

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

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

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

Tomo CXXIV

Mexicali, Baja California, 17 de febrero de 2017. No. 9

Índice

ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS FEDERALES

TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DISTRITO 45 ENSENADA, B.C.

EDICTO para emplazar a los CC. Mayra Barajas Aguilar, Alejandra Barajas Aguilar y Octavio Barajas "N", en el expediente 199/2016 de este Tribunal, relativo al Núcleo Agrario denominado Profesor Graciano Sanchez, Municipio de Ensenada, Baja California, promovido por la C. Gloria Azucena Sosa Leon (**2da. Publicación**)..... **3**

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO mediante el cual se expide a favor del C. Giber Carlos Ramos Ramírez, Patente de Notario Titular de la Notaría Pública Número Quince de la Municipalidad de Mexicali, Baja California..... **4**

ACUERDO DEL EJECUTIVO mediante el cual se publica el "**Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B.C., que Modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali**", promovido por el C. Francisco Javier Barrios Vallejo..... **8**

OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO

CONVOCATORIA PÚBLICA REGIONAL No. 021 correspondiente a la Licitación Número OM-CESPM-021-2017 referente al "Suministro de Cristalería y Accesorios Diversos de Laboratorio para la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali"..... **42**

CONVOCATORIA A LICITACIÓN PÚBLICA REGIONAL No. OM-CONSOL-024-2017 referente a la contratación del "Seguro de Vida 2017 para Personal CESPT y Seguros 2017, para Empleados, Parque Vehicular, Transporte de Carga Terrestre Nacional, Inmuebles Pertenecientes de ISSSTECALI, Empresas CALISS y Deudores de ISSSTECALI"..... **43**

CONVOCATORIA PÚBLICA REGIONAL No. 026 correspondiente a la Licitación Número OM-ISSSTECALI-026-2017 referente al "Suministro de Uniformes para ISSSTECALI"..... **44**

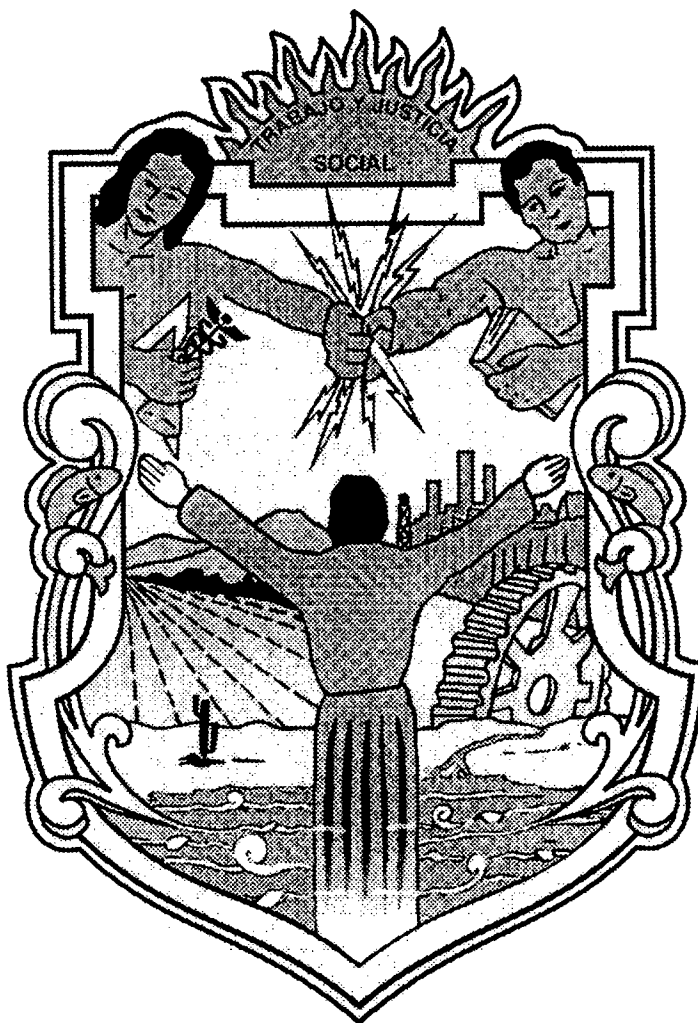
SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

CATÁLOGO ESTATAL DE LOS ORGANISMOS DE LA SOCIEDAD CIVIL correspondiente al ejercicio fiscal 2017..... **45**

GOBIERNO MUNICIPAL

H. XXII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, B.C.

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS para el ejercicio fiscal 2017, correspondiente al Instituto Municipal de la Mujer de Ensenada (INMUJERE)..... **70**



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

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinte de mayo de dos mil trece, es el documento de trabajo que rige la programación y presupuestación de toda la Administración Pública Federal.

De acuerdo con la Ley de Planeación, todos los Programas Sectoriales, Especiales, Institucionales y Regionales que definen las acciones del gobierno, deben elaborarse en congruencia con el citado Plan. Este es también un ejercicio de reflexión que invita a la ciudadanía a pensar sobre los retos y oportunidades que el país enfrenta. Particularmente, el Plan Nacional de Desarrollo ha sido concebido como un canal de comunicación del Gobierno de la República, que transmite a toda la ciudadanía de una manera clara, concisa y medible la visión y estrategia de gobierno de la presente Administración.

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

En la meta de un México Próspero, se busca impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere



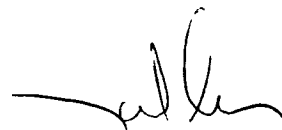
riqueza, competitividad y empleo de manera eficaz. Para ello se busca implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la sociedad, definiendo como líneas de acción el impulsar la planeación integral del territorio, considerando el ordenamiento ecológico y el ordenamiento territorial para lograr un desarrollo regional y urbano sustentable, así como impulsar una política en mares y costas que promueva oportunidades económicas, fomente la competitividad, la coordinación y enfrente los efectos del cambio climático protegiendo los bienes y servicios ambientales.

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

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

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

SEXTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el treinta de abril del dos mil catorce, es un documento de gobierno que contiene, por una parte, un modelo de planeación democrática que suma las propuestas y responde a las exigencias de la sociedad; y por la otra, constituye una herramienta para garantizar la eficiencia administrativa y la eficacia social de las políticas y programas gubernamentales.



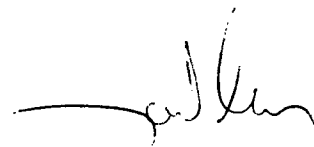
Que toda vez que es responsabilidad de esta Administración Pública fortalecer los temas de desarrollo, se consideró prioritario actualizar el Plan Estatal a fin de establecer estrategias y acciones que buscarán la prosperidad de la Entidad, por lo que en fecha 23 de septiembre de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, la actualización del Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, mismo que ayudará a reorientar el rumbo de esta administración pública hacia nuevas prioridades en el Estado.

SÉPTIMO.- Que una de las prioridades de esta administración pública que se encuentran previstas en el **Eje Rector 3 Desarrollo Económico Sustentable**, de la actualización del Plan Estatal de Desarrollo es el realizar las acciones pertinentes a efecto de lograr la coordinación de los tres órdenes de gobierno con el objeto de aportar alternativas viables a los principales retos socioeconómicos de la entidad, así como lograr el aprovechamiento del talento humano y el entorno estratégico del Estado, a fin de mejorar el bienestar social de la población a través de la generación de empleos.

Asimismo el **Eje Rector 5 Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo**, tiene como objetivo dotar al Estado de infraestructura a fin de que sea un detonante en el desarrollo económico, social, productivo, competitivo y sostenible y pueda darse privilegiando los criterios de sustentabilidad como garantía para el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

Aunado a lo anterior, y toda vez que el desarrollo de la entidad se concentra en las cabeceras municipales, es prioridad de esta administración pública, el proporcionar a la población la oferta de infraestructura social básica y de servicios en los rubros de agua potable, alcantarillado, electrificación y urbanización, parques y jardines, espacios deportivos comunitarios, centros de desarrollo comunitarios, además del mejoramiento de su imagen.

OCTAVO.- Que el Municipio de Mexicali, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el dos de marzo del dos mil siete; instrumento conforme al cual el gobierno municipal de Mexicali, viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el centro de población de Mexicali, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo contenidos en la normatividad aplicable; mismo que establece como Política de Crecimiento con Impulso, el conjunto de acciones encaminadas a impulsar el desarrollo urbano y económico con soporte ambiental, así como el desarrollo de actividades comerciales y de servicios especializados, y la ocupación de reservas para la expansión territorial demanda la conformación de proyectos integrales de incorporación urbana, atendiendo a los siguientes lineamientos: Integración vial con las disposiciones marcadas por los lineamientos correspondientes; Identificación de compatibilidad del suelo, así como de las áreas de transición o amortiguamiento; Integración de las reservas a través de la complementariedad de usos y destinos del suelo; Definición de acciones complementarias para



la incorporación urbana de las reservas entre desarrolladores y gobierno; y Expansión de las redes de infraestructura de acuerdo a los umbrales de desarrollo.

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

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

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

Que dentro en la UGT que se indica en el párrafo anterior, se localiza un predio al oriente de la ciudad de Mexicali, el cual colinda al Norte con el lote 35 de la Colonia Abasolo en donde se ubican las instalaciones de CBM; al Sur con los lotes 82 y 84 de la Colonia Abasolo; al Este con el lote 78 de la Colonia Abasolo y al Oeste con el derecho de vía del dren y carretera a la Abasolo.

DÉCIMO PRIMERO.- Que conforme a las tendencias del proceso de urbanización del centro de población de Mexicali, requieren consolidarse haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos logrando una dosificación de usos más acordes con la realidad, los beneficios serán de conveniencia urbana para la ciudad de



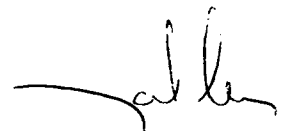
Méxicali, por el desarrollo de zonas industriales con fuentes de empleo para los trabajadores; es decir, más fuentes de trabajo, lo que ocasionará que se involucren otros sectores de la ciudad.

Es en este sentido que surge un proyecto de instalación de una nueva fuente productiva que ve en Mexicali el sitio ideal para compartir beneficios mediante la instalación de un desarrollo industrial que propone una industria ligera, debido a la ubicación estratégica que el área posee, el establecimiento de dicha industria generará de manera inmediata nuevos centros de trabajo, situación que beneficiará directamente a los residentes de la zona y sus alrededores.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que atento a lo anterior el XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas, así como de asociaciones y de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, el **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, promovido por Francisco Javier Barrios Vallejo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, el cual fue aprobado por dicho Comité, en reunión extraordinaria celebrada el dos de junio de dos mil dieciséis .

DÉCIMO TERCERO.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 11 fracciones I y II, 78, 79, 80, 81 y 82, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, fue sometida a aprobación del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, promovido por Francisco Javier Barrios Vallejo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del Centro de Población de Mexicali; documento que fue aprobado mediante sesión extraordinaria del Cabildo del XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis.

DÉCIMO CUARTO.- Que conforme a los anteriores considerandos, el XXI Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, solicitó al Ejecutivo Estatal la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, promovido por Francisco Javier Barrios Vallejo.



DÉCIMO QUINTO.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 7, fracción V, 10 fracción VI, 14 y 20 fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en sesión celebrada el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, emitió dictamen técnico de congruencia respecto al documento que contiene el **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, promovido por Francisco Javier Barrios Vallejo.

DÉCIMO SEXTO.- Que la ciudad de Mexicali, de acuerdo al Índice de Competitividad Urbana 2012 del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), está catalogada junto con otras diez 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 Surginal, Kenworth, Gulfstream, Kellogg's y SunPower, que forman parte de los clústers industriales aeroespaciales, industria médica, automotriz, electrónica y de energías renovables.

La industria a establecerse en estos predios se localizan fuera del límite del área propuesta sobre el Área de transición AT-8 de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali. 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 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, además de tener frente a la Carretera Abasolo, tramo carretero que forma parte del Anillo Periférico, vialidad que soporta uno de los corredores urbanos propuesta por el referido Programa de Desarrollo, 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.

En consecuencia, el objetivo del cambio de uso de suelo, de Área de Transición para incorporar el uso Industrial, considerando las tendencias actuales de crecimiento de la zona, lo cual provoca 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 planteará las oportunidades de que estos predios ofrecen para su conversión a uso industrial, y los beneficios para la ciudad consistentes en la oferta de empleos directos e indirectos; ampliar la oferta de localización de industria; el aporte a la consolidación



de la vocación industrial y de servicios del corredor Abasolo; limpieza y vigilancia del dren colindante al oeste del predio y la reducción de la contaminación por basura y escombros en caminos de terracerías perimetrales al predio.

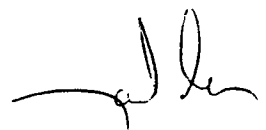
En tal virtud y atento a lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 49 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 3 y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, resulta procedente dictar el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII, 26 y 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, el **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, promovido por Francisco Javier Barrios Vallejo.

SEGUNDO.- El **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, en la ciudad de Mexicali, Baja California, tienen el carácter de obligatorias para los sectores público, social y privado, respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia del **“Cambio de Uso de Suelo de Área de Agrícola a Industrial del Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracc. Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S. de la Colonia Abasolo, en Mexicali, B. C., que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali”**, en la ciudad de Mexicali, Baja California; e inscribese en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo, asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve a cabo su registro en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

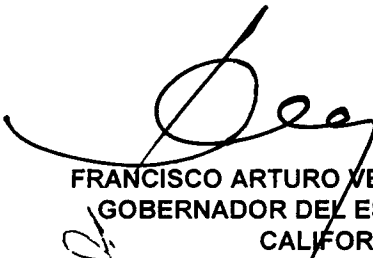


ARTÍCULO TRANSITORIO

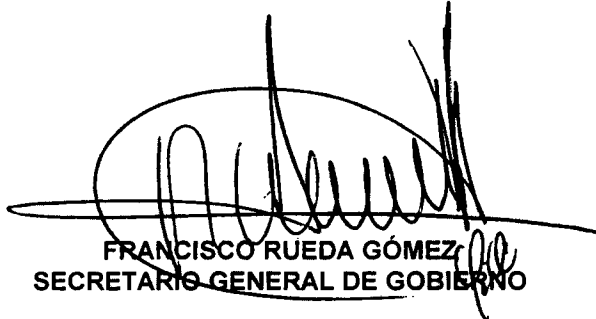
ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

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

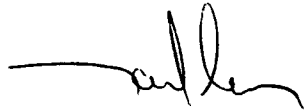
DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veinte días de diciembre de dos mil dieciséis.



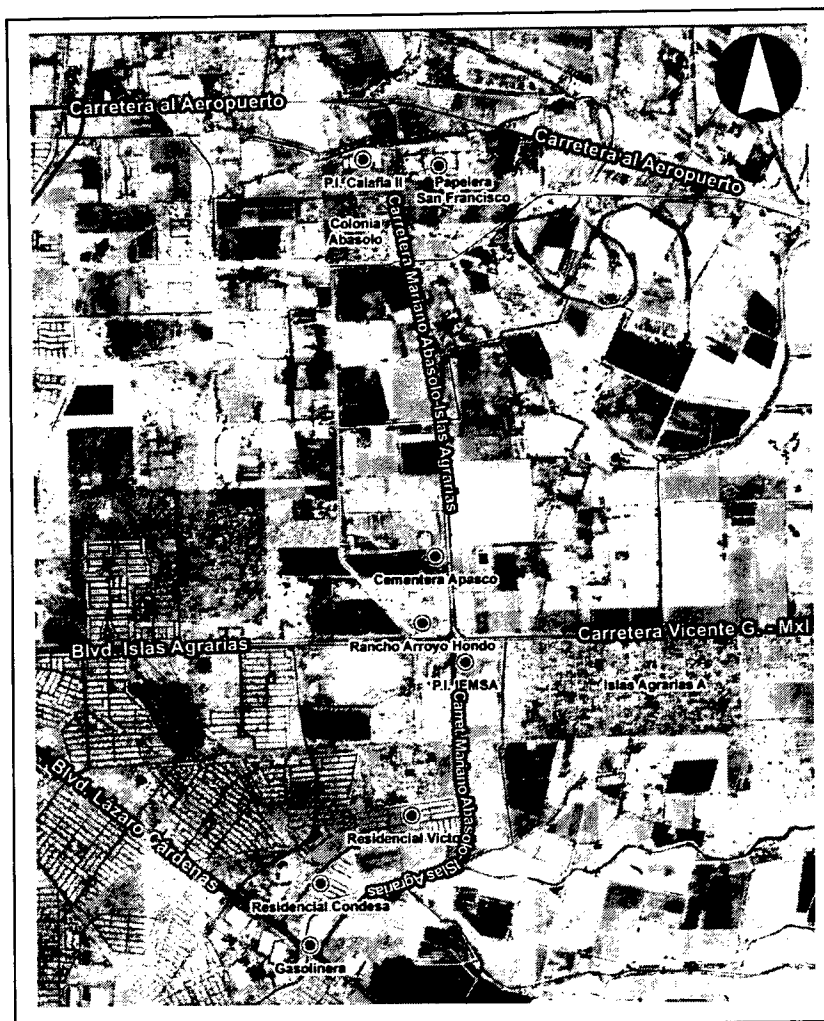
FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA



FRANCISCO RUEDA GÓMEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



MANUEL GUEVARA MORALES
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO



**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."**
(versión abreviada)
noviembre de 2016

PRESENTACION DEL PROMOTOR

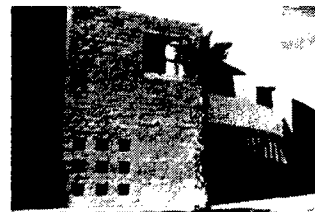
PROPIETARIO

Francisco Javier Barrios

DESARROLLADOR ASOCIADO



Ing. Pablo Charvel



CONTENIDO

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 al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali al 2025.
- 3.2.- Propuesta de modificación a la estructura urbana propuesta del PDUCP Mexicali 2025
 - 3.2.1.- Modificación a la estructura urbana propuesta.
 - 3.2.2.- 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, COMPROMISOS Y BENEFICIOS

6.- CONCLUSIONES

1.- ANTECEDENTES

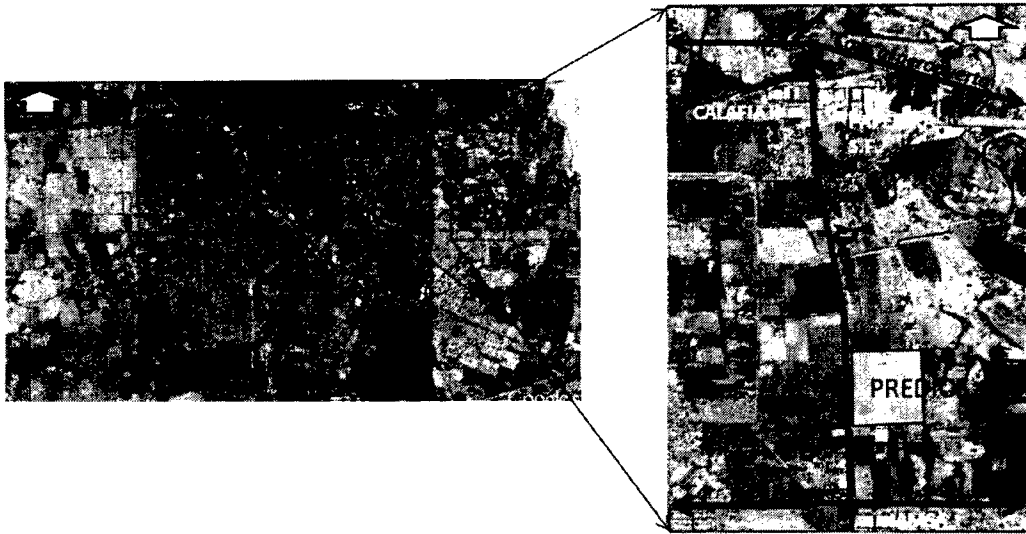
1.1.- Introducción.

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, con la ventaja su condición fronteriza, por lo que la inversión extranjera en el sector manufacturero de exportación es de importancia regional.

En los últimos años, las tendencias de desarrollo industrial al interior del área urbana de Mexicali se han reducido, apareciendo nuevos desarrollos sobre corredores periféricos a la ciudad que aprovechan la ventaja de una accesibilidad regional. En este sentido, **el presente documento tiene como objetivo el proponer el cambio de uso de suelo de Área de Transición (AT-8) para incorporar el uso Industrial a los predios 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., 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

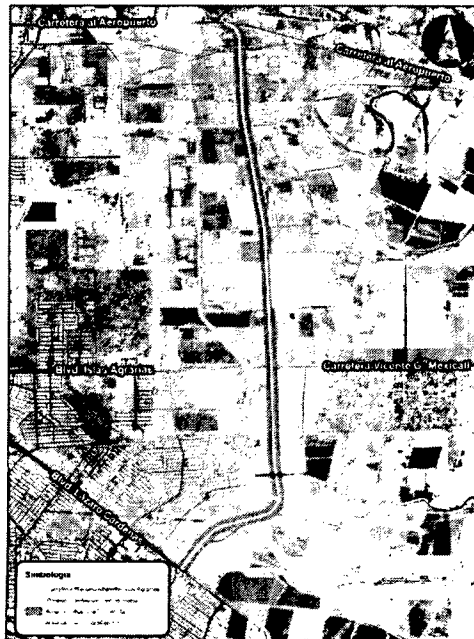
El predio se localiza al oriente de la ciudad de Mexicali, y corresponde al **Lote 37 F.O. Porción Sur, Lote 37 Fracción Central Porción Sur y Lote 37 F.E.P.S., de la Col. Abasolo de Mexicali, B.C.**. Cuentan con una superficie de 46.1429 has. y sus colindancias son: Al Norte con Lote 35 de la Colonia 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.



Localización de los predios propuestos.

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 Blvd. Lázaro Cárdenas hasta la Carretera 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



Delimitación del área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; 2016.

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. 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 del 79 al 82 plantean las condiciones bajo las cuales los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados:

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

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano 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.

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

ARTÍCULO 82.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro.

1.4.- 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).

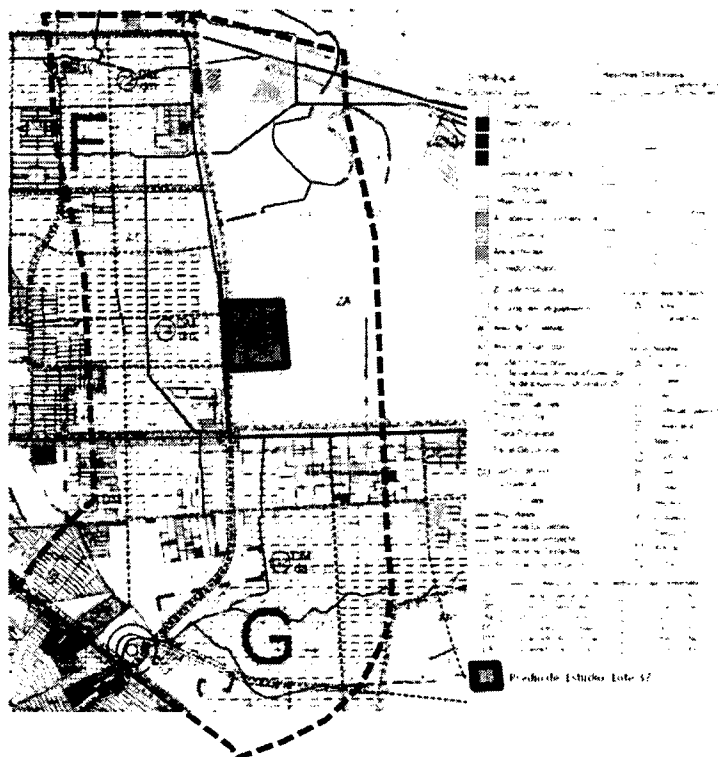
Ámbito estatal

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”.

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.

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 Área de Transición AT-8.**



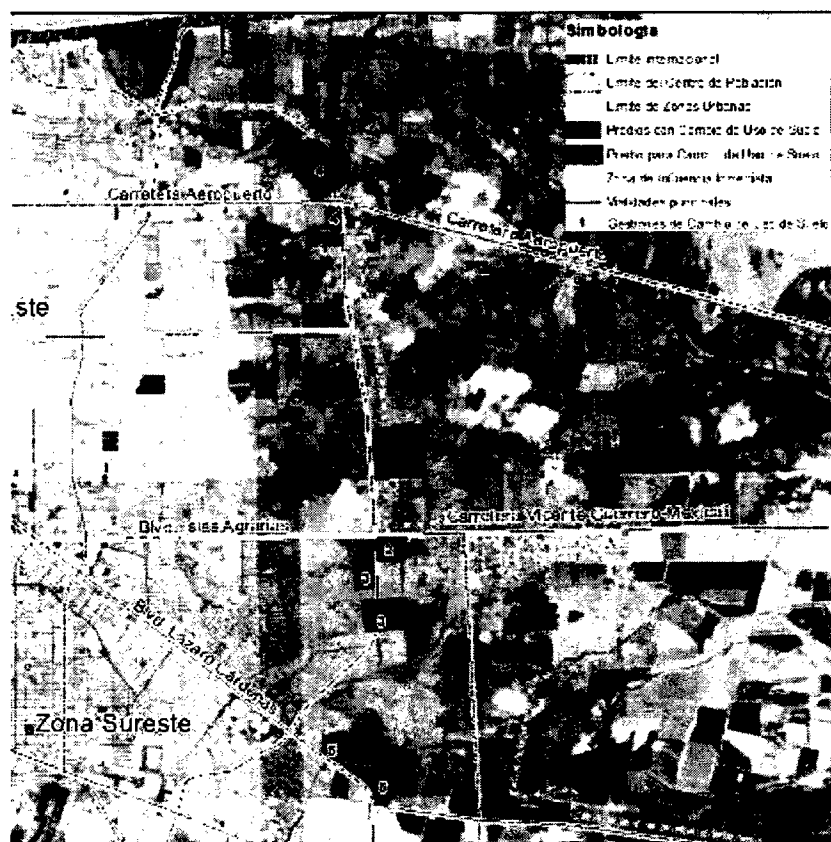
Area de Estudio dentro de la Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

1.5.- Cambios de uso en la zona

En la franja del corredor se han gestionado cinco cambios de uso de suelo de uso agrícola a industrial (ver numeración en plano de página siguiente):

- 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.
- 2) Parque Industrial IAMSA. 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 IAMSA. Consistió en la modificación del uso comercio, servicios y habitacional por industrial para la construcción de un parque industrial.
- 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 sujetos a gestión para cambio de uso de suelo.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

2.- DIAGNÓSTICO

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

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.

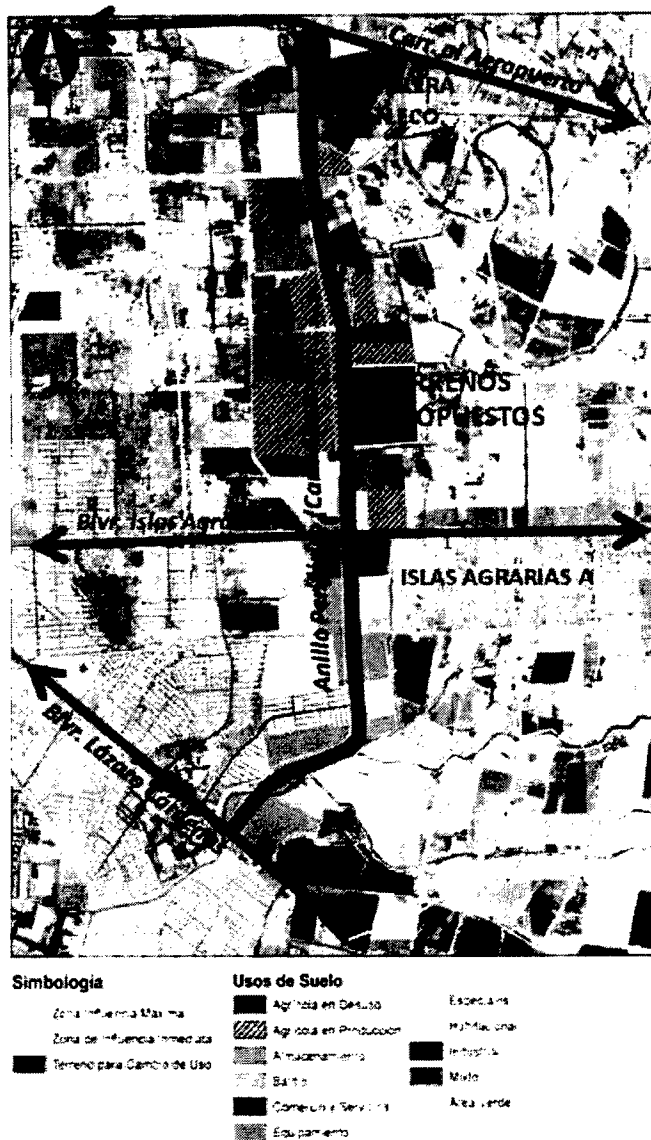
2.2.1.- Suelo urbano.

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.**

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,** 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); tal solo el Área de Transición registró cambio de uso por 42.09 has., lo que significó en 21% de la superficie destinada por el PDUCP para dicho uso.

Actualmente, 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. Es evidente la existencia de diversos fraccionamientos de alta

densidad en las proximidades del corredor lo que permite identificar un mercado de empleo potencial para el desarrollo del corredor. La diversidad de actividades con frente a la vialidad van desde comercio, servicios, equipamiento, almacenaje e industria.



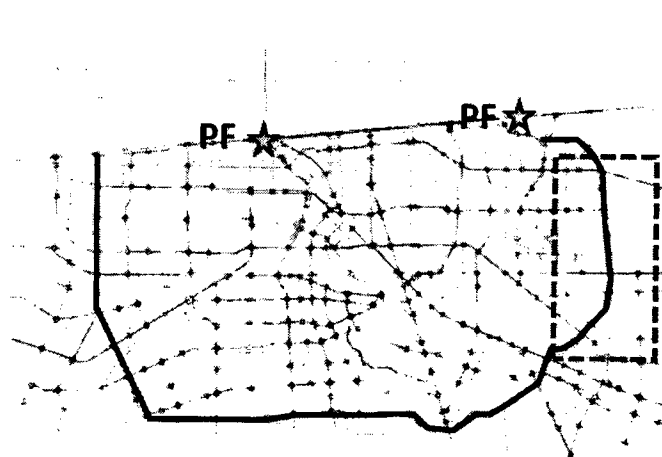
Ocupación del suelo en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

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.

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.

La Carretera Abasolo cuenta con un carril de circulación por sentido. 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. Con este conteo se calculó un **TPDA sobre la Carretera Abasolo de 585** vehículos y una distribución por tipo de vehículos del 79% autos, 19% camiones de carga y solo 2% autobuses de pasajeros, motocicleta y bicicleta. Por las características de sección actual la Carretera a la Abasolo tiene actualmente un **nivel de servicio entre B y C** (de una escala de A a F según el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la S.C.T.).

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.

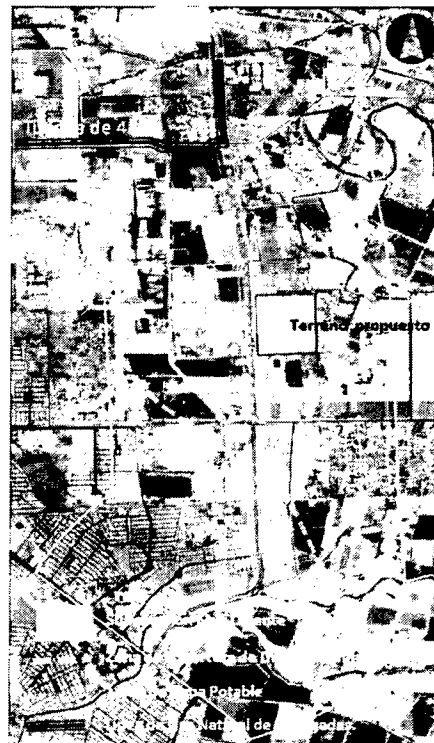
2.2.4.- Equipamiento urbano.

En cuanto a equipamiento urbano, la existencia de equipamientos se concentra principalmente en las áreas de vivienda con elementos 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.

2.2.5.- Infraestructura

En cuanto a **infraestructura**, existen redes de electricidad, gas natural y agua potable dentro del área de estudio; 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.

De acuerdo a factibilidades otorgadas por la CESPM, el predio colindante a la carretera Abasolo (Fracc. Poniente) tiene factibilidad para conectarse a la red de agua potable, en tanto los predios central y oriente están condicionados a fusionarse al primero para acceder al servicio. La conexión al sistema de drenaje no es factible por lo que el desarrollador debe asumir la construcción de obras por su parte. Cabe mencionar que 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.



Redes de infraestructura en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

2.3.- Medio natural y medio ambiente

En este apartado se describen de manera general las características del Medio Físico Natural y medio ambiente que presenta la zona en estudio, de acuerdo al PDUCP 2025 y análisis de sitio.

Medio natural

El **clima** que se presenta en Mexicali es cálido-seco, con escasas precipitaciones pluviales. La temperatura promedio en verano es de 38° a 40° C. 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. La precipitación promedio anual de menores a 36 mm, con lluvias que se manifiestan principalmente en invierno.

La **topografía** de la zona de estudio y el predio, al igual que la ciudad de Mexicali presenta una configuración en lo general plana, con pendientes que van de 0 al 2%.

En materia de **hidrología**, el área de estudio alberga una serie de drenes y el 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. Sobre el lindero oeste del predio corre un dren agrícola que actualmente da servicio a las parcelas del área de estudio.

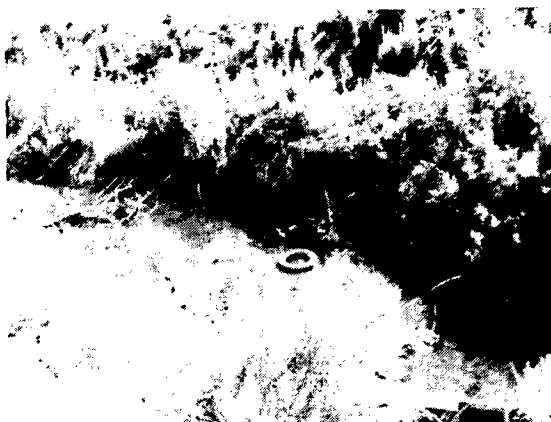
La **edafología** en el área de estudio presenta el suelo tipo Vertisol, de acuerdo a la clasificación de la FAO/UNESCO (1970). En cuanto a **geología**, el área de estudio está conformada principalmente por roca sedimentaria, como son las areniscas, conglomerados y suelos, perteneciente al periodo cuaternario y de origen aluvial.

En cuanto a **flora**, el área de estudio presenta una cubierta vegetal predominantemente inducida debido a la actividad agrícola. Sin embargo, algunos parches de vegetación natural se conservan, caracterizada por Matorral Parvifolio Subinermis, que pertenece a los suelos desérticos y semidesérticos someros a profundos.

La **fauna** encontrada es la prevaeciente 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 y riesgos

Los principales impactos ambientales observados en el área de estudio se ven reflejados en la contaminación del suelo y el agua provocados por desechos sólidos y escombros en predios desocupados y drenes principalmente.



En materia de riesgos, 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. 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. 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.



Localización de la Falla Imperial con relación al área de estudio.

Fuente: C+C Consulting; febrero 2016.

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 (2010) 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 como dato relevante que el **47.55% con 11,740 habitantes lo representan adultos de 25 a 59 años** que representa grupo de edad potencial como fuerza de trabajo. 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 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.

2.6.- 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 CESP. 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

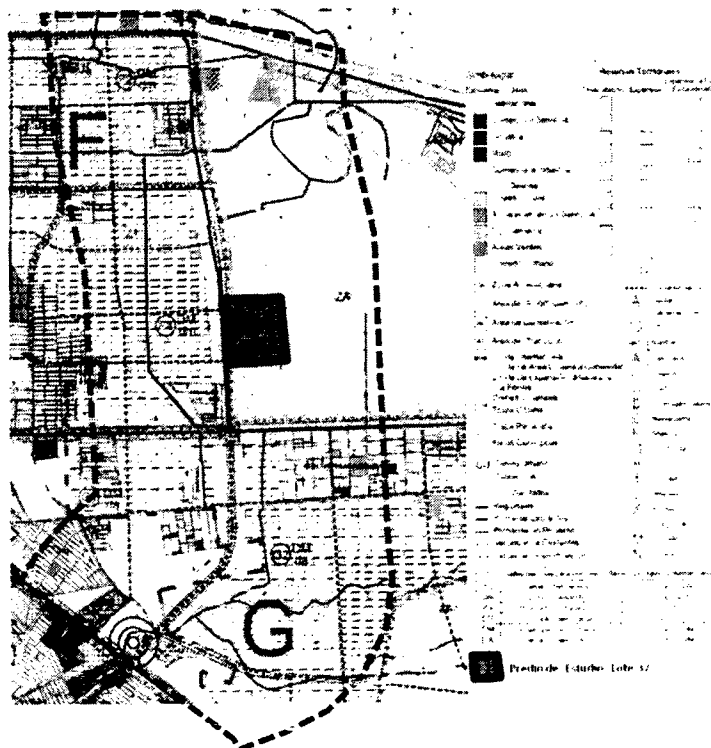
como el desarrollo ha tendido al uso de suelos mixtos, especialmente al referente al uso industrial mediante la apertura de nuevos parques industriales, bodegas y servicios asociados al transporte de carga.

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.- JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO

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

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.



Area de Estudio dentro de la Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

3.2.- 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 superficie 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.

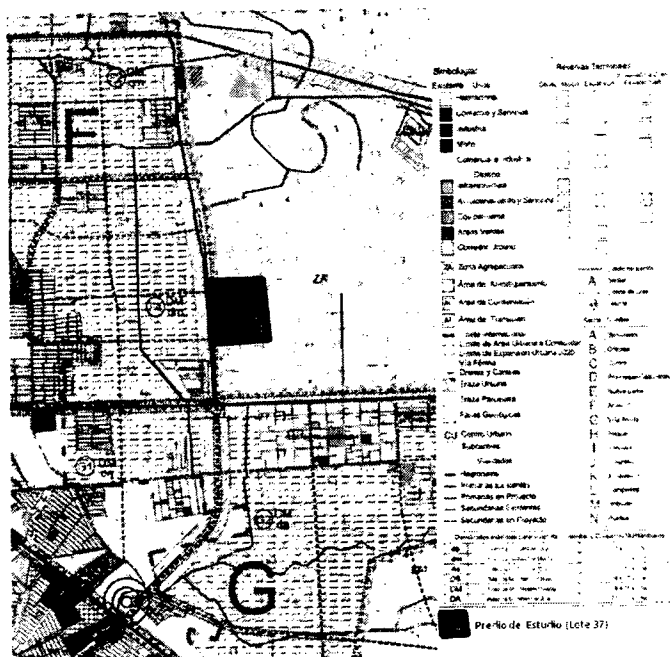
3.2.1.- Modificación a la estructura urbana propuesta

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.

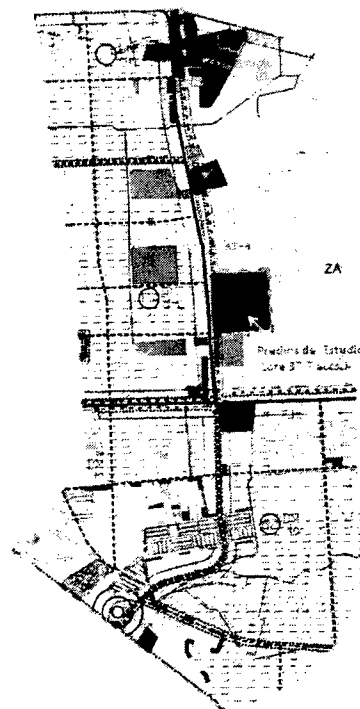
Ampliación del límite del área urbana propuesta al 2025: Se amplía el límite sobre el perímetro de los predios sujetos a este estudio. Se amplía en consecuencia el Sector F y se crea el Distrito F5.

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.

3.2.2.- Identificación de efectos y medidas compensatorias.

Los impactos que se pueden prever ante la implementación del uso propuesto y las medidas compensatorias y regulatorias requeridas para la adecuada integración urbana se presentan en el siguiente cuadro:

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

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. Serán considerados los aspectos de donaciones, obras de urbanización, infraestructura y de seguridad, social, civil y de salud exigidas en sus instalaciones, la zonificación y dimensionamiento.

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.

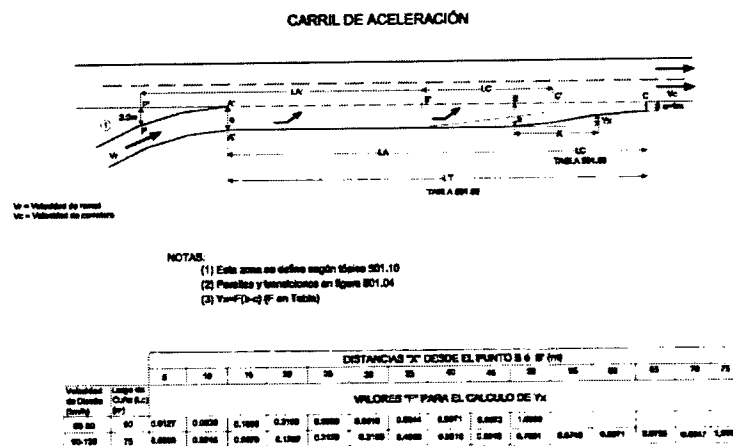


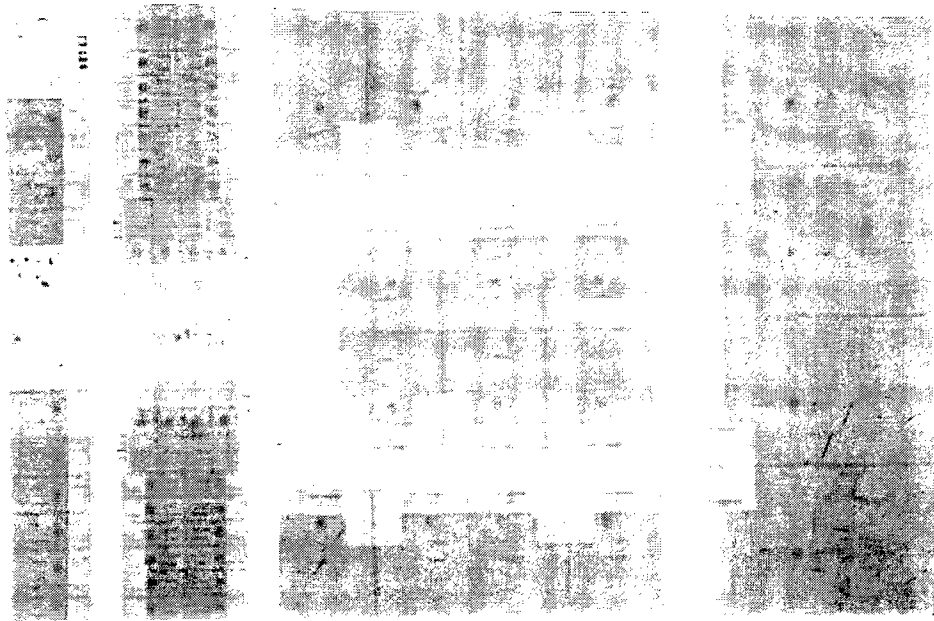
FIGURA 501.05

Fuente: Manual de Diseño Geométrico de Carreteras SCT

4.3.- Propuesta de desarrollo industrial por etapas.

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

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.



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.

- 1) Norma Mexicana NMX-R-046-SCFI-2011

Normatividad local.

- 1) REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- 2) REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
- 3) REGLAMENTO DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI
- 4) REGLAMENTO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

5.- ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS

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.

Compromisos:

- 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 CESPМ para la conexión a los sistemas de infraestructura o en su defecto implementar sistemas propios como parte del proyecto.

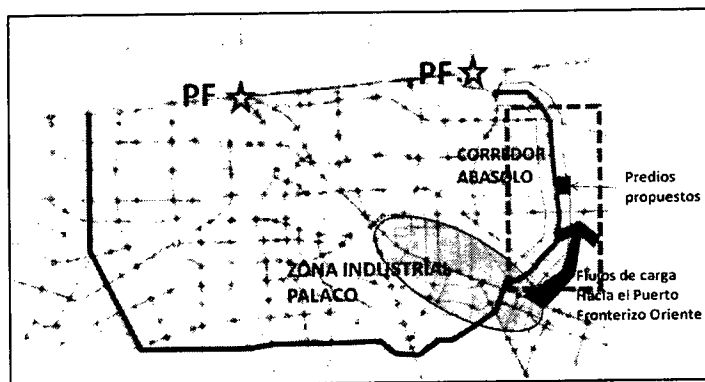
Beneficios:

ENTIDAD	BENEFICIOS
GOBIERNO	• Ingresos por pago de derechos y licencias. • Incremento de la base catastral de los predios considerados lo que asegura un ingreso mayor al Ayuntamiento por concepto de impuesto predial. • Pago de impuestos por traslado de dominio y por actividad industrial a Gobierno del Estado y la Federación. • Generación de nuevos espacios para la promoción industrial de la ciudad.
POBLACION DE LA ZONA	• Oferta de nuevo empleos directos e indirectos.
SECTOR INDUSTRIAL	• Ampliar la oferta de localización industrial en la ciudad. • Aporte a la consolidación de la vocación industrial y de servicios del corredor Abasolo.
MEDIO AMBIENTE	• Limpieza y vigilancia del dren colindante al oeste del predio. • Reducción de la contaminación por basura y escombros en caminos de terracerías perimetrales al predio.

6.- 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.

1. **Revitalización del empleo.** Mexicali requiere seguir impulsando el desarrollo inmobiliario e industrial para revitalizar su oferta de empleo.
2. **Consolidación del Corredor Urbano.** El predio propuesto colinda con el área urbana propuesta y 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 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. **La gestión de cinco cambios de usos demuestran la tendencia industrial del corredor.**



3. **Proximidad a fuentes de empleo.** 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. En la zona existen áreas habitacionales con bajos niveles de desarrollo económico que se beneficiarían de la cercanía de empleos permanentes.
4. **Conectividad.** 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 y de capacidad de la carretera son buenas (nivel de servicio B-C). Cuenta con derecho de vía con posibilidades de ampliación futura.
5. **Compatibilidad.** Los usos a lo largo del corredor son afines a la actividad industrial propuesta y no hay riesgos de incompatibilidad de usos.
6. **Factibilidad.** 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. Las factibilidades de agua y drenaje otorgadas por la CESPM determinan las posibilidades de integración del predio a los sistemas de infraestructura. Solo en cuanto a drenaje sanitario el proyecto resolverá sus necesidades mediante una planta de tratamiento de aguas negras modular.

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.**



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$2,827.71
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 47.65
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 56.56
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 71.09
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 101.79

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....	\$1,960.35
--	------------

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

2.-Publicación a particulares por plana:.....	\$2,835.23
---	------------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2017

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

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

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

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

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

**DIRECTOR
LORETO QUINTERO QUINTERO**

**SUBDIRECTOR
MARTÍN TORRES RUIZ**

**COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

Consultas:

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