70 M.N.

COPROPIEDAD.- LOS SRES. FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ Y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, POR VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO, SE CONVIERTEN EN COPROPIETARIOS DE LOS BIENES DESCRITOS ANTERIORMENTE CON LOS SIGUIENTES PORCENTAJES (%):

FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO LE CORRESPONDERA Y POR LO TANTO ADQUIERE EN ESTE ACTO UNA PARTE ALICUOTA DE HASTA UN 40% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA.

LORENA MARTINEZ VALDEZ LE CORRESPONDERA Y POR LO TANTO ADQUIERE EN ESTE ACTO UNA PARTE ALICUOTA DE HASTA UN 40% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI
HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5230025

FECHA DE PARTIDA: 05 DE JUNIO DEL 2002

SECCIÓN: CIVIL

ANALISTA:

VOLANTE:

RECIBO OFICIAL:

FECHA:

HORA:

MONTO:

INMUEBLES OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA.

MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL LE CORRESPONDERA Y POR LO TANTO ADQUIERE EN ESTE ACTO UNA PARTE ALICUOTA DE HASTA UN20% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LOS INMUEBLES MUTICITADOS.

ANTECEDENTES

PARTIDA 17715 SECCIÓN PRIMERA TOMO 49 ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 13/05/1964

PARTIDA 17713 SECCIÓN PRIMERA TOMO 49 ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 13/05/1964

PARTIDA 89538 SECCIÓN CIVIL TOMO 602 ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 20/07/1987

PARTIDA 5223090 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 08/03/2002

PARTIDA 5223123 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 08/03/2002

Lic. Rodolfo González Quiroz
notario público número trece
Mexicali, B.C.



NOTAJA

INSTRUMENTO NUMERO 11,280 ONCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA.-----
VOLUMEN NUMERO 141 CIENTO CUARENTA Y UNO.-----

En la Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, República Mexicana, a los
TRECE días del mes de MAYO de dos mil dos, ante mí, el Licenciado Rodolfo
González Quiroz, Titular de la Notaria Pública Número Trece de esta ciudad
comparecieron las siguientes personas:-----

Por una Primera Parte como vendedores:-----

I.- LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho.-----

II.- VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho.-----

III.- CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho.-----

Por una Segunda Parte como compradores: los señores FRANCISCO JAVIER
BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO
SANDOVAL, todos por su propio derecho.-----

Todos me dijeron:-----

Que vienen a formalizar los contratos de COMPRAVENTA que tienen
concertados, de acuerdo con las Declaraciones y Cláusulas siguientes:-----

DECLARACIONES-----

PRIMERA.- Declara el señor LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA:-----

A).- Que mediante escritura pública de fecha dieciocho de enero de mil
novecientos sesenta y cuatro número veinticuatro mil quinientos treinta y ocho
(24,538) del volumen número cuatrocientos cuarenta y ocho (448) del protocolo a
cargo del entonces titular de la notaria pública número uno de esta ciudad,
Licenciado FAUSTINO ZAVALA AVILA, misma que quedó inscrita en las oficinas
en esta ciudad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta
Ciudad, bajo partida número diecisiete mil setecientos trece (17,713) de la Sección
Primera de fecha trece de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, se adquirió a
nombre del señor LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA, la propiedad sobre el bien
inmueble que se identifican como Lote número treinta y siete fracción oeste (37
F.O.) de la manzana sin número de la Colonia Abasolo Fraccionamiento Tres de
esta ciudad con superficie de diecinueve hectáreas setenta y tres áreas y noventa
y nueve centiáreas (19-73-99) y las medidas y colindancias siguientes:-----

Al norte.- con lote número treinta y cinco.-----

Al sur.- con lote número ochenta y dos.-----

Al este.- con fracción central del mismo lote treinta y siete.-----

Al oeste.- con los lotes treinta y cuatro y treinta y seis de la misma Colonia.-----

B).- Que por oficio número quinientos sesenta y dos diagonal dos mil dos
(562/2002) de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, girado al Registro
Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad por la Dirección de
Desarrollo Urbano de esta Municipalidad, se autorizó la subdivisión del inmueble
descrito anteriormente, y fue inscrita bajo partida número cinco millones

OTEGADO

doscientos veintitres mil ciento veintitres (5,223,123) de la sección civil de fecha ocho de marzo de dos mil dos, dando como resultado dos fracciones de terreno, siendo objeto del presente contrato la que se identifica como Lote número treinta y siete fracción oeste porción sur (37 F.O.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo Fraccionamiento Tres de esta ciudad con superficie de quince hectáreas, veintiséis áreas y cincuenta y ocho punto treinta y un centiáreas (15-26-58.31) y las medidas y colindancias siguientes:-----

Al norte.- en doscientos veinticuatro metros cuatrocientos noventa y siete milímetros (224.497) con lote treinta y siete fracción oeste porción norte.-----

Al sur.- en doscientos veinticuatro metros quinientos setenta y siete milímetros (224.577) con lote ochenta y dos.-----

Al este.- en seiscientos setenta y tres metros ciento dieciocho milímetros (673.118) con lote treinta y siete fracción central porción sur.-----

Al oeste.- en seiscientos ochenta y seis metros setecientos treinta y siete milímetros (686.737) con Carretera Islas Agrarias-Abasolo.-----

Que igualmente la fracción descrita anteriormente, presente una afectación hasta por tres, hectáreas, sesenta y ocho áreas y cero ocho punto cincuenta y seis centiáreas (3-68-08.56) correspondientes al derecho de vía del Dren.-----

SEGUNDA.-Declara el señor VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA:-----

A).- Que mediante escritura pública de fecha quince de enero de mil novecientos sesenta y cuatro número veinticuatro mil quinientos trece (24,513) del volumen número cuatrocientos cincuenta y tres (453) del protocolo a cargo del entonces titular de la notaria pública número uno de esta ciudad, Licenciado FAUSTINO ZAVALA AVILA, misma que quedó inscrita en las oficinas en esta ciudad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo partida número diecisiete mil setecientos quince (17,715) de la Sección Primera de fecha trece de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, se adquirió a nombre del señor VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA, la propiedad sobre el bien inmueble que se identifican como Lote número treinta y siete fracción central (37 F.C.) de la manzana sin número de la Colonia Abasolo Fraccionamiento Tres de esta ciudad con superficie de veinte hectáreas (20-00-00) y las medidas y colindancias siguientes:-----

Al norte.- con lote número treinta y cinco.-----

Al sur.- con lotes número ochenta y dos y ochenta y tres.-----

Al este.- con fracción este del mismo lote treinta y siete-----

Al oeste.- con fracción oeste del mismo lote treinta y siete.-----

B).- Que por oficio número quinientos sesenta y tres diagonal dos mil dos (563/2002) de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, girado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad por la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Municipalidad, se autorizó la subdivisión del inmueble

Lic. Rodolfo González Quiroz
notario público número trece
Mexicali, B.C.



COTEJADO

descrito anteriormente, y fue inscrita bajo partida número cinco millones doscientos veintitres mil noventa (5,223,090) de la sección civil de fecha ocho de marzo de dos mil dos, dando como resultado dos fracciones de terreno, siendo objeto del presente contrato la que se identifica como Lote número treinta y siete fracción central porción sur (37 F.C.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo B.C. de esta ciudad con superficie de quince hectáreas, cuarenta y tres áreas y noventa y seis punto ochenta centiáreas (15-43-96.80) y las medidas y colindancias siguientes:-----

Al norte.- en doscientos treinta y un metros novecientos setenta y seis milímetros (231.976) con lote treinta y siete fracción central porción norte.-----

Al sur.- en doscientos treinta y un metros ochocientos cuarenta y nueve milímetros (231.849) con lote ochenta y dos y ochenta y tres.-----

Al este.- en seiscientos cincuenta y nueve metros punto cero cincuenta y siete milímetros (659.057) con lote treinta y siete fracción este porción sur.-----

Al oeste.- en seiscientos setenta y tres metros ciento dieciocho milímetros (673.118) con lote treinta y siete fracción oeste porción sur.-----

TERCERA.- Declara el señor CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA:-----

A).- Que por contrato privado de compraventa de fecha cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y siete, debidamente inscrito en la oficinas en esta ciudad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida número ochenta y nueve mil quinientos treinta y ocho (89,538) de la Sección Civil de fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y siete, se adquirió a nombre del señor CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA, la propiedad sobre bien inmueble que se identifican como Lote número treinta y siete fracción este (37 F.E.) de la manzana sin número de la Colonia Abasolo Fraccionamiento Tres de esta ciudad con superficie de veinte hectáreas (20-00-00) y las medidas y colindancias siguientes:-

Al norte.- en doscientos veintisiete metros ochocientos catorce milímetros (227.814) con lote número treinta y cinco.-----

Al sur.- en doscientos veintitres metros doscientos ochenta y ocho milímetros (223.288) con lotes número ochenta y tres y ochenta y cuatro.-----

Al este.- en dos tramos uno de seiscientos cuarenta y dos metros novecientos cincuenta y un milímetros (642.951) y otro de ciento setenta y cuatro metros quinientos veinticuatro milímetros (174.524) con lote setenta y ocho y sesenta y cinco.-----

Al oeste.- en ochocientos cuarenta y nueve metros setecientos once milímetros (849.711) con fracción oeste del mismo lote treinta y siete.-----

Sin embargo el deslinde practicado y autorizado por el Departamento de Catastro Municipal presenta la misma superficie variando únicamente las medidas y colindancias en la siguiente forma:-----

TEJADO

Al norte.- en doscientos treinta y un metros doscientos cincuenta milímetros (231.250) con lote número treinta y cinco.-----

Al sur.- en doscientos treinta y cinco metros quinientos treinta y nueve milímetros (235.539) con lotes número ochenta y tres fracción este y ochenta y cuatro.-----

Al este.- en dos tramos uno de seiscientos cuarenta y cuatro metros seiscientos setenta y tres milímetros (644.673) y otro de ciento setenta y uno metros punto cero treinta y un milímetros (171.031) con lote setenta y ocho y sesenta y cinco.----

Al oeste.- en dos tramos uno de seiscientos cincuenta y nueve metros punto cero cincuenta y siete (659.057) y otro de ciento noventa y cinco metros cuatrocientos cuarenta y ocho (195.448) con lote treinta y siete fracción central.-----

B).- Que por oficio número quinientos sesenta y cuatro diagonal dos mil dos (564/2002) de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, girado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad por la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Municipalidad, se autorizó la subdivisión del inmueble descrito anteriormente, y fue inscrita bajo partida número cinco millones doscientos veintitres mil noventa y tres (5,223,093) de la sección civil de fecha ocho de marzo de dos mil dos, dando como resultado dos fracciones de terreno, siendo objeto del presente contrato la que se identifica como Lote número treinta y siete fracción este porción sur (37 F.E.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo B.C. de esta ciudad con superficie de quince hectáreas, cuarenta y tres áreas y setenta y cuatro punto treinta centiáreas (15-43-74.30) y las medidas y colindancias siguientes:-----

Al norte.- en doscientos treinta y ocho metros trescientos treinta y un milímetros (238.331) con lote treinta y siete fracción este porción norte.-----

Al sur.- en doscientos treinta y cinco metros quinientos treinta y nueve milímetros (235.539) con lote ochenta y tres fracción este y ochenta y cuatro.-----

Al este.- en seiscientos cuarenta y cuatro metros seiscientos setenta y tres milímetros (644.673) con lote setenta y ocho.- -----

Al oeste.- en seiscientos cincuenta y nueve metros punto cero cincuenta y siete milímetros (659.057) con lote treinta y siete fracción central porción sur.-----

CUARTA.- Continúan declarando conjuntamente los vendedores que los bienes inmuebles descritos en las declaraciones primera inciso B), segunda inciso B) y tercera inciso B) de este instrumento, se encuentran al corriente en el pago de contribuciones y demás prestaciones fiscales, según se acredita con los certificados de Catastro que exhiben y que marcados con la letra "A" se agregan al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura; y así mismo declara que los citados bienes se encuentran libres de todo gravamen, responsabilidad o limitación de dominio, según se acredita con los certificados de Registro Público de la Propiedad y de Comercio y que marcados con la letra "B" se agregan al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.-----

Lic. Rodolfo González Quiroz
notario público número trece
Mexicali, B.C.



QUINTA.- Que con el objeto de cumplir con las disposiciones fiscales en vigor, me exhiben avalúos de los bienes objeto de esta operación, por los siguientes valores: Respeto del inmueble descrito en la primera inciso B) de este instrumento, avalúo comercial por la cantidad de \$1,373,924.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA NACIONAL).

COTEJADO

Respeto del inmueble descrito en la segunda inciso B) de este instrumento, avalúo comercial por la cantidad de \$1,389,571.20 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS VEINTE CENTAVOS MONEDA NACIONAL).

Respeto del inmueble descrito en la tercera inciso B) de este instrumento, avalúo comercial por la cantidad de \$1,389,368.70 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS SETENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL).

Que marcados con la letra "C" se agregan al apéndice, en el legajo correspondiente a este instrumento.

SEXTA.- Que para efectos de la determinación física de los inmuebles me exhiben actas de deslinde practicadas por la Dirección de Catastro de esta Municipalidad y que marcados con la letra "D" se agregan al Apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.

SEPTIMA.- Continúan declarando conjuntamente los vendedores, ser personas físicas con actividad empresarial debidamente inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que los inmuebles multicitados forman parte de los activos de su empresa, por lo que para los efectos del pago del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Inmuebles, se acogen a lo establecido en los artículos ciento veinticinco (125) del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ciento treinta y nueve fracción sexta (139 Frc.VI) y ciento setenta y cinco (175) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y al efecto me exhiben la ultima declaración de impuestos en original, de las que agrego copia debidamente cotejadas y marcadas con la letra "E" al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.

OCTAVA.- Declaran los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL:

Que conocen a la perfección los bienes materia del presente contrato tanto por lo que se refiere a la situación física de los mismos, como a su situación jurídica, por lo que no tienen inconveniente en celebrar el presente acto.

Dadas las anteriores Declaraciones, las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA:

TEJATO

A).- El señor LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho, vende a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, quienes compra y adquieren para si, en mancomún pro indiviso y por partes desiguales el lote número treinta y siete fracción oeste porción sur (37 F.O.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo Fraccionamiento Tres de esta municipalidad, con la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración primera inciso B) de esta escritura cuya descripción se tiene por íntegramente reproducida en esta cláusula como su a la letra se insertarán, al corriente en el pago de contribuciones y cualquier otra prestación fiscal, libre de todo gravamen, responsabilidad o limitación de dominio.-----

B).- El precio que las partes convienen en la presente operación de compraventa es la cantidad de \$1,373,924.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA NACIONAL), que la parte compradora ya pagó a la parte vendedora con anterioridad a la firma del presente contrato, por lo que ésta otorga a favor de aquella en esta cláusula el recibo mas completo y eficaz que en derecho proceda por dicha cantidad, liberándola en consecuencia de cualquier obligación de pago o contraprestación.—

C).- El señor LUIS ALONSO ORTEGA ACOSTA, pone a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, en inmediata posesión física y jurídica del bien materia del presente contrato y queda obligado al saneamiento para el caso de evicción.-----

SEGUNDA:-----

A).- El señor VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho venden a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, quienes compra y adquieren para si, en mancomún pro indiviso y por partes desiguales el lote número treinta y siete fracción central porción sur (37 F.C.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo B.C. de esta municipalidad, con la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración segunda inciso B) de esta escritura cuya descripción se tiene por íntegramente reproducida en esta cláusula como su a la letra se insertarán, al corriente en el pago de contribuciones y cualquier otra prestación fiscal, libre de todo gravamen, responsabilidad o limitación de dominio.—

B).- El precio que las partes convienen en la presente operación de compraventa es la cantidad de \$1,389,571.20 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS VEINTE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que la parte compradora ya pagó a la parte vendedora con anterioridad a la firma del presente contrato, por lo que ésta otorga a favor de aquella en esta cláusula el recibo mas completo y eficaz que en derecho proceda

Lic. Rodolfo González Quiroz
notario público número trece
Mexicali, B.C.



por dicha cantidad, liberándola en consecuencia de cualquier obligación de pago o contraprestación.

C).- El señor VICTOR MANUEL ORTEGA ACOSTA, pone a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, en inmediata posesión tanto física como jurídica del bien materia del presente contrato y queda obligado al saneamiento para el caso de evicción.

TERCERA:

A).- El señor CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA, por su propio derecho venden a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, quienes compra y adquieren para si, en mancomún pro indiviso y por partes desiguales el lote número treinta y siete fracción este porción sur (37 F.E.P.S.) de la Manzana sin número de la Colonia Abasolo B.C. de esta municipalidad, con la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración tercera inciso B) de esta escritura cuya descripción se tiene por íntegramente reproducida en esta cláusula como su a la letra se insertarán, al corriente en el pago de contribuciones y cualquier otra prestación fiscal, libre de todo gravamen, responsabilidad o limitación de dominio.

B).- El precio que las partes convienen en la presente operación de compraventa es la cantidad de \$1,389,368.70 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS SETENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que la parte compradora ya pagó a la parte vendedora con anterioridad a la firma del presente contrato, por lo que ésta otorga a favor de aquella en esta cláusula el recibo mas completo y eficaz que en derecho proceda por dicha cantidad, liberándola en consecuencia de cualquier obligación de pago o contraprestación.

C).- El señor CESAR FELIPE DE JESUS ORTEGA ACOSTA, pone a los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, en inmediata posesión del bien materia del presente contrato y queda obligado al saneamiento para el caso de evicción.

CUARTA.- COPROPIEDAD.- Los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, por virtud del presente contrato, se convierten en copropietarios de los bienes descrito en las cláusulas primera inciso A), segunda inciso A) y tercera inciso A) de este instrumento en los siguientes porcentajes:

Al señor FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO le corresponderá y por lo tanto adquiere en este acto una parte alícuota de hasta un cuarenta por ciento (40%) de los derechos de propiedad sobre los inmuebles objeto de esta compraventa.

OTEJADO

TEJADO

A la señora LORENA MARTINEZ VALDEZ le corresponderá y por lo tanto adquiere en este acto una parte alícuota de hasta un cuarenta por ciento (40%) de los derechos de propiedad sobre los inmuebles objeto de esta compraventa.-----

A la señora MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL le corresponderá y por lo tanto adquiere en este acto una parte alícuota hasta por un veinte por ciento (20%) de los derechos de propiedad sobre los inmuebles multicitados.-----

QUINTA.- Las Partes hacen constar que en el presente contrato no ha habido dolo, error, mala fé ni intimidación o violencia, y ninguna ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su cocontratante, y por lo tanto quedan obligadas no solamente a lo expresamente pactado en el presente instrumento sino también de acuerdo con las consecuencias que por virtud de los usos y la ley deriven del presente contrato.-----

SEXTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que se generen con motivo del presente acto correrán a cargo de la Segunda Parte; LOS COMPRADORES aceptan ante el suscrito Notario de enterar el impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio en los términos de lo que para los predios colindantes establece la ley de la materia.-----

SEPTIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación, ejecución y cumplimiento de los pactos contenidos en el presente instrumento, son competentes los tribunales de este Partido Judicial de Mexicali, Baja California.-----

FE NOTARIAL-----

Yo, el Notario, doy fé: De la verdad del acto; de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales con los cuales lo cotejé y tuve a la vista, lo que certifico; de que los comparecientes gozan de la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, sin constarme impedimento en contrario; de que por no ser personalmente conocidos del suscrito se identificaron a satisfacción mía con los documentos cuyas copias se agregan en hoja por separado en unión de sus generales, la cual marcada con la letra "F" se agrega al apéndice, en el legajo correspondiente a esta escritura.-----

Leída que fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, expresaron su conformidad con ella y la firmaron el día trece de mayo de dos mil dos.- DOY FE.-----

Seis firmas de los comparecientes.- Ante mí la firma del Licenciado RODOLFO GONZALEZ QUIROZ.- El sello de autorizar.-- -----

Autorizo definitivamente el presente instrumento en la ciudad de Mexicali, Baja California el veinticuatro de mayo de dos mil dos, por haberse acreditado el entero de los impuestos respectivos a la presente operación.- Doy fe. -----

NOTAS MARGINALES-----

NOTA PRIMERA.- El veinticuatro de mayo de dos mil dos se exhibió al suscrito notario declaración del impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de

Lic. Rodolfo González Quiroz
notario público número trece
Mexicali, B.C.

dominio, dicho documento se agrega al apéndice marcado con la letra "G", en el legajo correspondiente a este instrumento.- Doy fe.- Una rubrica.

NOTA SEGUNDA.- El veinticuatro de mayo de dos mil dos, se expidió el primer testimonio del presente instrumento para uso de los señores FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, LORENA MARTINEZ VALDEZ y MARIA SALUD VALLEJO SANDOVAL, va sellado y cotejado en veintisiete hojas útiles de la cuales cinco

corresponden a esta escritura y las restantes son anexos de la misma.- Doy fe.- Una rubrica.

NOTA TERCERA.- El cinco de junio del año de dos mil dos, quedo inscrito el primer testimonio del presente instrumento bajo partida número cinco millones doscientos treinta mil veinticinco de la sección civil de la oficina en esta ciudad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado.- Doy fe.- Una rubrica.

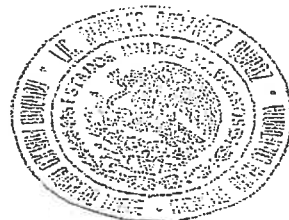
DEL APENDICE

De conformidad con lo que al efecto dispone el artículo ciento catorce de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, de todos los documentos que como tales obran marcados con las letras de la "A" a la "G" se agregará copia al testimonio o testimonios que de la presente se expidan.- Doy fe.

ES SEGUNDO TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, VA SELLADO Y COTEJADO EN VEINTISIETE HOJAS ÚTILES DE LA CUALES CINCO CORRESPONDEN A ESTA ESCRITURA Y LAS RESTANTES SON ANEXOS DE LA MISMA.- DOY FE.- EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA A LOS CINCO DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL OCHO.



[Handwritten signature]



2. DERECHOS DE RIEGO



USUARIOS DEL MODULO No. 16
MARGEN DERECHA DEL RIO COLORADO, A.C.
Km. 0.5 Carretera a Los Algodones, Islas Agrarias "B" -:- C.P. 21600, Mexicali, B.C.
Tel. Cel. 044 (686) 113-40 66

Mexicali, B. C., a 24 de Septiembre de 2013.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio de la presente hacemos constar que el C. FCO. JAVIER BARRIOS VALLEJO, se encuentra registrado en el padrón de usuarios de este Modulo con 46.4029 hectáreas de derechos normales de riego vigentes en el lote No.37 de Colonia Abasolo, en esta municipalidad.

Se extiende esta constancia a petición del interesado para los fines que juzgue convenientes.

Atentamente

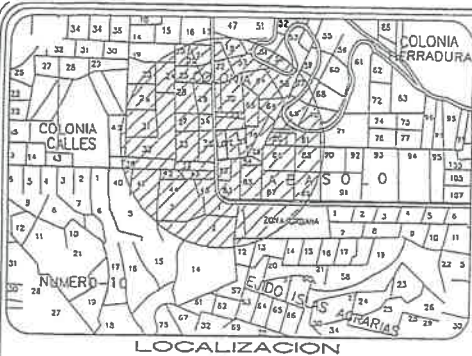
C. P. JOSE LEONCIO RAMÍREZ VENEGAS
Gerente



USUARIOS DEL MODULO No. 16
MARGEN DERECHA DEL RIO COLORADO, A.C.
Km. 0.5 Carretera a Los Algodones, Islas Agrarias "B" -:- C.P. 21600, Mexicali, B.C.
Tel. Cel. 044 (686) 113-40 66

C.C.P.- ARHCIVO.

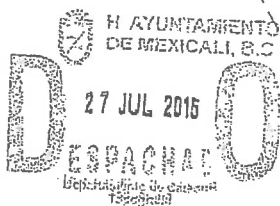
3. DESLINDES



LOCALIZACION

X=642987.0749
Y=3611627.4114

MEXI



LOTE No. 36
RU-001-894

NOTA:

TODOS LOS VERTICES FUERON MATERIALIZADOS CON VARILLAS

NOTA:

EL SISTEMA DE COORDENADAS ES UTM ZONA 11 DATUM WGS-84

NOTA:

EL PRESENTE DESLINDE SE REALIZO EN BASE A CERCOS FISICOS EXISTENTES CANAL Y CAMINOS Y A PUNTOS MOSTRADOS POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR ASI COMO EL DESLINDE ANTERIOR DEL MISMO PREDIO CERTIFICADO POR CATASTRO MUNICIPAL EN FEB. DEL 2002

AFECCION POR DREN Y CARRETERA

LADO	RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS
EST	PV			Y X
A	B	N 89°12'33" E	46.902	3,611,146.3215 655,073.9065
B	C	S 03°02'43" E	683.894	3,611,146.9689 655,120.8037
C	D	S 85°44'06" W	46.876	3,610,464.0405 655,157.1348
D	A	N 03°02'43" W	686.737	3,610,460.5542 655,110.3886

SUPERFICIE = 3-21-17.571 HAS

LOTE 37 F.O. PORCION SUR

LADO	RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS
EST	PV			Y X
1	2	N 89°12'33" E	224.691	3,611,146.3215 655,073.9065
2	3	S 03°02'45" E	673.118	3,611,149.4230 655,298.5763
3	4	S 85°44'06" W	224.577	3,610,460.5542 655,110.3886
4	1	N 03°02'43" W	686.737	3,611,146.3215 655,073.9065

SUPERFICIE = 15-26-58.310 HAS

EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEXICALI

CERTIFICA

QUE EL PRESENTE DESLINDE CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44 DEL REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI Y ARTICULO XII DEL MANUAL TECNICO DE DESLINDES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C. Y SALVO ERROR, OMISION O INEFICACIA, CORRESPONDEN A LOS DATOS QUE OYAN EN ESTE DEPARTAMENTO DE CATASTRO BAJO CLAVE CATASTRAL

LOS CUALES FUERON VERIFICADOS Y REPLANTEADOS EN CAMPO POR

FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.

LOS DERECHOS FUERON PAGADOS CON EL RECIBO OFICIAL No. 68

DE FECHA: 16/6/2015

EL C. COORDINADOR DEL ARCA

DE TOPOGRAFIA

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO

DE CATASTRO

DEPTO. DE CATASTRO ING. MARIO A. MENDEZ RANGEL

CD. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95

Regen Sur No. 1785 Fracc. La Jolla Tel. 5-64-00-82

CD. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95

Regen Sur No. 1785 Fracc. La Jolla Tel. 5-64-00-82

CD. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95

LOTE 37 F.W.
PORCION NORTE
07-15-037-001

N 89°12'33" E

224.691
(224.497)

13.00

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

13.50

20.00

S 85°44'06" W
224.577

5.00

CAMINO

5.00

LOTE No. 82
RU-001-937

NOTA:

EL PRESENTE DESLINDE NO INCLUYE EL TRAZO DE FUTURAS VALIDADES: PARA USO Y DESARROLLO DEL PREDIO DEBERAN SOLICITAR LOS LINEAMIENTOS CORRESPONDIENTES EN EL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE TRANSITO.

ACTA DE DESLINDE

CLAVE CATASTRAL 07-15-037-002	LOTE LOTE 37 F.O. PORCION SUR	MANEJA S/M	SUPERFICIE 15-26-58.310 HAS
COLONIA, POBLADO O FRACCIONAMIENTO ABASOLO B.C.	DELEGACION (SI APLICA)	LUGAR MEXICALI B.C.	
PROPIETARIO O POSEEDOR FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO Y COP.	USO ACTUAL DEL SUELO AGRICOLA	FECHA DE ELABORACION JULIO DEL 2015	PLANTO 1 DE 1
PREDIO CONSTRUICION	BALDIO	ESCALA 1:500	ACOTACION METROS

PERITO RESPONSABLE No. 14

REVISO

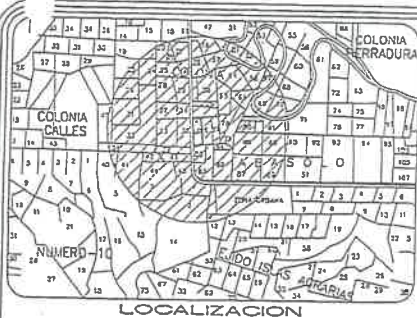
DEPARTAMENTO TECNICO

PROPIETARIO POSEEDOR REPRESENTANTE LEGAL

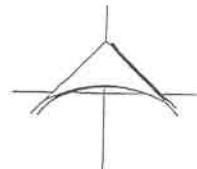
ING. ADRIAN DE VILLANUEVA HUERTA

ARQ. LEONARDO REYES

DEPTO. DE CATASTRO ING. MARIO A. MENDEZ RANGEL
CD. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95
Regen Sur No. 1785 Fracc. La Jolla Tel. 5-64-00-82
CD. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95
Regen Sur No. 1785 Fracc. La Jolla Tel. 5-64-00-82



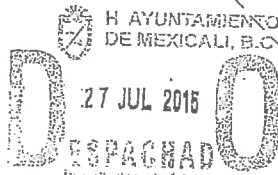
LOCALIZACION



LOTE 37 F.C.
PORCION NORTE
07-15-037-005

X=642987.0749
Y=3611627.4114

MEXI



LOTE No. 36
RU-001-894

NOTA:

TODOS LOS VERTICES FUERON MATERIALIZADOS CON VARILLAS

NOTA:

EL SISTEMA DE COORDENADAS ES UTM
ZONA 11 DATUM WGS-84

NOTA:

EL PRESENTE DESLINDE SE REALIZO EN BASE A CERCOS FISICOS EXISTENTES CANAL Y CAMINOS Y A PUNTOS MOSTRADOS POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR ASI COMO EL DESLINDE ANTERIOR DEL MISMO PREDIO CERTIFICADO POR CATASTRO MUNICIPAL EN FEB. DEL 2002

NOTA:

EL PRESENTE DESLINDE NO INCLUYE EL TRAZO DE FUTURAS VIALIDADES: PARA USO Y DESARROLLO DEL PREDIO DEBERAN SOLICITAR LOS LINEAMIENTOS CORRESPONDIENTES EN EL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE TRANSITO.

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS	
EST.	FM			Y	X
5	S 03°02'45" E	552.057	5	3,611,152.6249	655,530.5305
5	S 85°44'06" W	231.849	3	3,610,494.4994	653,565.5504
3	S 03°02'45" W	673.118	2	3,610,477.2594	655,334.3434
2	N 03°02'45" W	673.118	2	3,611,149.4230	655,298.5763
2	N 89°12'33" E	231.976	5	3,611,152.6249	655,530.5305

SUPERFICIE = 15-43-96.800 HAS

EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEXICALI

CERTIFICA

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

LOS DERECHOS FUERON PAGADOS CON EL RECIBO OFICIAL No. 68 DE FECHA: 16/06/2015

EL C. COORDINADOR DEL AREA DE CATASTRO

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

DEPTO. DE CATASTRO

ING. ADRIAN CERVANTES HUERTA

ARO. LEOPOLDO REYNOLDO VILLANUEVA

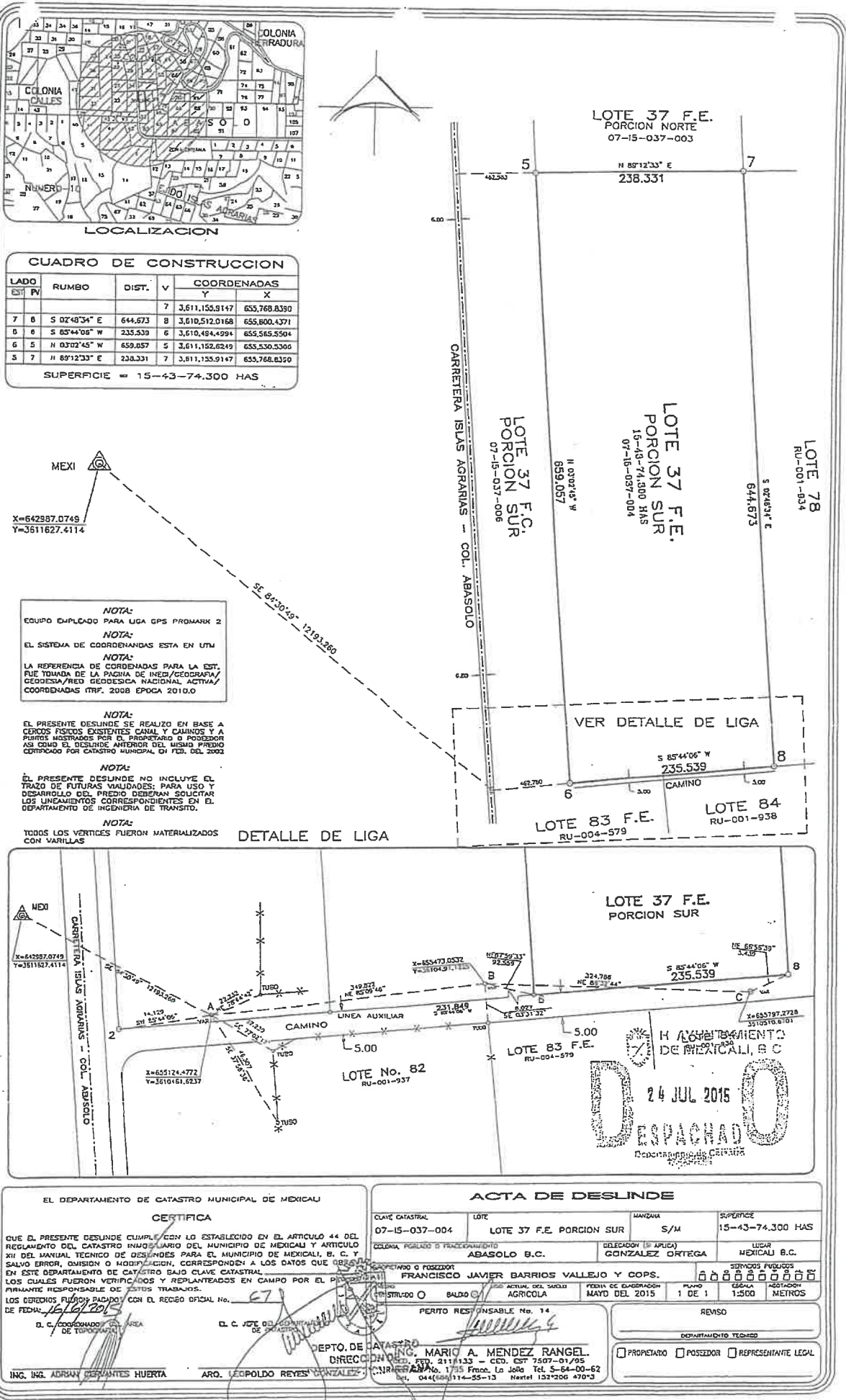
ACTA DE DESLINDE

CLAVE CATASTRAL 07-15-037-006	LOTE LOTE 37 FRACCION CENTRAL PORCION SUR	MANEJADA S/M	SUPERFICIE 15-43-96.800
COLONIA, POBLADO O FRACCIONAMIENTO ABASOLO B.C.	DELEGACION (SI APLICA)	LOCAL MEXICALI B.C.	
PROPIETARIO O POSEEDOR FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO Y COPS.	SERVICIOS PUBLICOS		
PREDIO CONSTRUIDO ☐ BALDO ☒	USO ACTUAL DEL SUELO AGRICOLA	FECHA DE ELABORACION JULIO DEL 2015	PLANO 1:500

PERITO RESPONSABLE No. 14

ING. MARIO A. MENDEZ RANGEL
CED. FED. 2118133 - CED. EST 7507-01/95
Todeo Sur No. 1705 Fracc. La Jolla Tel. 3-64-00-62
Cel. 044(689)114-55-12 Nextel 152*206 470*3

☐ PROPIETARIO ☐ POSEEDOR ☐ REPRESENTANTE LEGAL



CUADRO DE CONSTRUCCION					
LADO	PI	RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS
					Y X
7	8	S 02°48'34" E	644.673	7	3,611,155.9147 655,768.8350
8	6	S 65°44'06" W	235.539	8	3,610,512.0168 655,800.4371
6	5	N 03°02'45" W	659.657	6	3,610,464.4994 655,565.5504
5	7	N 89°12'33" E	238.331	5	3,611,152.6249 655,530.5306
					3,611,155.9147 655,768.8350
SUPERFICIE = 15-43-74.300 HAS					

NOTA:
EQUIPO EMPLEADO PARA LIGA GPS PROMARK 2

NOTA:
EL SISTEMA DE COORDENADAS ESTA EN UTM

NOTA:
LA REFERENCIA DE COORDENADAS PARA LA EST. FUE TOMADA DE LA PAGINA DE INEGI/GEODRAFIA/ GEOLOGIA/RED GEODESICA NACIONAL ACTIVA/ COORDENADAS ITRF. 2008 EPOCA 2010.0

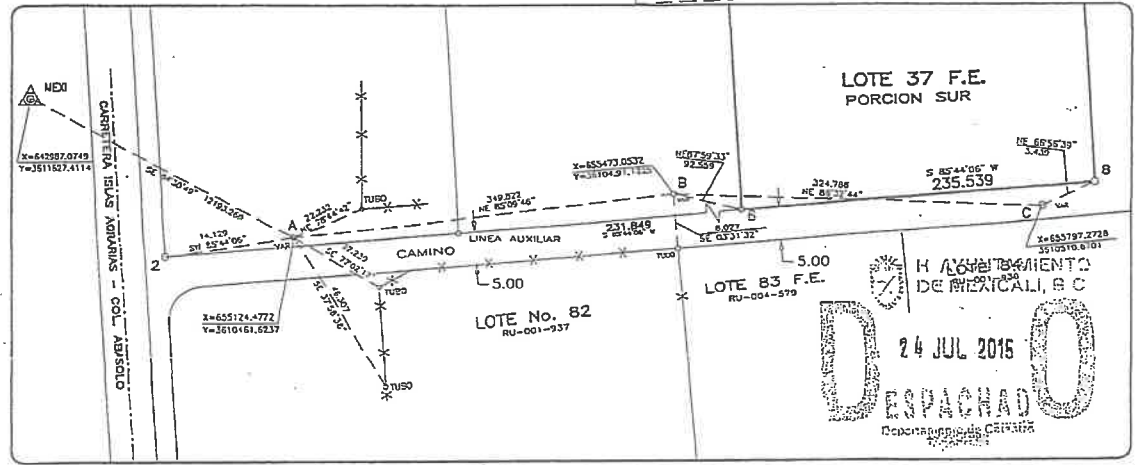
NOTA:
EL PRESENTE DESLINDE SE REALIZO EN BASE A CERROS FISICOS EXISTENTES CANAL Y CAMINOS Y A PUNTOS MOSTRADOS POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR ASI COMO EL DECLINIO ANTERIOR DEL MISMO PREDIO CERTIFICADO POR CATASTRO MUNICIPAL EN FEB. DEL 2002

NOTA:
EL PRESENTE DESLINDE NO INCLUYE EL TRAZO DE FUTURAS VIALIDADES; PARA USO Y DESARROLLO DEL PREDIO DEBERAN SOLICITAR LOS LINEAMIENTOS CORRESPONDIENTES EN EL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE TRANSITO.

NOTA:
TODOS LOS VERTICES FUERON MATERIALIZADOS CON VARILLAS

DETALLE DE LIGA

VER DETALLE DE LIGA



EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEXICALI		ACTA DE DESLINDE	
CERTIFICA			
QUE EL PRESENTE DESLINDE CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44 DEL REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI Y ARTICULO XII DEL MANUAL TECNICO DE DESLINDES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C. Y SALVO ERROR, OMISION O MODIFICACION, CORRESPONDA A LOS DATOS QUE SE ENCONTRO EN ESTE DEPARTAMENTO DE CATASTRO BAJO CLAVE CATASTRAL			
LOS CUALES FUERON VERIFICADOS Y REPLANTEADOS EN CAMPO POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR			
FIRMANTE RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS			
LOS DERECHOS FUERON PAGADOS CON EL RECIBO OFICIAL No. 67			
DE FECHA: 14/06/2015			
D. C. COORDINADOR DE AREA DE TERCERA		D. C. JEFE DE CATASTRO	
ING. ING. ADRIAN GUERRANTES HUERTA		ARO. LEOPOLDO REYES GONZALEZ	
DEPTO. DE CATASTRO		DIRECCION GEN. REG. 211/133 - CED. EST 7507-01/95	
ING. ING. ADRIAN GUERRANTES HUERTA		CATASTRO No. 1735 Predio La Jota Tel. 5-64-00-62	
		04 (52) 114-55-13 Mexical 152 200 470-3	
CLAVE CATASTRAL 07-15-037-004		LOTE LOTE 37 F.E. PORCION SUR	
MANEJA S/M		SUPERFICIE 15-43-74.300 HAS	
COLECCION (SI APLICA) ABASOLO B.C.		DELEGACION (SI APLICA) GONZALEZ ORTEGA	
LUGAR MEDICAL B.C.		LUGAR MEDICAL B.C.	
PROPIETARIO O POSEEDOR FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO Y COPS.		SERVICIOS PUBLICOS	
PROPIETARIO O POSEEDOR AGRICOLA DEL VALLE		PROPIETARIO O POSEEDOR AGRICOLA DEL VALLE	
FECHA DE ELABORACION MAYO DEL 2015		PLANO 1 DE 1	
PERITO RESPONSABLE No. 14		REVISO	
DEPARTAMENTO TECNICO		DEPARTAMENTO TECNICO	
PROPIETARIO		POSEEDOR	
REPRESENTANTE LEGAL			

4.- FACTIBILIDADES

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

MEXICALI, B.C. 29 de abril de 2015
DA15A-DP-0057/2015

Asunto: Respuesta Factibilidad de Servicio para "Lote 37 F.E. Porción Sur, Lote 37 F.C. Porción Sur y Lote 37 F.O. Porción Sur en la Col. Abasolo"

C. FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO
Presente.-

En atención a su solicitud le informamos que existe factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el "Lote 37 F.E. Porción Sur, Lote 37 F.C. Porción Sur y Lote 37 F.O. Porción Sur en la Col. Abasolo (Clave Catastral 07-15-034-004, 07-15-037-006 y 07-15-037-002)" 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*



CESPm

Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali



BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Área	Subdirección de Obras
Depto.	Depto. Apoyos Técnicos
Oficio	SOAT-0284/2015
Folio	249098
Lugar y Fecha	Mexicali, B. C., a 31 de marzo de 2016.

Asunto: Dictamen de Factibilidad de Servicios.

Francisco Javier Barrios Vallejo
Paseo de San Marcos No. 103
Tel. 686-145-83-87
Presente.-

En atención a su escrito recibido el 24 de febrero del año en curso, mediante el cual solicita **Dictamen** de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial para el **lote 37 F.O. Porción Sur** de la Col. Abasolo B.C., en Mexicali, B.Cfa., con **clave catastral 07-15-037-002** y **superficie de 152,658.31 m²** donde tiene proyectado realizar bodega.

Al respecto le informo que una vez referenciada la ubicación del predio en la estructura urbana de Mexicali con visión al año 2025 y con la infraestructura hidráulica existente **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Realizar proyecto ejecutivo conforme a las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable, publicadas el 26 de septiembre de 2014 y a Normas de Proyectos para Obras de Alcantarillado Pluvial, publicadas el 12 de julio de 2013 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California.
2. Dar aviso por escrito del inicio de los trabajos a la Subdirección de Obras de CESPm.
3. Cubrir los costos por los derechos de conexión en cumplimiento a la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio fiscal 2016, publicada en el Periódico Oficial el 31 de diciembre de 2015.
4. En caso de ser necesario, obtener el permiso para la ruptura de pavimento ante la autoridad competente.
5. Transferir y entregar gratuitamente mediante cesión a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, los derechos de riego y/o uso de agua correspondientes a la superficie, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 153 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California
6. Realizar los pagos y gestiones relacionados con esta factibilidad en la **Zona Comercial 5** de este Organismo, sita en prolongación calle Novena y Palmira de la colonia Calles de esta ciudad.

El punto de conexión del agua potable será en la línea de 200 mm (8") de diámetro preparación ubicada al oeste del predio en la carretera Islas Agrarias-Abasolo; deberá prolongar con el mismo diámetro hasta el límite sur del predio como se indica en el croquis anexo.

9



CESPm
Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali



BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Área	Subdirección de Obras
Depto.	Depto. Apoyos Técnicos
Oficio	SOAT-0284/2015
Folio	249098
Lugar y Fecha	Mexicali, B. C., a 31 de marzo de 2016.

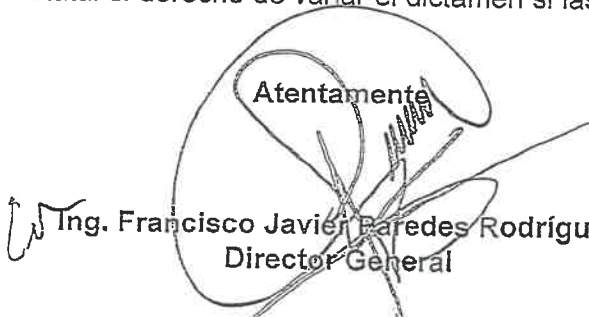
Hoja 2 de 2

El alcantarillado sanitario NO ES FACTIBLE ya que el predio se localiza dentro del sistema definido como Mexicali IV, el cual no cuenta con los equipos e instalaciones requeridas en la zona, ya que se encuentra sobre el límite de crecimiento urbano del PEDUC-2025 y su incorporación y uso definido será a través de obras bajo su costo.

La descarga del alcantarillado pluvial será al Dren Subramal 2+173 del Dren Ramal 4+760 del Dren Tula, anexo croquis.

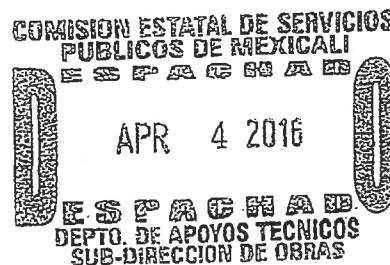
Por último, se le informa que el presente documento tiene vigencia de 6 meses a partir de la fecha, reservándose la Comisión Estatal el derecho de variar el dictamen si las condiciones cambian.

Atentamente


Ing. Francisco Javier Paredes Rodríguez
Director General

Propietario y/o Poseedor

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



C.c.p.-

Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñonez, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.

Arq. Pedro Loya García, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.

Ing. Evaristo Villa Rodríguez, Subdirector de Obras, CESPm.

Lic. Luis Manuel García Cisneros, Subdirector Comercial, CESPm.

Tec. Vicente Alaniz Zaragoza, Jefe de la Zona Comercial 5, CESPm.

Ing. Osvaldo Alonso Martínez Garzón, Jefe del Departamento de Proyectos, CESPm.

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

EVR/REVH/hay

FACT-033-2016

Folio 6067

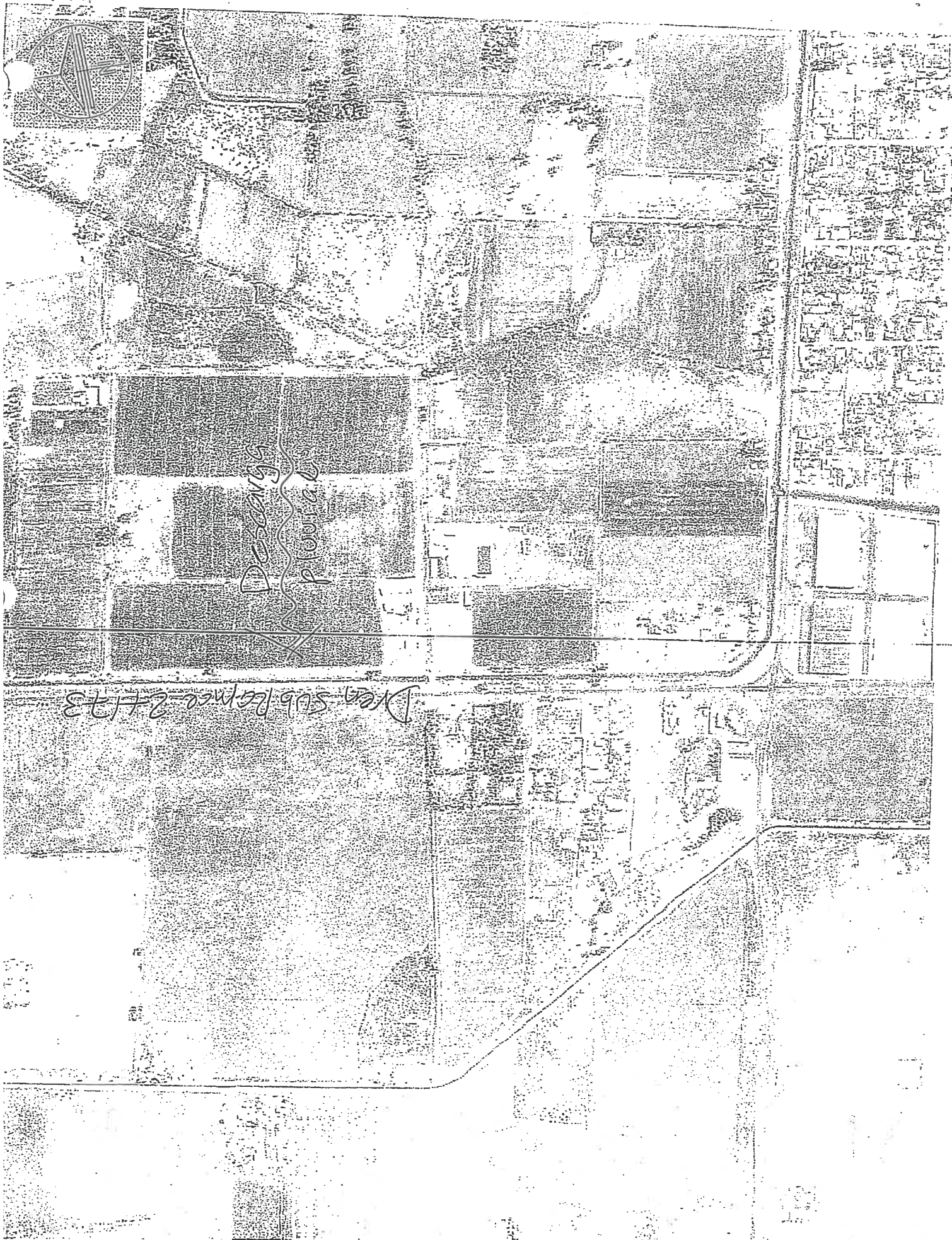
LOTE 37 F.E. PORCION SUR
07-15-037-004

LOTE 37 F.C.P.S.
07-15-037-006

LOTE 37 F.W. PORC. SUR
07-15-037-002

EL PUNTO DE CONEXION SERA LINEA 8" DE DIAMETRO
PREPARACION EXISTENTE UBICADO AL OESTE DE SU
PREDIO SOBRE CARRETERA ISLAS AGRARIAS Y ABASOLO
DEBIENDO PROLONGAR DICHA LINEA CON DIAMETRO DE 8"
HASTA EL LIMITE SUR DE SU PREDIO.





Desanya
Pinnal

Area Sub. B. 2-173



CESPM

Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali



BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Área	Subdirección de Obras
Depto.	Depto. Apoyos Técnicos
Oficio	SOAT-0283/2016
Folio	249064
Lugar y Fecha	Mexicali, B. C., a 31 de marzo de 2016.

Asunto: Dictamen de Factibilidad de Servicios.

Francisco Javier Barrios Vallejo
Paseo de San Marcos No. 103
Tel. 686-145-83-87
Presente.-

En atención a su escrito recibido el 24 de febrero del año en curso, mediante el cual solicita Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial para el lote 37 F.E. Porción Sur de la Col. Abasolo B.C., en Mexicali, B.Cfa., con clave catastral 07-15-037-004 y superficie de 154,374.30 m² donde tiene proyectado realizar bodegas.

Al respecto le informo que una vez referenciada la ubicación del predio en la estructura urbana de Mexicali con visión al año 2025 y con la infraestructura hidráulica existente **SI ES FACTIBLE** proporcionarle el servicio de alcantarillado pluvial, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

La descarga del alcantarillado pluvial será al Dren Subramal 2+173 del Dren Ramal 4+760 del Dren Tula, anexo croquis, debe construir con sus propios recursos las obras de infraestructura requeridas conforme a las Normas de Proyecto para Obras de Alcantarillado Pluvial publicadas el 12 de julio de 2013 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California.

El agua potable **NO ES FACTIBLE** ya que el predio se encuentra fuera de la estructura urbana de Mexicali con visión al año 2025.

El alcantarillado sanitario **NO ES FACTIBLE** ya que el predio se localiza dentro del sistema definido como Mexicali IV, el cual no cuenta con los equipos e instalaciones requeridas en la zona ya que se encuentra en el límite de crecimiento urbano de; PEDUC-2025 y su incorporación y uso definido será a través de obras bajo su costo.

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

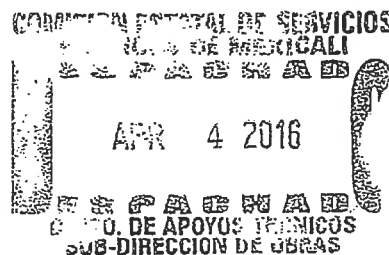
Atentamente

Ing. Francisco Javier Paredes Rodríguez
Director General

C.c.p.- Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñonez, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.
C.c.p.- Arq. Pedro Loya García, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.
C.c.p.- Ing. Evaristo Villa Rodríguez, Subdirector de Obras, CESP.
C.c.p.- Lic. Luis Manuel García Cisneros, Subdirector Comercial, CESP.
C.c.p.- Tec. Vicente Alaniz Zaragoza, Jefe de la Zona Comercial 5, CESP.
C.c.p.- Ing. Osvaldo Alonso Martínez Garzón, Jefe del Departamento de Proyectos, CESP.
C.c.p.- Ing. Raúl E. Vázquez Hernández, Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESP.
-JPR/EVR/REVH/hay

FACT-032-2016

Folio 6066





DESCOING
PIERRE

DREN-509 RAYNE 24-173



CESPM
Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali



BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Área	Subdirección de Obras
Depto.	Depto. Apoyos Técnicos
Oficio	SOAT-0285/2016
Folio	249104
Lugar y Fecha	Mexicali, B. C., a 7 de marzo de 2016.

Asunto: Dictamen de Factibilidad de Servicios.

Francisco Javier Barrios Vallejo
Paseo de San Marcos No. 103
Tel. 686-145-83-87
Presente.-

En atención a su escrito recibido el 24 de febrero del año en curso, mediante el cual solicita Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial para el lote 37 F.C. Porción Sur de la Col. Abasolo B.C., en Mexicali, B.Cfa., con clave catastral 07-I5-037-006 y superficie de 154,396.80 m².

Al respecto le informo que una vez referenciada la ubicación del predio en la estructura urbana de Mexicali con visión al año 2025 y con la infraestructura hidráulica existente **SI ES FACTIBLE** proporcionarle el servicio de alcantarillado pluvial, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

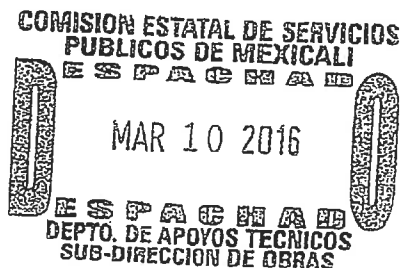
La descarga del alcantarillado pluvial será al Dren Subramal 2+173 del Dren Ramal 4+760 del Dren Tula, anexo croquis, debe construir con sus propios recursos las obras de infraestructura requeridas conforme a las Normas de Proyecto para Obras de Alcantarillado Pluvial publicadas el 12 de julio de 2013 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California.

El agua potable **NO ES FACTIBLE** ya que el predio se encuentra fuera de la estructura urbana de Mexicali con visión al año 2025.

El alcantarillado sanitario **NO ES FACTIBLE** ya que el predio se localiza dentro del sistema definido como Mexicali IV, el cual no cuenta con los equipos e instalaciones requeridas en la zona ya que se encuentra en el límite de crecimiento urbano de REDUS-2025 y su incorporación y uso definido será a través de obras bajo su costo.

Atentamente

 Ing. Francisco Javier Paredes Rodríguez
Director General

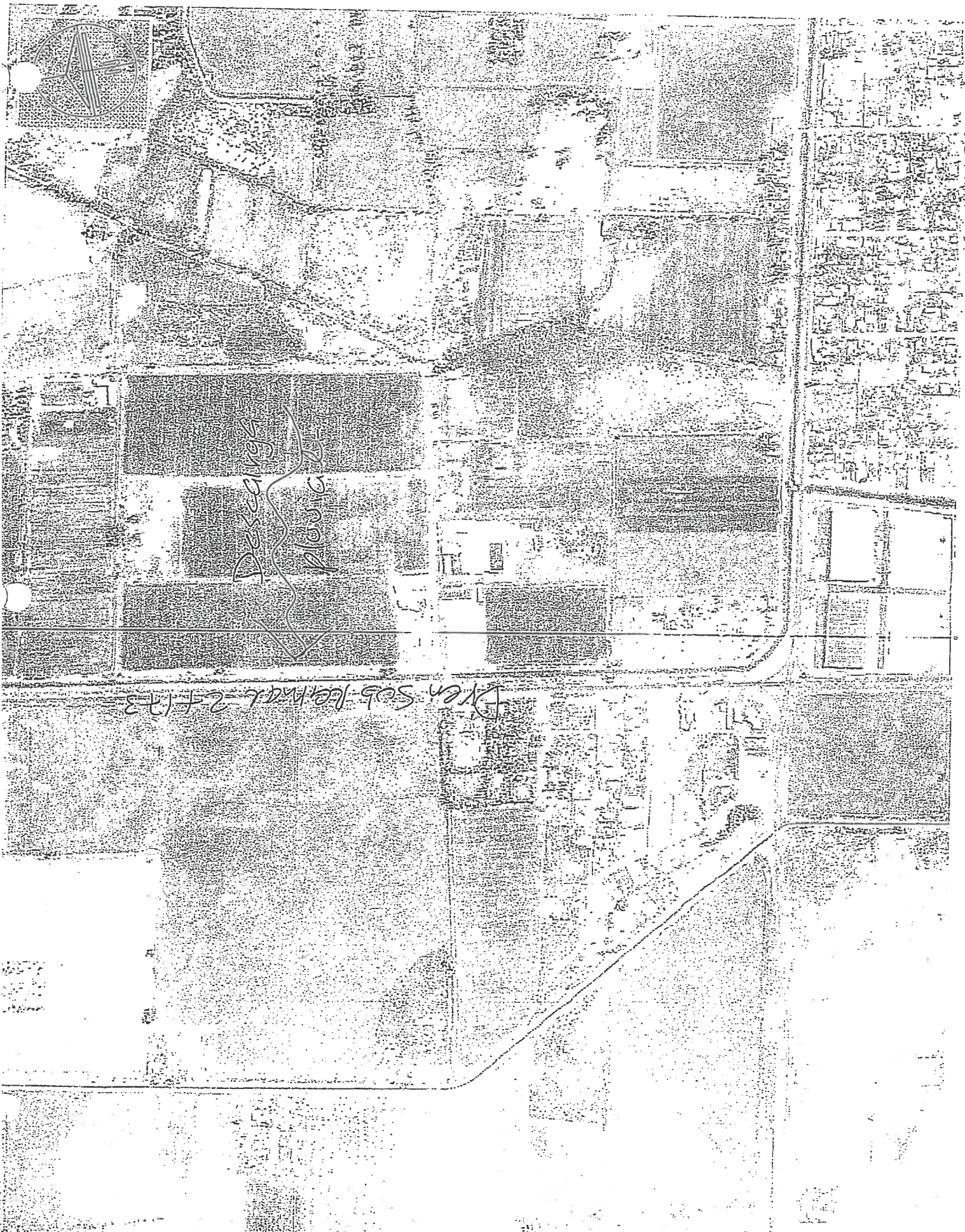


C.c.p.-

Lic. Luis Alfonso Vizcarra Quiñonez, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.
Arq. Pedro Loya García, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.
Ing. Evaristo Villa Rodríguez, Subdirector de Obras, CESPm.
Lic. Luis Manuel García Cisneros, Subdirector Comercial, CESPm.
Tec. Vicente Alaniz Zaragoza, Jefe de la Zona Comercial 5, CESPm.
Ing. Osvaldo Alonso Martínez Garzón, Jefe del Departamento de Proyectos, CESPm.
Ing. Raúl E. Vázquez Hernández, Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESPm.
EVR/REVH/hayab

FACT-034-2016

Folio 6068



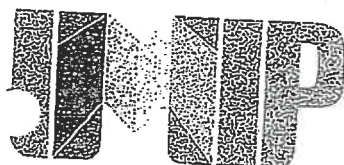
Descaling

Plan 2

Dren. Sub. Loc. 2 + 173

PLAN 2

5.- DICTAMEN DE IMIP



INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

F 110-16

No. de Oficio: IMIP/007/2016
Mexicali, Baja California a 12 de Enero de 2016
Asunto: Envío de Documentos para cambio uso de suelo

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONES
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
PRESENTE.

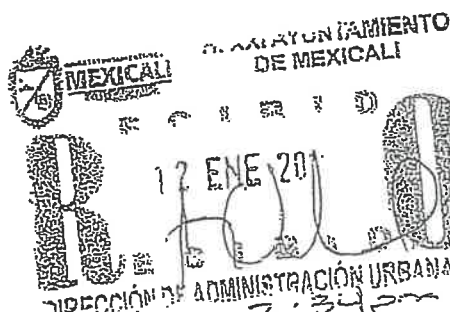
Anteponiendo un cordial saludo, y con relación al Oficio IMIP/330/2015 de fecha 04 de Noviembre de 2015, relacionado con la solicitud presentada por el C.FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO de fecha 28 de Octubre de 2015, sobre la RENOVACION DE LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO INDUSTRIAL; para el LOTE 37 Fracción Este Porción Sur, LOTE 37 Fracción Central Porción Sur, y LOTE 37 Fracción Oeste Porción Sur de la Colonia Abasolo, de la Ciudad de Mexicali, Baja California, con Claves Catastrales: 15-037-002, 15-037-004, y 15-037-006 con una superficie total de 461,429.41 metros cuadrados; Por el presente me permito enviar a Usted la siguiente documentación a fin de continuar con el procedimiento de cambio de uso de suelo, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California.

“Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Sur, Lote 37 F.C. P. Sur y Lote 37 F.E. P. Sur, de la Colonia Abasolo de Mexicali B.C.”;

Oficio DAU/0842/13 de fecha 07 de Junio del 2013, mediante el cual la Dirección de Administración Urbana emitió la FACTIBILIDAD para autorizar el Uso de Suelo para INDUSTRIA LIGERA en los predios señalados;

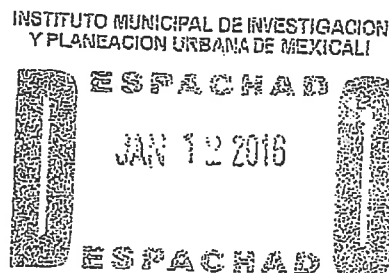
Oficio IMIP/208/2013 de fecha 12 de Agosto del 2013, mediante el cual este Instituto remitió a esa Dirección de Administración Urbana, el estudio de Justificación señalado, presentado por el Particular.

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



ATENTAMENTE

ING. LUIS FORTINO ESQUIVIES CHAVEZ
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP



p. Ing. Miguel Sánchez Robles.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos. DAU
p. Arq. Pedro Loya García.- Jefe del Departamento de Control Urbano. DAU
p. Arq. Bernardo Salcedo Leos.- Jefe del Departamento de Normatividad Urbana. IMIP
p. Archivo.



INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

No. de Oficio: IMIP/330/2015
Mexicali, Baja California a 04 de Noviembre de 2015
Asunto: Factibilidad de uso de suelo Industrial

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONES
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA DEL XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
P R E S E N T E.

Anteponiendo un cordial saludo, y en atención al escrito presentado por el C.FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO de fecha 28 de Octubre de 2015, donde solicita la RENOVACION DE LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO INDUSTRIAL, para el LOTE 37 Fracción Este Porción Sur, LOTE 37 Fracción Central Porción Sur, y LOTE 37 Fracción Oeste Porción Sur de la Colonia Abasolo, de la Ciudad de Mexicali, Baja California, con Claves Catastrales: 15-037-002, 15-037-004, y 15-037-006 con una superficie total de 461,429.41 metros cuadrados; Por el presente me permito señalar a Usted lo siguiente:

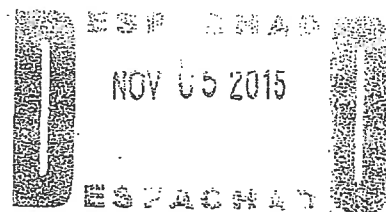
De conformidad con la Estructura Urbana propuesta del PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION (PDUCP) de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de Marzo de 2007, el predio se localiza en el Area de Transición AT-8, fuera del límite de crecimiento del Area 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 considera como COMPATIBLE, el uso AGROINDUSTRIAL.

Asimismo, mediante el Oficio DAU/0842/13 de fecha 07 de Junio del 2013, la Dirección de Administración Urbana emitió la FACTIBILIDAD para autorizar el Uso de Suelo para INDUSTRIA LIGERA en los predios señalados; y mediante Oficio IMIP/208/2013 de fecha 12 de Agosto del 2013, este Instituto remitió a esa Dirección de Administración Urbana, el "Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo Agrícola a Industrial del Lote 37 Fracciones de la Colonia Abasolo en Mexicali B.C." presentado por el particular, a fin de que proceda conforme al procedimiento que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California.

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

ATENTAMENTE

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACION
Y PLANEACION URBANA DE MEXICALI



ING. LUIS FORTINO ESQUIVIES CHAVEZ
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

c.c.p. C. Francisco Javier Barrios Vallejo. Solicitante
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. IMIP
c.c.p. Archivo.

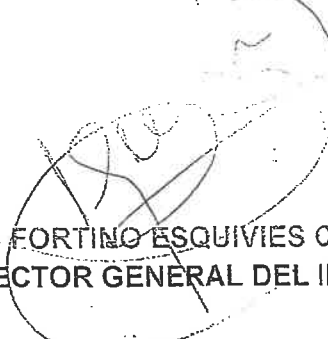
"MEXICALI 100 AÑOS DE SER TU CAPITAL"

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONES
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
PRESENTE

Anteponiendo un cordial saludo y en atención al escrito presentado el 17 de Junio de 2016 por el SR. FRANCISCO BARRIOS VALLEJO mediante el cual reingresa a este Instituto el **"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A INDUSTRIAL DEL LOTE 37 FRACCIONES OESTE, CENTRAL Y ESTE DE LA COLONIA ABASOLO EN MEXICALI, B.C."** Localizado en el Área de Transición AT-8 conforme al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025; Por el presente envío a Usted el documento referido, incorporando las observaciones y acuerdos conforme al Acta de la Reunión Extraordinaria del COMITÉ DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL DE MEXICALI. COPLADEMM, celebrada el 2 de junio del 2016.

Establecido lo anterior y atendiendo a la solicitud presentada por el particular, me permito remitir a Usted el **"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A INDUSTRIAL DEL LOTE 37 FRACCIONES DE LA COLONIA ABASOLO EN MEXICALI, B.C."** a efecto de que por su conducto continúe la propuesta del cambio de uso del suelo solicitado y la modificación del PDUCP de Mexicali al 2025, conforme al procedimiento que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California.

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

ATENTAMENTE

ING. LUIS FORTINO ESQUIVIES CHAVEZ
DIRECTOR GENERAL DEL IMIP

**INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI**
ESPACHADO
22 JUN 2016
ESPACHADO

c.c.p. C. Francisco Barrios Vallejo – Propietario de los predios
c.c.p. Ing. Miguel Sánchez Robles.- Jefe del Departamento de Fraccionamientos. DAU
c.c.p. Arq. Bernardo Salcedo Leos.- Jefe del Departamento de Normatividad Urbana. IMIP
c.c.p. Minutario.

MEXICALI
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
RECIBIDO
24 JUN 2016
RECEIVED
SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

6.- OPINION DIRECCION DE ECOLOGIA MUNICIPAL



DIRECCIÓN DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Plaza Fiesta Local B 8 al B 11, Centro
Cívico, Mexicali, Baja California,
México C.P. 21000

Teléfono Directo: (686) 556-0636

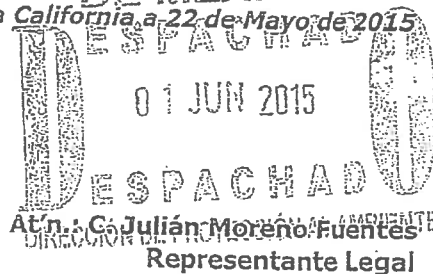
DEPARTAMENTO: AUDITORIA Y
REGULACION
AMBIENTAL.

NO. DE OFICIO: DPA/ARA/0798/2015

ASUNTO: EL QUE INDICA
H. AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI

Mexicali, Baja California, a 22 de Mayo de 2015

C. FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO
AVENIDA PASEO SAN MARCOS NÚMERO 103
FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN MARCOS
MEXICALI, BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E . -



Que en relación a su escrito recibido en esta Dirección de Ecología Municipal en fecha 14 de Mayo de 2015 en donde hace referencia para que esta autoridad emita una opinión técnica con la intención de modificar el estado actual del uso del suelo en el lote 37 fracción Este, porción Sur, lote 37 fracción central porción sur y lote 37 fracción Oeste porción Sur, con claves catastrales, 15-037-044, 15-037-002, 15-0276-006, en la Colonia Abasolo en Mexicali, Baja California; dado lo anterior tengo a bien comentarle que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Mexicali, Baja California, se establece para la Ciudad de Mexicali un modelo de ordenamiento ecológico que precise las políticas ambientales de protección, aprovechamiento, restauración y conservación de las vocaciones de uso del suelo, para el manejo racional de los recursos naturales y la protección al medio ambiente en el Municipio y una política de aprovechamiento con consolidación, así mismo considera al valle de Mexicali como una reserva urbana para el desarrollo de infraestructura habitacional, entre otras actividades de desarrollo, por tal motivo deberá:

1. Cumplir en todo momento con lo dispuesto en la ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, sus reglamento, normas oficiales mexicanas, la ley de protección al ambiente para el estado de baja california, el reglamento de protección al ambiente para el municipio de Mexicali y demás disposiciones ambientales aplicables.
2. Requisar la autorización de licencia ambiental municipal para el giro de fraccionamiento, y cubrir el pago de derechos correspondientes. Según lo establecido por la ley de ingresos del municipio de Mexicali, B.C. para el ejercicio fiscal de 2015 publicado en el periódico oficial del estado de Baja California.

El presente documento no es una autorización del proyecto mencionado, el cual será objeto de revisión continua.

En uso de sus facultades de inspección y vigilancia, esta autoridad continuara verificando el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el reglamento de protección al ambiente para el municipio de Mexicali, baja california y de los demás ordenamientos en la materia.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE

C. LIC. CESAR ARMANDO PEREDA ESTRADA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AUDITORIA Y REGULACION AMBIENTAL
DE LA DIRECCION DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
DEL XXI AYUNTAMIENTO DE MEXICALI

7.- ACUERDO DE COPLADEM



**COMITÉ DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO
MUNICIPAL DE MEXICALI
COPLADEMM**

ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO CONVOCADA POR EL COORDINADOR DE LA COMISION EL LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ, DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA DE MEXICALI.

EN LA CIUDAD DE MEXICALI BAJA CALIFORNIA, SIENDO LAS 10:20 HORAS DEL DIA JUEVES 2 DE JUNIO DEL 2016 Y PREVIA CITACION DE QUE FUERON OBJETO, SE REUNIERON EN LA SALA DE JUNTAS DE COPLADEMM UBICADO EN PLAZA FIESTA, CENTRO CIVICO DE MEXICALI, LOS DIFERENTES INTEGRANTES DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL COPLADEMM, ESTO CON APEGO AL REGLAMENTO DEL PROCESO DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA., PRESIDENDO LA REUNION EL DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ, QUE EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DA LA BIENVENIDA A LOS PRESENTES Y PROCEDE A LA LECTURA DE LA ORDEN DEL DIA:

I.- AUTO PRESENTACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN.

II.-PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRICOLA A INDUSTRIAL DEL LOTE 37 F.O. SUR, LOTE 37 F.C.P. SUR Y LOTE 37 F.E.P. SUR DE LA COLONIA ABASOLO DE MEXICALI, B.C.", PROMOVIDO POR EL C. FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO.

III.- ASUNTOS GENERALES.

IV.-CLAUSURA DE LA REUNIÓN.

EN EL PUNTO NUMERO I. SE AUTOPRESENTARON LOS ASISTENTES MENCIONANDO SU NOMBRE Y LA INSTITUCION A LA QUE REPRESENTAN.

EN EL PUNTO NUMERO II. EL COORDINADOR DE LA COMISION LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ DA UNA BREVE INTRODUCCION DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRICOLA A INDUSTRIAL DEL LOTE 37 F.O. SUR, LOTE 37 F.C.P. SUR Y LOTE 37 F.E.P. SUR DE LA COLONIA ABASOLO DE MEXICALI, B.C." CEDIENDO LA PALABRA AL ARQ. ELIAS PAEZ FRIAS EN REPRESENTACION DEL C. FRANCISCO JAVIER BARRIOS VALLEJO, QUIEN PROCEDE A EXPONER EL PROYECTO.

UNA VEZ TERMINADA LA PRESENTACION, EL LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ, PREGUNTA A LOS PRESENTES SI EXISTE ALGUNA DUDA SOBRE EL TEMA PRESENTADO.



COMITÉ DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL DE MEXICALI COPLADEMM

ING. JESUS AGUIRRE, COMENTA SOBRE DOS PUNTOS: UNO QUE ES NECESARIO HACER ESTUDIOS DE INGENIERIA DE TRANSITO PARA CLASIFICAR EL TRANSPORTE PESADO, Y CON RESPECTO AL PLUVIAL Y DRENAJE SANITARIO NO DEJAR PUNTAS MUERTAS PARA LA CONTINUIDAD DE LOS SERVICIOS A OTROS DESARROLLOS, Y PONER ENFASIS SOBRE LOS CARRILES DE DESACELERACION PARA EVITAR ACCIDENTES FUTUROS EN LA INTEGRACION CON LA CARRETERA.

EL REPRESENTANTE DE LA CESPM HACE MENCION QUE UNICAMENTE SE OTORGO FACTIBILIDAD PARA EL PREDIO COLINDANTE A LA CARRETERA, YA QUE LOS PREDIOS NO ENTRAN DENTRO DEL AREA URBANA.

ARQ. SAMUEL PIÑERA RAMIREZ, COMENTA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS PARA QUE SE DEN LOS CAMBIOS DE USOS DE SUELO, YA QUE SE SUSCITAN INCONGRUENCIAS SOBRE LA DELIMITACIÓN DE ESTOS, Y SOBRE EL PORQUE DEL LIMITE DEL AREA DE TRANSICION EL CUAL DIVIDE PREDIOS.

ING. RICARDO VALENZUELA, COMENTA SOBRE LA IMPORTANCIA QUE HOY TIENE LA CONSOLIDACION DEL CORREDOR INDUSTRIAL, DADO SU UBICACIÓN Y CERCANIA CON LA GARITA INTERNACIONAL.

ARQ. SAMUEL PIÑERA RAMIREZ, RECOMIENDA QUE SE MODIFIQUE EN EL MISMO DOCUMENTO INCLUYENDO LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA DE TRANSICION.

EL LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA, COMENTA SOBRE LA RECOMENDACIÓN QUE HACE EL DEL ARQ. PIÑERA, LA CUAL ES CONVENIENTE SU REVISION EN OTRO ESTUDIO YA SEA BAJO UN PLAN PARCIAL O CON LA MODIFICACION DEL PDUCP.

ING. RICARDO VALENZUELA, PROPONE QUE SE APRUEBE EL PROYECTO Y DE IGAL FORMA MEDIANTE ESTA REUNION SE APRUEBE LA PROPUESTA DE LLEVAR A CABO LA MODIFICACION DEL LIMITE DEL AREA DE TRANSICION.

ACTO SEGUIDO EL LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUIÑONEZ, EN USO DE LA VOZ, SOMETE A VOTACION LA APROBACION DEL "ESTUDIO DE JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO DE SUELO AGRICOLA A INDUSTRIAL DEL LOTE 37 F.O. SUR, LOTE 37 F.C.P. SUR Y LOTE 37 F.E.P. SUR DE LA COLONIA ABASOLO DE MEXICALI, B.C.", Y LA PROPUESTA DE MODIFICACION DEL LIMITE DEL AREA URBANA COLINDANTE AL AREA DE TRANSICION AT-7 A LOS INTEGRANTES DE LA COMISION, EL CUAL SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, ESTA MODIFICACION SERA REALIZADA POR EL PROMOTOR, REVISADA Y EN SU CASO APROBADA POR EL IMIP Y LA DIRECCION DE ADMINSTRACION URBANA PREVIAMENTE AL ENVIO AL CABILDO DE MEXICALI PARA SU ANALISIS Y EN SU CASO APROBACION.

EN EL PUNTO NÚMERO III. EL COORDINADOR DE LA COMISION INDICA QUE NO HAY ASUNTOS GENERALES QUE TRATAR.



A collection of various handwritten symbols and marks, including:

- A circled 'X' in the top left.
- The number '72' in the top left.
- The word 'KILL' in the top center.
- A circled 'X' in the top center.
- The word 'HILL' in the top right.
- A cross symbol in the top right.
- The word 'KILL' in the middle left.
- A circled 'X' in the middle left.
- The word 'KILL' in the middle right.
- A circled 'X' in the middle right.
- The word 'KILL' in the bottom left.
- A circled 'X' in the bottom left.
- A circled 'X' in the bottom right.
- A circled 'X' in the bottom right.



COMITÉ DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI

FIRMAN LOS ASISTENTES A REUNION CELEBRADA EL DIA 2 DE JUNIO DEL
2016, A LAS 10:00 HORAS, EN LA SALA DE COPLADEMM.

ING. MANUEL GUEVARA MORALES
SECRETARIO DE LA SIDUE

ING. LUIS FORTINO ESQUIVIES CHAVEZ
DIRECTOR DE IMIP

MTRO. MIGUEL ANGEL RENDON MARTINEZ
COORDINADOR GENERAL DEL COMITÉ DE
PLANEACIÓN PARA
EL DESARROLLO MUNICIPAL DE MEXICALI

LIC. LUIS ALFONSO VIZCARRA QUINONEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA

REG. ALEJANDRO GUDIÑO FLORES
COORD. DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO

REG. CARMEN ALICIA ARAMBURO LEON
COORD. DE LA COMISION DE PLANEACION
DEL DESARROLLO MUNICIPAL

BIOL. THELMA ROSA CASTAÑEDA
CUSTODIA
SECRETARIA DE PROTECCION AL
AMBIENTE DEL ESTADO

ING. FERNANDO SALAZAR GOYCOOLEA
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS
MUNICIPALES

ING. GEORGINA ESTELA WILHELMY
WOOLFOLK
DELEGADO ESTATAL BANCO NACIONAL DE
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

C. FRANCISCO DAVID VAZQUEZ ROBLES
JEFE DEL DEPTO. DE COMERCIO
AMBULANTE, SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO

C. FRANCISCO JAVIER PAREDES
RODRIGUEZ
DIRECTOR DE LA COMISION ESTATAL DE
SERVICIOS PUBLICOS DE MEXICALI

C. ALFREDO MANUEL ARENAS MORENO
DIRECTOR DEL SISTEMA MUNICIPAL DEL
TRANSPORTE



COMITÉ DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE MEXICALI

ING. HUMBERTO LOPEZ GUZMAN
SUPERINTENDENTE ZONA MEXICALI CFE

LIC. RICARDO FLORES DANIELS
DIRECTOR GRAL. DEL FIDUM

LIC. DAVID ROJAS ROJAS
DIRECTOR DESARROLLO SOCIAL
MUNICIPAL

ING. EDUARDO CONTRERAS ALVA
GERENTE GENERAL CONSEJO DE
URBANIZACION MUNICIPAL DE MEXICALI

CMTE. FERNANDO RIVERA VALDEZ
DIRECCION DE BOMBEROS

C. CESAR AUGUSTO FLORES VALDEZ
SECRETARIO TECNICO DE LA UNIDAD DE
PROTECCION CIVIL

ING. ALFREDO GOMEZ RAMIREZ
PRESIDENTE DE LA CAMARA MEXICANA DE
LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

LIC. BERNARDO MARTINEZ AGUIRRE
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
DESARROLLO ECONOMICO

C. MANUEL CORTES MERCADO
REPRESENTANTE DE LA CAMARA
NACIONAL DE COMERCIO, SERVICIOS Y
TURISMO DE MEXICALI

LIC. CARLOS OSUNA SANCHEZ
PRESIDENTE DE LA ASOCIACION
MEXICANA DE PROFESIONALES
INMOBILIARIOS, A.C. MEXICALI

ARQ. JOSE GPE. RODRIGUEZ RESENDIZ
ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SIDUE

ARQ. VÍCTOR SAMUEL PIÑERA RAMÍREZ
DIRECTOR GENERAL DAA

ING. JORGE MARIO ARREOLA REAL
PRESIDENTE DE LA CANADEVI

ING. ADRIANA MARTINEZ SAUCEDO
COORD. DE GESTORIA URBANA IAMSA



COMITÉ DE PLANEACION PARA EL DESARROLLO
DEL MUNICIPIO DE MEXICALI

ARQ. FRANCISCO TOLEDO COVARRUBIAS
PRESIDENTE DEL COLEGIO DE
ARQUITECTOS

ING. JOSE JESUS AGUIRRE LOPEZ
REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES

M. ARQ. JESUS ANTONIO LEY GUING
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO UABC