

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Organo del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Luis Armando Carrasco Moreno
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 CXXVI Mexicali, Baja California, a 09 de septiembre de 2019 No. 39

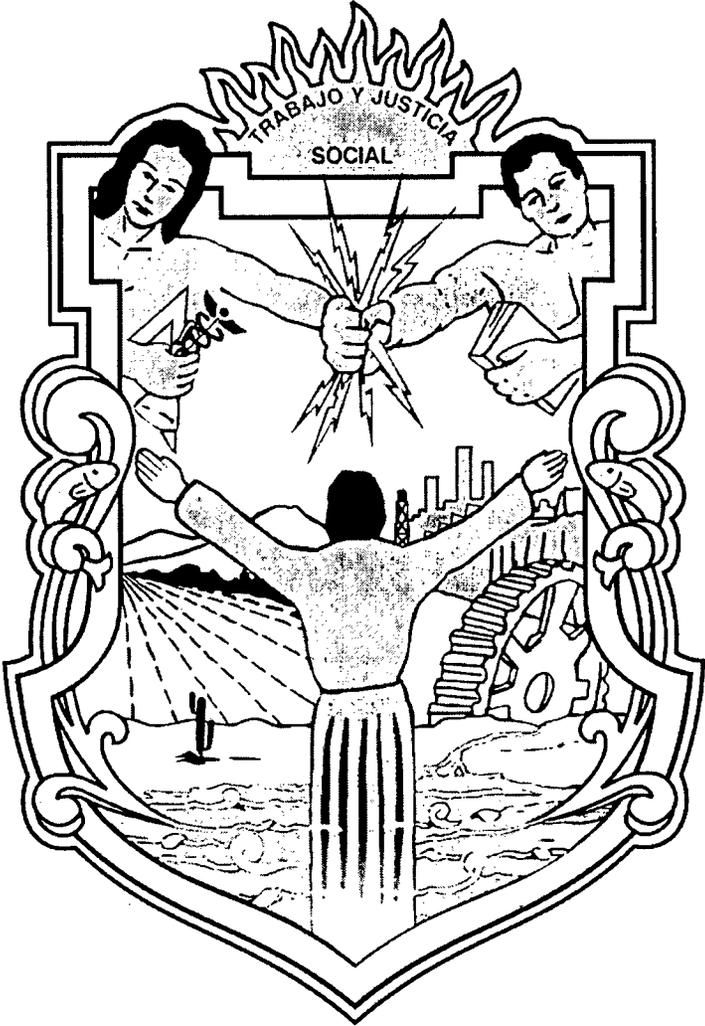
Índice

NÚMERO ESPECIAL

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

INSTRUMENTO MEDIANTE EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN LA EJECUTORIA PRONUNCIADA DENTRO DEL AMPARO EN REVISIÓN ADMINISTRATIVO 272/2019, "ACUERDO A TRAVÉS DEL CUAL SE HACE EL CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACÉN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA"



Francisco Arturo Vega de Lamadrid, Gobernador del Estado, en cumplimiento a lo ordenado por el Secretario del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Baja California, dentro del juicio de amparo número 694/2018-7, promovido por Baja California Energy Traslogistics, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante el cual se me requiere para que para que dentro del plazo **de tres días** siguientes a la notificación del mismo, dé cumplimiento a la ejecutoria pronunciada dentro del amparo en revisión administrativo 272/2019, del Tercer Tribunal Colegiado del Decimoquinto Circuito, con residencia en Mexicali, me permito señalar que:

Se autoriza el Acuerdo que ordena la publicación del **"CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, el día cinco del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO

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 FRACCIÓN VII, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 en su visión hacia el 2018, establece 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*; y en la consecución del objetivo de llevar a México a su máximo potencial, hace énfasis en todas las acciones de la Administración en tres Estrategias Transversales: *Democratizar la Productividad; Un Gobierno Cercano y Moderno; y Perspectiva de Género*. Y en cuanto a la meta de *un México Próspero*, define como uno de sus objetivos, el de Impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo, como estrategia Implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la sociedad, definiendo como líneas de acción: 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. El Tema un México en Paz, tiene el Objetivo 1.6. Salvaguardar a la población, a sus bienes y a su entorno ante un desastre de origen natural o humano, del cual deriva la Estrategia 1.6.1. Política estratégica para la prevención de desastres. Con las siguientes Líneas de acción: Promover y consolidar la elaboración de un Atlas Nacional de Riesgos a nivel federal, estatal y municipal, asegurando su homogeneidad. Impulsar la Gestión Integral del Riesgo como una política integral en los tres órdenes de gobierno, con la participación de los sectores privado y social. Fomentar la cultura de protección civil y la autoprotección. Fortalecer los instrumentos financieros de gestión del

riesgo, privilegiando la prevención y fortaleciendo la atención y reconstrucción en casos de emergencia y desastres. Promover los estudios y mecanismos tendientes a la transferencia de riesgos. Fomentar, desarrollar y promover Normas Oficiales Mexicanas para la consolidación del Sistema Nacional de Protección Civil. Promover el fortalecimiento de las normas existentes en materia de asentamientos humanos en zonas de riesgo, para prevenir la ocurrencia de daños tanto humanos como materiales evitables.

TERCERO: Los *Programas Nacionales de Desarrollo Urbano* son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable. 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. Los programas se concibieron también como 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. *El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018*, publicado el 30 de abril del 2014, establece como estrategia: Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales. Asimismo el Objetivo 5. Señala la necesidad de evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales, para lo cual establece la Estrategia 5.1 Garantizar la estricta observancia de los atlas de riesgo en los instrumentos de planeación territorial, ordenamiento ecológico y desarrollo urbano, contando con la Línea de acción 8. Incorporar en la planeación y programación del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio la gestión integral del riesgo.

El *Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2014-2018*, publicado el 16 de diciembre del 2013, establece como estrategia: Promover el Ordenamiento y la Planeación Territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo. Controlar la expansión urbana fuera de los polígonos de crecimiento definidos, por medio de Desarrollos Certificados, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales. Y establece el **Objetivo 2. Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas. En este sentido, y ante la realidad que enfrentamos como consecuencia del cambio climático, es prioritario promover estrategias y acciones que fomenten una cultura de la prevención y que permitan evitar todo tipo de riesgos que pongan en peligro la integridad, el patrimonio y la vida de la población**, para lo anterior se propone la Estrategia 2.4. Fortalecer, en coordinación interinstitucional e intergubernamental, la prevención de riesgos y la mitigación de los efectos de los desastres naturales, para lo cual cuenta con la Línea de acción 6. Incorporar la gestión integral del riesgo en la planeación y programación del desarrollo y ordenamiento del territorio para revertir el proceso de generación de riesgos.

CUARTO: Que el 30 de abril del 2014, el gobierno federal expide el *Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018* teniendo entre sus objetivos el de reorientar la visión de enfoque reactivo, encaminándose a buscar fórmulas que aseguren el enfoque preventivo de la Protección Civil, a efecto de ir contando con mayores recursos humanos, materiales y financieros para atender los retos de reducir la vulnerabilidad ante la presencia de uno o varios agentes perturbadores. Muchas de las catástrofes ocurridas en años anteriores han dejado la experiencia de que tanto las instituciones, como los gobiernos y la sociedad, no están preparados para todos y cada uno de los eventos adversos que pueden sucederles y que pueden impactar en sus actividades primordiales. Para lo cual elaboró la *Estrategia 4.3 Fomentar el cumplimiento de la normatividad en materia de protección civil y de asentamientos humanos*, Líneas de acción: 4.3.1. Promover ante las autoridades estatales y municipales la aplicación de sanciones en materia de protección civil. 4.3.2. Desincentivar la ocupación de suelo en zonas que no cuenten con un análisis de riesgos y la autorización correspondiente. 4.3.3. Fortalecer la evaluación de la conformidad para un efectivo cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas. Y la *Estrategia 6.2 Fomentar el acceso a los recursos de carácter preventivo para privilegiar acciones que mitiguen el impacto de fenómenos naturales perturbadores. Líneas de Acción:* 6.2.1. Realizar talleres periódicos de capacitación, dirigidos a las instancias contempladas como solicitantes para acceder a recursos provenientes de instrumentos preventivos. 6.2.2. Impulsar campañas de información relativa a los objetivos y alcances de los instrumentos financieros preventivos. 6.2.3. Eficientar los procedimientos de acceso a los instrumentos financieros de orden preventivo. 6.2.4. Revisar la normativa vigente y aplicable a los instrumentos financieros preventivos para detectar áreas de mejora en su implementación. 6.2.5. Coordinar esfuerzos que deriven en reformas normativas procedimentales y presupuestales de los instrumentos financieros preventivos, para su mejor operación. Estrategia 6.3 Eficientar la asignación de recursos para atención de emergencias y desastres para garantizar apoyo a la población e infraestructura afectada. Y la Línea de Acción: 6.3.1. Impulsar medidas de mitigación para daños futuros, asegurando la no generación de nuevos riesgos y mejorando para ello las condiciones preexistentes.

QUINTO: Que en el marco nacional el actual Gobierno de Baja California, garantizando en todo momento el estado de derecho y la seguridad de todos, y dentro de sus señalamientos de promover una gestión pública en base a una estrategia muy clara, a través del *Plan Estatal de Desarrollo* publicado en el Periódico Oficial el 30 de abril del 2014, estableció el Eje Rector 3.- Desarrollo Económico Sustentable, cuyo objetivo es 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; de la misma manera estableció el Eje Rector 5.-Infraestructura para la

Competitividad y el Desarrollo, cuyo objetivo es Dotar al Estado de infraestructura para un desarrollo competitivo, eficientando los servicios de agua potable y saneamiento en los cinco municipios, disponiendo de suelo, vivienda y equipamiento de calidad que permitan desarrollar el potencial y la formación integral de su población, bajo un marco participativo y sustentable.; de conformidad con este eje rector el Plan establece el tema 5.2 Sistema de Administración Urbano-Territorial cuyo objetivo es fortalecer el Sistema de Administración Urbano Territorial observando las nuevas políticas y estrategias federales del ordenamiento territorial agrupando y coordinando los aspectos relativos al suelo, desde la planeación territorial urbana, los sistemas de información geoestadística, el financiamiento, la normatividad y los riesgos ambientales, a efecto de lograr actualizar los planes y programas de desarrollo urbano acordes a las nuevas políticas y estrategias federales y de ordenamiento territorial. De la misma manera cuenta con el **Eje Rector 6.-Seguridad Integral y Estado de Derecho**, cuyo objetivo es Garantizar el orden y la tranquilidad de la sociedad aumentando la eficiencia de la administración y procuración de la justicia, mejorando las condiciones de seguridad pública y salvaguardar la integridad y los derechos humanos de los bajacalifornianos. Y de conformidad con este eje rector el Plan establece el tema **6.12 Protección Civil** que tiene la finalidad de salvaguardar la vida, los bienes, la infraestructura y el medio ambiente, ante los riesgos que representan los agentes perturbadores y la vulnerabilidad en el corto, mediano a largo plazo, provocada por fenómenos naturales o por efecto de la actividad humana, a través de la gestión integral de riesgos. Y cuenta con las siguientes estrategias entre otras: **6.12.1.1** Contar con infraestructura adecuada identificando y analizando los posibles riesgos para establecer medidas de prevención. **6.12.1.2** Contar con mecanismos de análisis que permitan la incorporación de medidas de prevención y mitigación de riesgos. **6.12.1.3** Obtener información de otras instituciones para incluir en el atlas de riesgos a partir de la corresponsabilidad y los objetivos de la agenda transversal.

SEXTO: Que el **Plan Estatal de Desarrollo Urbano** publicado en el Periódico Oficial el 5 Abril del 2010, a través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza, específica para el predio a declarar que se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-1 Mexicali y su Valle, cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica ACu Consolidación Urbana, señala como criterios generales de desarrollo urbano para dichas políticas que son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano; es prioritario la densificación de las áreas urbanas, y aplican los criterios de desarrollo urbano establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y es prioritario la densificación de las áreas urbanas. **Y los usos industriales, deben cumplir con los criterios de los programas en materia ambiental y establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.** Además en su **Eje de Estrategia Calidad de vida** señala que: Las acciones de urbanización deberán garantizar el acceso de los servicios para la población de ciudades y localidades suburbanas, la reorientación de la política de vivienda con el fortalecimiento de las funciones estatales en el

fomento y regulación de la vivienda, la optimización de suelo en reservas interurbanas, el financiamiento para vivienda usada, el aprovechamiento y mantenimiento de los espacios públicos, la prevención de los riesgos, la vigilancia de los procesos de ocupación irregular del suelo. En el Tema Prevención de riesgos, menciona con prioridad B la elaboración de los Atlas de Riesgos urbano y actualización de la normatividad correspondiente.

SÉPTIMO: Que el *Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Mexicali, B. C.* publicado el 17 de febrero de 2012, en su modelo de ordenamiento del territorio municipal se fundamenta en tres grandes superficies denominadas "Sectores Metropolitanos" los cuales se originan a partir del ajuste de las Unidades de Gestión Territorial y la circunscripción administrativa de las delegaciones, los polígonos ejidales y parcelarios. En estas Unidades de Gestión Territorial se aplican tres diversas estrategias; una de orden territorial, otra del ámbito urbano y una tercera de carácter ambiental. Por su parte, las estrategias de desarrollo urbano territoriales operan en función de las políticas específicas de gestión territorial; para esto se utilizará la base de las UGT y la UGT 1.1 donde se ubica el Centro de Población de Mexicali, establece la necesidad de una la nueva delimitación del Centro de Población de Mexicali y su área urbana coincidente con los límites delegacionales. Denominándose Sector Metropolitano A, al cual pertenece el área de aplicación del documento de planeación urbana a dictaminar; así mismo determina para la Zona Metropolitana de Mexicali, las siguientes estrategias: Promoción del desarrollo tecnológico y posicionamiento como ciudad con servicios de logística; Promoción de proyectos y sistemas para el transporte colectivo; y Desarrollo policéntrico y reactivación del centro urbano-metropolitano, equipamiento e instalaciones de seguridad y justicia. En su Visión Metropolitana, se desprenden las 2.4.3.- Líneas Estratégicas, dentro del marco de la consulta surgieron once líneas estratégicas destacando la 9. Un entorno urbano preparado para enfrentar riesgos naturales y antropogénicos. En su capítulo de Ordenamiento Territorial se incluye un apartado de **Actividades Riesgosas**, donde señala que las mismas " representan un peligro para la población, el equilibrio ecológico y el medio ambiente, entre estas se ubican las estaciones de servicio en gasolinera; estaciones de carburación operadas por empresa gaseras; plataformas para la venta de gas domestico en cilindros; de igual manera el transporte de sustancias de alto riesgo por las principales vialidades de la ciudad de Mexicali, representan un riesgo latente para la población debido a la alta saturación de las mismas. De acuerdo a lo establecido con el PDUCP Mexicali 2025 existen dos sitios designados para el emplazamiento exclusivo de empresas riesgosas en la ciudad, el primero de ellos ubicado en el corredor Industrial Ejido Puebla-Ejido Michoacán de Ocampo en donde existe ya la Siderúrgica, 4 plantas de almacenamiento de gas BP, una planta de almacenamiento de amoniaco y una recicladora de aceite y el segundo se localiza en el Km.16 de la Carretera Mexicali-Tijuana a la altura del Cerro El Centinela donde se encuentra establecida la Planta de Almacenamiento y Distribución de Petróleos Mexicanos y las plantas Termoeléctricas. Finalmente, es importante considerar que como consecuencia de estas actividades se generan riesgos tales como emergencias químicas e incendios que requieren de la presencia de infraestructura y personal capacitado para la rápida atención de estos eventos y evitar así la posibilidad de desastres de grandes

magnitudes.”

OCTAVO: Que el *Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali 2025*, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 2 de septiembre de 2007. Constituye el nivel de planeación que conjuga y aterriza en la Ciudad de Mexicali los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano de los niveles de planeación anteriormente mencionados. Y señala en lo que se refiere a impactos en el medio ambiente, que “El medio ambiente ha sido impactado por actividades, urbanas agrícolas e industriales mismas que han traído como consecuencia la contaminación ambiental del suelo, agua y aire. *En los últimos años, se observa un incremento significativo en el número de emergencias y contingencias ambientales, asociadas con el manejo de materiales y residuos peligrosos y sustancias químicas en general. El mayor número de eventos se presenta en la tierra, siendo provocados principalmente por fugas y/o derrames, seguidos por los ocasionados por fuego y explosión.* (Unidad estatal de protección civil).”

En su capítulo 2 Como estamos y hacia donde vamos (diagnóstico-pronóstico), en el Tema 2.7 Calidad de Espacio Urbano, en el subtema 2.7.2 Riesgos y Vulnerabilidad, señala que “ es necesario aplicar técnicas de análisis de riesgo ambiental, así como llevar a cabo políticas de uso de suelo que eviten la coexistencia de empresas riesgosas o de alto riesgo con zonas urbanas o áreas ecológicas, para evitar daños en caso de presentarse alguna emergencia ecológica o contingencia ambiental y la incorporación de medidas de protección y seguridad que reduzcan los riesgos en las áreas urbanas. Asimismo, se deberán de identificar y contar con un padrón real de la totalidad de industrias de riesgo y alto riesgo existentes en la ciudad.”

NOVENO: Que conforme a los objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo y Desarrollo Urbano en el Estado, mismos que están orientados a afrontar estructuralmente la problemática de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los centros de población y su eficaz cumplimiento que debe llevarse a cabo a través del correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo a la legislación tienen a su cargo las distintas Dependencias y Entidades de la Administración Pública, Federal, Estatal y Municipal en una adecuada coordinación entre los distintos niveles de Gobierno y de éstos con los particulares y con objeto de contar en el Estado de Baja California, con el documento conforme el cual los Gobiernos Estatal y Municipal y la sociedad participen eficazmente dentro de su ámbito de competencia en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de Baja California, se elaboró el documento denominado **“CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C.”**.

DÉCIMO: Que atento a lo anterior el H. Ayuntamiento de Mexicali sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de las asociaciones y de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, el documento, consistente en el **“CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE**

MEXICALI, B. C.", inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida 5806296 de fecha 20 de septiembre del 2017, el cual fue aprobado en reunión extraordinaria realizada por el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, el 4 de septiembre del 2017.

DÉCIMO PRIMERO: Que el documento **"CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, aprobado por el Cabildo del H. Ayuntamiento de Mexicali y puesto a consulta pública por el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, se presentó para su dictamen técnico de congruencia conforme a los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, 14, 17, 18, 19, 20 fracción II, 23 y 27, 28, 79 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, ante la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, misma que en su sesión de trabajo celebrada en la ciudad de Mexicali, Baja California, a las 11:00 hrs. del día 9 de Agosto del 2018, una vez analizada su congruencia con respecto a la planeación vigente en el Estado, y cumplidos con los artículos 4, 9, 17, 35 y 79 de la Ley General de Protección Civil y en los artículos 7 fracción III y 141 de la Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California; dictaminó que **ES TÉCNICAMENTE CONGRUENTE** con la Planeación Federal, Estatal y Municipal, por lo que no existe inconveniente para que se publique en el Periódico Oficial del Estado y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

DÉCIMO SEGUNDO: Que conforme a los anteriores Considerandos, y a efecto de llevar a cabo la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, del **"CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, por lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, 14 y 20 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se expide el siguiente;

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la publicación del documento de desarrollo urbano consistente en el **"CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, bajo partida 5806296 de fecha 20 de septiembre del 2017.

SEGUNDO.- De conformidad con los acuerdos tercero y cuarto del Acta de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California de fecha 2 de Agosto del 2018, las autorizaciones de Uso del Suelo y de Construcción para el Almacén de Hidrocarburos

del Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla, Municipio de Mexicali, B. C.", deben de cumplir con las siguientes disposiciones:

I.- La empresa debe de adquirir los terrenos colindantes al Lote donde su ubicara la Terminal, que no sean compatibles con el uso del suelo que se aprueba, y que queden comprendidos dentro de la superficie del área que se genera, por un radio de doscientos cincuenta metros del centro del Lote en mención. Previo a la autorización del Uso del Suelo la empresa presentara un estudio de impacto vial, que contenga las medidas de mitigación por los impactos negativos.

II.- Previo a la autorización del permiso de construcción, se deberá presentar los estudios geotécnicos de la zona donde se localiza la terminal, tomando además en consideración además la falla de Cerro Prieto.

III.- Las bardas de seguridad de la Terminal no deberán tener menos de cuatro metros.

IV.- Presentar el Programa Interno de Protección Civil, conforme a la normatividad en la materia; y

V.- Se exhorta al Municipio de Mexicali, que, en el futuro crecimiento de la ciudad de Mexicali, se asegure que no haya crecimiento habitacional en la zona donde se localiza el terreno con el cambio de uso del suelo.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 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 AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, bajo partida 5806296 de fecha 20 de septiembre del 2017.

CUARTO.- El **"CAMBIO DE USO DE SUELO AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, bajo partida 5806296 de fecha 20 de septiembre del 2017, tiene el carácter de obligatorio 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.

QUINTO.- 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 AGRÍCOLA A ALMACEN DE HIDROCARBUROS DEL LOTE 126 Z-1 P-1 DEL EJIDO PUEBLA, MUNICIPIO DE MEXICALI, B. C."**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, bajo partida 5806296 de fecha 20 de septiembre del 2017, 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

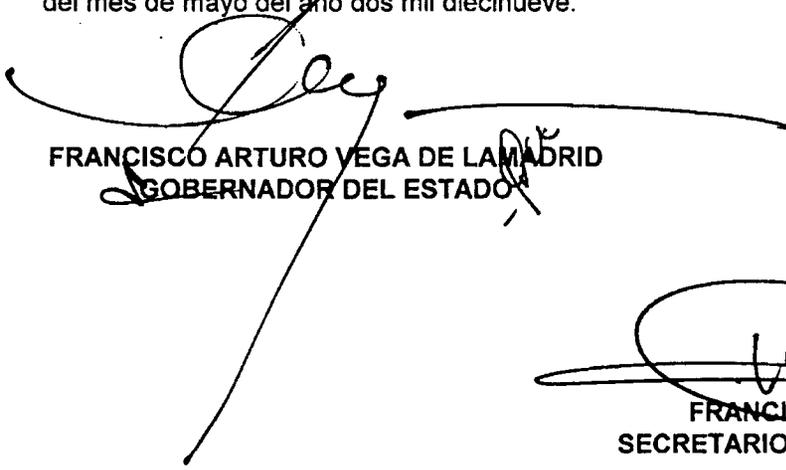
su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

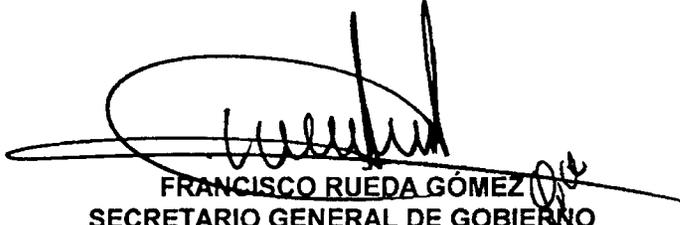
UNICO. - El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprimase 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, el día nueve del mes de mayo del año dos mil diecinueve.



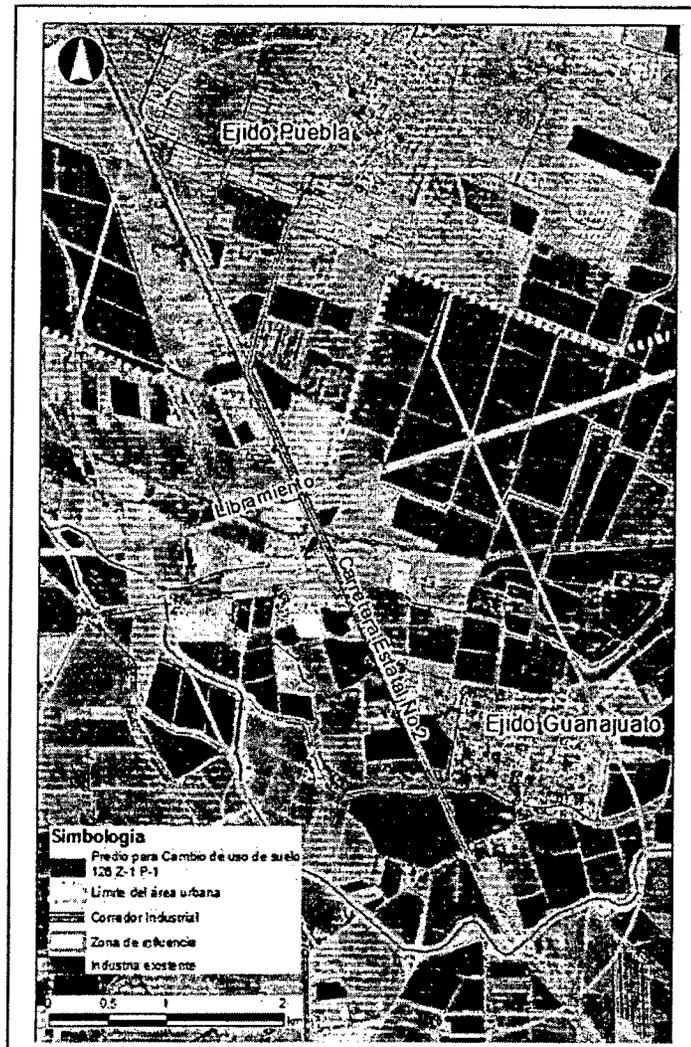
FRANCISCO ARTURO VEGA DE LA MADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO



FRANCISCO RUEDA GÓMEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



FLORENCIO ALFONSO PADRÉS PESQUERA
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO



**Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo
De Agrícola a Almacén de Hidrocarburos del Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido
Puebla, Municipio de Mexicali, B.C."**

**(Versión Abreviada)
2018**

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 Aspectos urbanos.
 - 2.1.1 Suelo urbano.
 - 2.1.2 Vivienda.
 - 2.1.3 Movilidad y transporte.
 - 2.1.4 Equipamiento urbano.
 - 2.1.5 Infraestructura.
- 2.2 Medio natural y medio ambiente.
- 2.3 Aspectos sociales.
- 2.4 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 La reforma energética y el potencial para gran industria en Mexicali.
- 3.3 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 e integración del predio propuesto.
- 4.2 Modelo de integración vial y de usos del suelo del proyecto.
- 4.3 Propuesta de desarrollo industrial por etapas.
- 4.4 Análisis de riesgo del proyecto y la actividad.
- 4.5 Normatividad aplicable al proyecto
 - 4.5.1 Normatividad federal.
 - 4.5.2 Normatividad estatal y municipal.

5.- ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS

6.- CONCLUSIONES

7.- ANEXO

1.- ANTECEDENTES

1.1 Introducción.

En los últimos años, la ciudad de Mexicali ha destacado a nivel regional por el interés industrial despertado por grandes empresas transnacionales; lo que ha acelerado el desarrollo industrial de la ciudad y el nuevo posicionamiento en la dinámica económica y productiva regional, nacional e internacional. La estructura de comunicaciones, infraestructura y acceso a los servicios, provee a la ciudad de Mexicali de oportunidades únicas para el desarrollo de nuevos sectores de la industria y servicios asociados. Con la Reforma Energética en México del 2013, se estableció un nuevo marco de desarrollo e inversión para el sector energético del país, bajo cuatro objetivos fundamentales: Mejorar la economía de las familias, Aumentar la inversión y los empleos, Reforzar a Pemex y a CFE, y Reforzar la rectoría del Estado en la materia. Estos cambios harán más dinámico el sector de hidrocarburos en nuestro país, con la consecuente necesidad de ampliar las capacidades para almacenamiento, distribución y venta de los combustibles (http://economia.elpais.com/economia/2016/12/23/actualidad/1482452627_911593.html).

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 (PDUCP 2025), observó los potenciales de desarrollo industrial descentralizado al designar espacios extraurbanos para el establecimiento de grandes proyectos industriales, mediante nuevos polos de desarrollo, corredores regionales y reservas especiales. La zona del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo recientemente está siendo receptáculo de procesos de incorporación urbana que están demostrando los potenciales de desarrollo industrial que esta Parte del Centro de Población de Mexicali tiene. Ante este contexto, el presente documento tiene como objetivo el proponer el cambio de uso de suelo Agrícola (ZA-5) para incorporar el uso Almacenaje de Hidrocarburos al predio Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla del Municipio de Mexicali, B.C., con una superficie de 13.0976 has., como parte de la ampliación del Parque Industrial Valle de Puebla aprovechando la infraestructura existente y las condiciones de accesibilidad vial y ferroviaria del Corredor Industrial.

1.2 Localización del predio y delimitación del área de estudio

El predio se localiza al suroriente de la ciudad de Mexicali, y corresponde al Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla del Municipio de Mexicali, B.C. Cuentan con una superficie de 13.0976 has. y sus colindancias son: Al Norte con Parcela 75 del Ejido Puebla (y Dren Guanajuato) con uso agrícola, al Sur con Canal Lateral 41+422 del Canal Independencia y parcelas del Ejido Guanajuato con uso agrícola, al Este con Parcela 85 del Ejido Puebla con uso agrícola, y al Oeste con Parque Industrial Valle de Puebla.

Para la delimitación del área de estudio se identificó el corredor a lo largo de la Carretera Estatal No. 2 en el tramo del Ejido Puebla al Ejido Guanajuato, con un área buffer 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 5.7 kilómetros, una superficie de 2,414 has.



Localización del predio y límite del área de estudio
Fuente: C+C Consulting; 2017.

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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 79 al 82 que indican las condiciones bajo las cuales los Planes y Programas de Desarrollo Urbano pueden ser modificados, ante cuales instancias se debe solicitar dichos cambios, bajo que circunstancias: así como los términos y procedimientos para realizar este trámite.

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

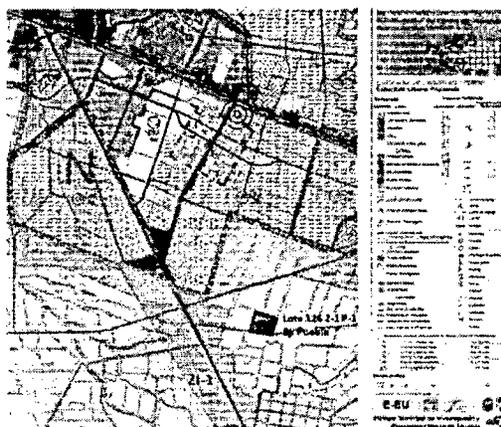
fomentar un crecimiento ordenado de las ciudades para hacer de ellas sitios en los que las distancias no representen una barrera para los ciudadanos. Ciudades productivas, en las que los ciudadanos aprovechen al máximo las ventajas de la urbanización y se genere un crecimiento compatible con la sustentabilidad 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”. Por otra parte, 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.

Ámbito Municipal

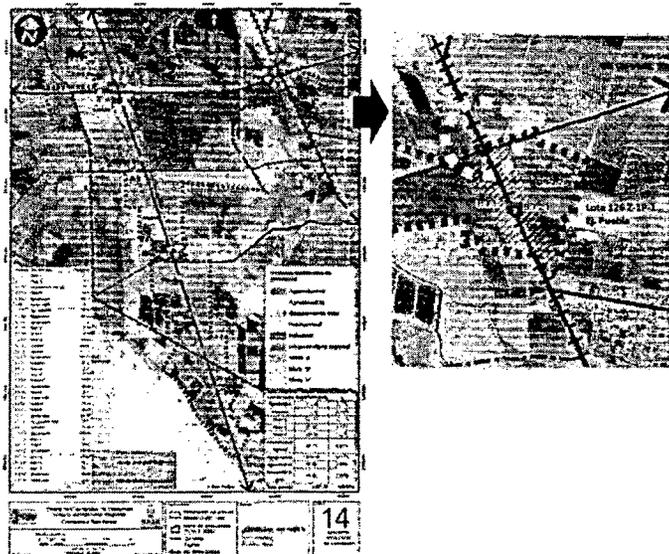
El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali al 2025 establece en uno de sus objetivos “El aprovechamiento de la región binacional con el transporte y los servicios de apoyo que demanda el aparato productivo; asimismo, busca “la integración de localidades suburbanas a la dinámica económica de la ciudad” y “la reordenación del desarrollo inmobiliario hacia reservas de la administración municipal. La estrategia de desarrollo urbano a nivel ciudad establece en la zona de estudio la conformación del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo mediante reservas industriales de largo plazo y el propio corredor de industria pesada y de riesgo a lo largo de la Carretera Estatal No. 2. El predio sujeto a este estudio se localiza dentro de la Zona Agrícola ZA-5 con uso designado agrícola.



Polígono del proyecto dentro de la Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

Las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano Corredor Regional Carretera San Felipe, 2016** (Publicadas en el Periódico Oficial del Estado el 29 de abril de 2016), sustentan el nuevo proyecto industrial al sur de la ciudad que da vida a la fábrica de cerveza Constellation Brands Inc. Establece las disposiciones normativas para el uso de suelo e integración urbana en el denominado Corredor Regional Carretera San Felipe. El área de estudio cubre una superficie de 2,957.7 has. dentro de las cuales se vincula al proyecto cervecero. Habrá que mencionar que, si bien el área de aplicación de las Directrices corresponde al Corredor Carretera San Felipe, las implicaciones de la cervecera y su necesidad de vincularse al transporte ferroviario hicieron necesario extender el área de aplicación hasta el Corredor Puebla-Michoacán de Ocampo.



Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera a San Felipe
Fuente: Gobierno del Estado, 2016.

1.5 Cambios de uso en la zona

A partir del año 2016, la zona está siendo sometida a procesos de integración urbana y cambios de usos de suelo derivado de importantes promociones industriales que demuestran un repunte en las expectativas de desarrollo de la zona. De acuerdo a información del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali y al Periódico Oficial del Estado, las gestiones en la zona han sido las siguientes:

- 1) Reservas industriales con una superficie total de 712.04 hectáreas de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera San Felipe, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 29 de abril de 2016.
- 2) Esquema de Integración Urbana de la Parcela 50 Z-1 P-1/6 del Ejido Puebla, con una superficie de 20.4276 hectáreas, de acuerdo a oficio de factibilidad de IMIP del 8 de febrero de 2016. Instrumento requerido por tratarse de reservas de largo plazo.
- 3) Integración urbana de las Parcelas 72 y 73 Z-1 P-1/6 del Ejido Puebla, con una superficie de 15.1737 hectáreas, de acuerdo a oficio de factibilidad de IMIP del 28 de

marzo de 2016. Integración urbana de reservas de largo plazo y cambio de uso de Área de Transición a uso Industrial.



Antecedentes de gestión de integración urbana y cambio de uso en la zona
Fuente: IMIP, 2017.

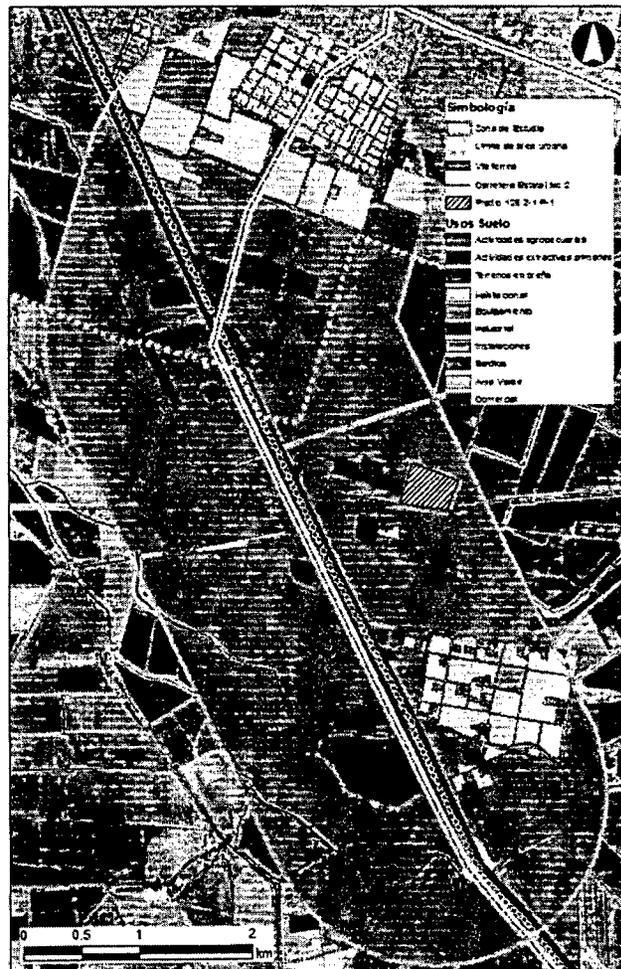
- DIAGNÓSTICO

1 Aspectos urbanos

1.1 Suelo urbano

La zona de estudio se caracteriza por estar ligada principalmente a actividades agrícolas, sin embargo, se observan algunas zonas de uso industrial principalmente sobre la Carretera Estatal 202 que corresponden al Corredor Industrial Puebla-M. de Ocampo. Los usos industriales destacan por su condición de industria pesada y/o de riesgo, como Maseca, Siderúrgica y aserías, compatibles con la designación del PDUCP 2025 para este corredor.

Los usos que se presentan en la zona de estudio son: Actividades agropecuarias, actividades extractivas primarias, habitacional, comercial, industria, equipamiento, instalaciones y almacenamiento. En esta zona es muy clara la concentración de usos urbanos en los poblados de los ejidos Puebla y Guanajuato, donde predomina el uso habitacional. Ambos poblados se localizan hacia la parte norte y sur de la zona de estudio, de hecho, el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo se desarrolla entre ambos poblados a lo largo de la carretera, es evidente el predominio del uso agropecuario en un 63.82%, el uso habitacional es de 14.27%, industria 6.05%, terrenos en estado natural 8.71%, baldíos 5.96%, el resto de usos se presentan en porcentajes muy bajos.



Ocupación del suelo en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting.

2.2.2 Vivienda

La sección norte de la zona de estudio forma parte del área urbana de la ciudad de Mexicali, la cual está en contacto directo con el Valle de Mexicali y la actividad productiva primaria. Esta zona tiene una mezcla de tipologías de vivienda unifamiliar de alta densidad e interés social; así como de vivienda rural ubicada en asentamientos ejidales, como el área urbana del Ejido Guanajuato.

De acuerdo al censo de INEGI 2010 en la zona de estudio se encuentran 7,570 viviendas, de las cuales solo un 7% es vivienda rural y un 93% es vivienda unifamiliar en fraccionamientos de alta densidad. Las densidades identificadas van desde menos de 1 a 10 viv/ha en los asentamientos rurales, alrededor de 48 viv/ha en los fraccionamientos de interés social. Las viviendas urbanas cuentan con todos los servicios mientras que las rurales carecen de algún tipo de servicio, especialmente drenaje sanitario y pavimentación.



Densidades de vivienda en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting.

2.2.3 Movilidad y transporte

La conectividad vial del área de estudio se integra al núcleo urbano por medio de la **Carretera Estatal No. 2 de un carril por sentido, que a su vez se enlaza con la Carretera Mexicali-San Luis Río Colorado con dos carriles por sentido**. Estas vías funcionan tanto para el transporte vehicular como para el transporte de carga. A través de la Carretera Estatal No. 2 se comunican los ejidos Puebla y Guanajuato, que constituyen los dos principales asentamientos de la zona de estudio, siendo esta Carretera el eje vial que soporta los flujos de actividad del Corredor Industrial y constituye la vialidad pavimentada más cercana de acceso al terreno. Para la integración vial del predio se prevé la prolongación de la vialidad interna del Parque Industrial Valle de Puebla el cual está conectado a la Carretera estatal No. 2. La vialidad interna del parque industrial cuenta con una sección que integra la espuela de ferrocarril por lo que en algunos tramos es de un carril por sentido y en otros de dos carriles por sentido.

Por medio de un aforo en la hora considerada de flujo intenso se obtuvo un **volumen horario de 316 vehículos** que transitan en ambos sentidos por la carretera en el tramo frente al predio indicando que el uso principal de la vialidad está dado por el transporte ligero con el 80% y de carga con el 19%. De acuerdo al Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la S.C.T. el tramo analizado tiene un **nivel de servicio entre A y B**. Cabe mencionar que, se hace necesaria la implementación de mejoras en la superficie de rodamiento y en los puntos de incorporación.



Vialidades primarias y carreteras en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting.

Dentro del área de estudio corre la vía del Ferrocarril Mexicano, S.A. de C. (Ferromex) el cual presta el servicio a nivel regional con conexiones hacia el interior de la república mexicana y Estados Unidos. Cabe mencionar, que el suministro de los hidrocarburos hacia la planta de almacenamiento propuesta en el predio se hará mediante Carro Tanques a razón de 20 carros tres veces por semana, por lo que la logística de suministros hacia la planta de almacenamiento deberá coordinarse con Ferromex para la adecuada fluidez de los productos.

Las rutas de transporte público urbano se concentran hacia la parte norte del área de estudio dando servicio a las áreas de vivienda en sus necesidades de conectividad con la ciudad de Mexicali. Existe una ruta de transporte público suburbano que conecta la ciudad de Mexicali con la parte suroriente del Valle de Mexicali, Mexicali-Puebla-Delta-Km. 39-43-57-Indiviso, que se desplaza a lo largo del área de estudio y que la comunica con la ciudad y la parte sur del Valle.

2.2.4 Equipamiento urbano

En general todos los equipamientos son de carácter vecinal y solo dan servicio a la población residente. No existe una relación directa con la dinámica económica del corredor. En cuanto a los **servicios de emergencia** los más cercanos tienen base en el Ejido Michoacán de Ocampo en el cual se encuentra la Estación de policía Cerro Prieto dependiente del Ayuntamiento de Mexicali, la cual se encuentra sobre la Carretera Estatal No. 2 aproximadamente a 1 km del predio en cuestión, en el mismo ejido también se encuentra la estación de bomberos No. 22, por lo que de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo está cubierto por los servicios de emergencia.



Servicios de emergencia en el área de estudio.

Fuente: C+C Consulting.

2.2.5 Infraestructura

La **infraestructura** en la parte norte de la zona de estudio tiene una cobertura total en cuanto a servicios de luz, agua potable y drenaje, que es la zona que corresponde al área periurbana. Sin embargo, la parte media y sur de la zona de estudio que corresponde al área rural presenta una cobertura de parcial de dichos servicios, pero con factibilidad de conexión a las diversas redes.

Existe un gasoducto que sigue el corredor industrial para proveer del mismo a las industrias que ahí se encuentran, de acuerdo al PDUCP también corre otro gasoducto a lo largo del libramiento.



Gasoductos en el área de estudio
Fuente: C+C Consulting.

2.3 Medio natural y medio ambiente

La zona de estudio se encuentra en el Valle de Mexicali que pertenece a la provincia fisiográfica del desierto de Sonora, la cual se caracteriza por un **clima árido seco, caliente y extremoso** con escasa precipitación pluvial. De acuerdo a la clasificación climática de Köppen (modificada por García 1973) y con apoyo en las cartas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI 1982) se obtiene la determinación para el clima para esta zona como $BW(h')hW(x')(e)$.

En la zona de estudio la **topografía** en general es plana y **edafología** indica que el suelo dominante es tipo vertisol. En cuanto a la **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 la zona de estudio por ser de uso predominante agrícola la **hidrología** se relaciona con la gran cantidad de drenes y canales que en el área se encuentran.

La **flora** dominante es tipo Matorral Parvifolio Subierme y la **fauna** es la característica del matorral desértico y de las zonas agrícolas del Valle de Mexicali. Aun cuando la Falla Michoacán de Ocampo tiene influencia en el área de estudio, especialmente en la franja de los 1000 metros, esta no tiene impacto directo en el predio propuesto.

En cuanto a **riesgos** en la zona de estudio uno de los problemas que se presenta es la presencia de fallas geológicas. Las más cercana a la zona de estudio es **la Falla Michoacán**. 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 las Fallas Michoacán de Ocampo e Imperial y sus franjas de afectaciones. **La Falla Michoacán de Ocampo tiene influencia en el área de estudio,**

especialmente en la franja de los 1000 metros, sin embargo, no tiene impacto directo en el predio propuesto.

En el tema de riesgos químicos, en el área de estudio el Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali 2011 identificó instalaciones fijas relacionadas con el almacenamiento de gas L.P. (gaseras). De acuerdo al trazado de áreas de peligro del Atlas de Riesgo, para el caso de las plantas de almacenamiento y distribución, "se encuentran instaladas en la zona de expansión urbana o en la superficie rural más próxima al área urbana (interfase rural-urbana). Por lo anterior, pese a que los radios de afectación tienen distancias de hasta **500 metros**, éstos no abarcan zonas pobladas. En este punto es importante no perder de vista que el crecimiento urbano hacia el sur de la ciudad tiende a aproximar zonas habitacionales de alta densidad a las instalaciones peligrosas de este tipo. Por su parte, la concentración de gaseras en un mismo punto conlleva al traslape de radios de afectación que implican un posible efecto dominó" (Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali, pag. 160).

En contraste con el Atlas de Riesgo del Municipio de Mexicali, el diagnóstico de riesgos del PDUCP de Mexicali 2025 identifica dos radios de riesgo potencial en torno a las gaseras existentes en el área de estudio, considerando los volúmenes de almacenamiento: de alto riesgo, y de riesgo. De acuerdo a la ocupación actual en la zona es posible observar una posible afectación a las áreas habitacionales al norte del área de estudio, sin embargo, **las condiciones que esta situación deberán ser evaluadas en el Estudio de Riesgo y Consecuencias al que está sujeto el proyecto propuesto para el lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla, toda vez que se localiza dentro de los radios de riesgo de las gaseras.**

2.4 Aspectos sociales

La población en el área de estudio de acuerdo a INEGI es de 16,622 habitantes, de los cuales 8,518 son hombres (51.25%) y 8,104 son mujeres (48.75%). La estimación de la población por grupos de edades arroja como dato relevante que **el 42.96% con 7,142 habitantes lo representan adultos de 25 a 59 años** que representa el grupo con potencial de fuerza de trabajo. La Población Económicamente Activa (PEA) es 7,255 que corresponde al 45.37% del total de la población, es importante mencionar que además de las 7,075 viviendas existentes en el área de estudio existen cercanas a esta un gran número de colonias y fraccionamientos de alta densidad, especialmente hacia el sureste y este de la zona urbana 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.

2.5.- Síntesis del diagnóstico

El área de estudio involucra la dinámica urbana en sus extremos y se intercala con actividades primarias (agropecuarias) e industriales a todo lo largo. Predominan los usos agrícolas, aunque destacan las concentraciones habitacionales en torno a los poblados de los ejidos Puebla y Guanajuato, especialmente el primero localizado al norte de la zona. La compatibilidad de los

usos del suelo en la zona está asegurada toda vez que la concentración industrial se da a lo largo del corredor, fuera de las áreas urbanas de los ejidos mencionados; el PDUCP 2025 da apertura para el establecimiento de industrias pesadas y de riesgo tales como las existentes: Siderúrgica, Maseca y Distribuidoras de Gas Butano.

Tanto en el tema de la vivienda y del equipamiento, las concentraciones de población y de servicios se dan en los poblados al extremo del corredor, lo que favorece el desenvolvimiento sano y seguro de la población en sus actividades diarias. Un tema importante a considerar es el relativo a los equipamientos de seguridad y de atención de emergencias; rubro en el que el corredor depende de las instalaciones existentes en el poblado Michoacán de Ocampo (a 1 kilómetro de distancia) y de la Delegación González Ortega a una distancia de entre 6 y 8 kilómetros, con instalaciones de policía y bomberos ambas ubicaciones.

Aunque se puede decir que la zona cuenta un buen grado de conectividad y accesibilidad (carreteras federales, estatales y de cuota), las condiciones de la vialidad que soporta los flujos del corredor (Carretera Estatal No. 2) son en general regulares en cuanto a la calidad de la superficie de rodamiento, con algunos problemas por incorporaciones improvisadas. Esta misma carretera cruza por el poblado del Ejido Puebla y se convierte en una vialidad urbana que, aunque tuvo una ampliación a dos carriles, hoy en día requiere de ser modernizada para darle mayor seguridad al residente y al conductor. La posibilidad que ofrecen las tendencias de crecimiento en la zona puede permitir conjuntar recursos y esfuerzos para la mejora de esta importante vialidad.

La incorporación del Lote 126 Z-1 P-1 al Parque Industrial Valle de Puebla asegura por un lado la accesibilidad vial y ferroviaria necesaria para el funcionamiento de la Planta de Almacenamiento de Hidrocarburos propuesta para desarrollarse en el predio; por otra parte, el parque cuenta con los servicios de infraestructura necesarios para el correcto funcionamiento de la planta.

En términos de medio físico natural, no se identifican limitantes a la incorporación urbana del predio en mención. En el tema de riesgos, al igual que toda edificación en la región, la nueva planta deberá responder a las regulaciones en materia de cálculo estructural del Reglamento de Edificación del Municipio de Mexicali y la propia Ley de Edificación del Estado de Baja California. De acuerdo a la normatividad federal, la planta deberá responder a las disposiciones de la Norma **NOM-EM-003-ASEA-2016** y de los resultados de los **Estudios de Riesgo y Consecuencias** requeridos por la federación. La existencia en la zona de otras instalaciones de riesgo como las Gaseras, demanda un trato especial al tema de riesgos y de manejo conjunto entre industriales y gobierno para la seguridad de la zona.

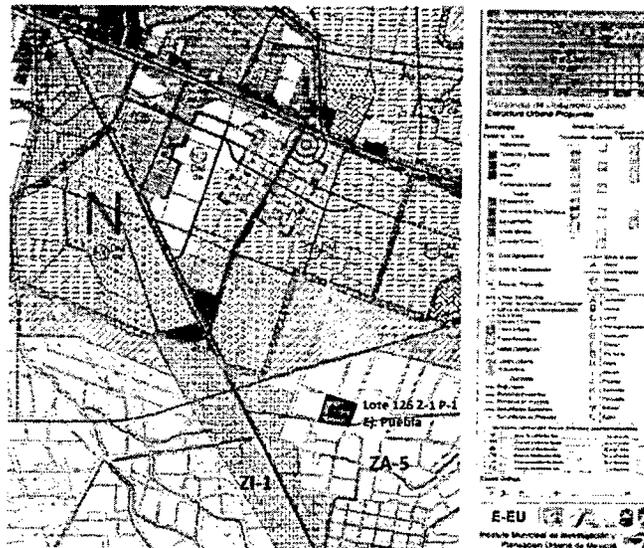
En conclusión, no existe limitante física que impida la incorporación del Lote 126 Z-1 P-1 al Parque Industrial Valle de Puebla y por consiguiente al Corredor Industrial Puebla-M. de Ocampo. La propuesta se enmarca en un proceso de desarrollo industrial en marcha de la zona sur y sureste de la ciudad de Mexicali. Habrá que hacer énfasis en las disposiciones técnicas y normativas para que el desarrollo de la actividad propuesta en conjunto con las actividades industriales existentes no representen un riesgo para la población trabajadora y

residente; el distanciamiento de los asentamientos al predio es una gran ventaja para solventar las disposiciones normativas en cuanto a localización.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

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

En la Estrategia de Desarrollo Urbano a nivel de Centro de Población, el Programa establece áreas designadas para industria pesada y de riesgo en dos zonas específicas fuera del área urbana: Zona de Pemex, al poniente del centro de población y el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo al suroriente. El predio sujeto a este estudio (Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla) se localiza justamente sobre la colindancia este del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo ZI-1, dentro de la zona agrícola ZA-5. Las compatibilidades de usos de suelo derivadas de la Matriz de Compatibilidad de Usos del PDUCP indican que la Zona Agrícola ZA-5 no tiene compatibilidades para uso industrial, en tanto que el Corredor Industrial ZI-1 presenta compatibilidades para Industria de transformación en los giros de Petróleos y Derivados y en la industria manufacturera compatibilidad condicionada en los rubros de maquinaria y herramientas, textiles y cuero, ensamble de electrónicos y maquiladoras, así como en usos especiales presenta compatibilidad con gasolineras y Almacenes de Hidrocarburos.



Estructura Urbana Propuesta de Mexicali al 2025

Fuente: PDUCP Mexicali 2025.

3.2. La Reforma Energética y el potencial para gran industria en Mexicali.

Con la Reforma Energética en México a partir del 1 de enero del 2017 la SHCP estableció precios regionales máximos. La Comisión Reguladora de Energía (CRE) irá flexibilizando los

precios de acuerdo con condiciones de mercado, y estableció un calendario para aplicar estas medidas en el territorio nacional, siendo Baja California y Sonora los primeros estados en liberalizar los precios a partir de 30 de marzo de este año. Estos cambios harán más dinámico el sector de hidrocarburos en nuestro país, con la consecuente necesidad de ampliar las capacidades para almacenamiento, distribución y venta de los combustibles.

De acuerdo al PDUCP Mexicali 2025 y las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Carretera San Felipe, dentro del Centro de Población existen varias zonas designadas para gran industria: el Corredor Industrial Centinela-Cucapah, la Zona de Pemex, el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo y la Reserva Industrial del Corredor San Felipe (Industria Cervecera) y en el 2016 establecieron nuevas reservas mixtas e industriales dentro del centro de población de Mexicali en una superficie de 40 hectáreas y 302 hectáreas respectivamente. Hay que destacar la accesibilidad a la red ferroviaria del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo que le asigna una ventaja adicional por sobre otras zonas de reserva. En este contexto se enmarca la propuesta de incorporación del Lote 126 Z-1 P-1 del Ej. Puebla, como extensión del Parque Industrial Valle de Puebla y del propio Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo aprovechando la infraestructura; se busca además aprovechar el potencial de desarrollo energético de la región, las ventajas logísticas gracias al acceso a las redes carreteras y ferroviarias.

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 del predio identificado como Lote 126 Z-1 P-1 del Ej. Puebla al pasar de ser parte de la Zona Agrícola (ZA-5) a integrarse a las reservas para uso Industrial y actividades de Riesgo del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo (ZI-1). El límite del área urbana propuesta por el PDUCP NO SE MODIFICA, se amplía el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo al incorporar el Lote 126 Z-1 P-1 al Parque Industrial Valle de Puebla. Esta propuesta se presenta como ampliación del Parque Industrial Valle de Puebla que actualmente forma parte del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo.

Derivado de lo anterior, **no hay modificación en las superficies de usos y destinos** planteadas por el PDUCP Mexicali 2025; dado que el programa no cuantifica las superficies de reserva industrial fuera del área urbana.

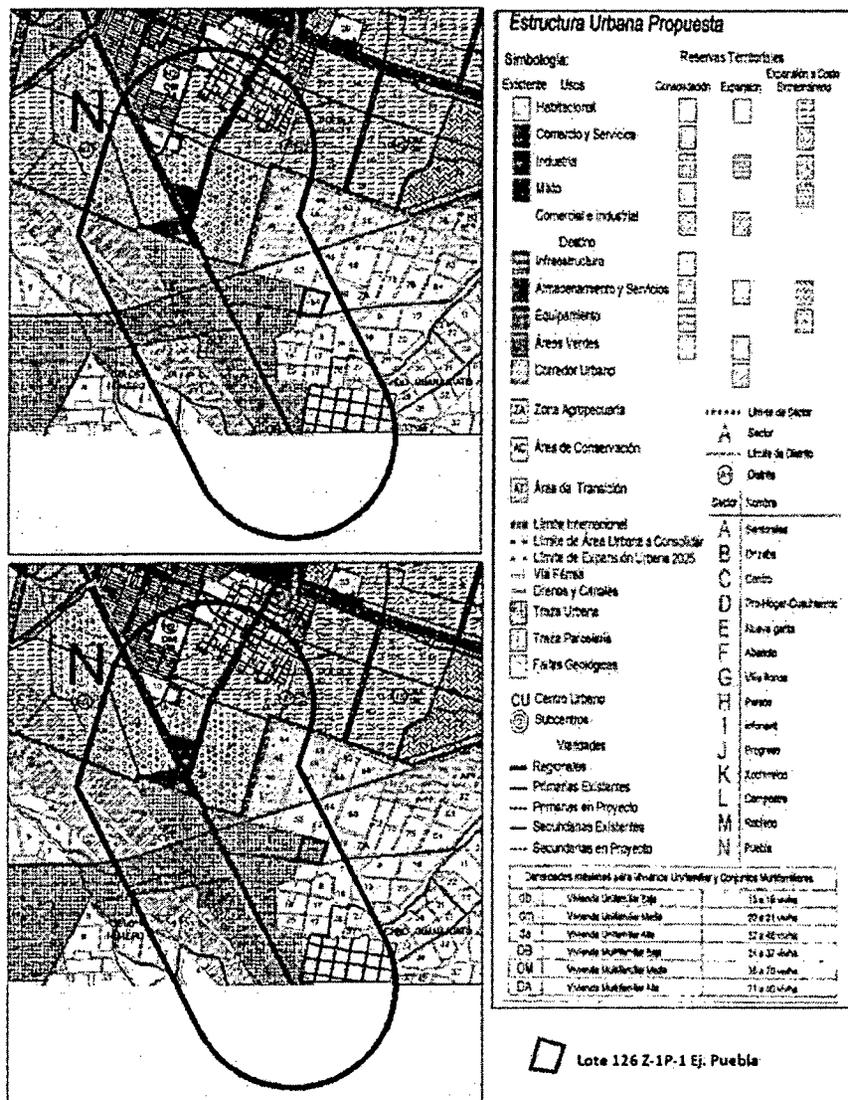
3.3.1.- Modificación a la estructura urbana propuesta

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 Puebla-Michoacán de Ocampo. 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.

Integración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera San Felipe: Se incluyen las reservas industriales establecidas por la Directrices.

Ampliación del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo: Se amplía el límite del Corredor al incorporar 13.0976 has. del Lote 126 Z-1 P-1 del Ej. Puebla al Parque Industrial Valle de Puebla en el entronque del Libramiento La Rosita-Cuernavaca y la Carretera Estatal No. 2.

Usos de Suelo Propuesto: Se incorpora el uso industrial en el Lote 126 Z-1 P-1 del ej. Puebla.



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 y Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera San Felipe.

3.3.2 Identificación de efectos y medidas compensatorias.

A continuación, se presentan los posibles efectos (positivos y negativos) de la propuesta y en su caso las medidas compensatorias propuestas:

EFECTOS	MEDIDAS COMPENSATORIAS Y REGULATORIAS
AL ENTORNO NATURAL Y CONSTRUIDO	
Absorción de áreas agrícolas para el desarrollo urbano	Si bien el cambio de uso propuesto implica la transformación de áreas agrícolas por usos urbanos, la anexión del predio al parque industrial existente promueve la consolidación de la estrategia prevista por el PDUCP 2025 para el Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo. La actualización del instrumento de planeación confrontará las nuevas tendencias de desarrollo urbano hacia la compactación de las estrategias de crecimiento (especialmente habitacional) para la protección del entorno agrícola que rodea a la ciudad.
Demanda de servicios de infraestructura	Los servicios ya están resueltos toda vez que el predio se integrará al Parque Industrial Valle de Puebla. La demanda de agua será compensada con los derechos de riesgo de la parcela.
Aportación de flujos de transporte de carga sobre la Carr. Estatal No. 2 e impactos al tránsito en la zona urbana del Ejido Puebla.	La integración vial para el nuevo uso está resuelta toda vez que el Parque Industrial Valle de Puebla cuenta con las condiciones normativas para la accesibilidad vial desde la Carretera Estatal No. 2. La aportación de flujos vendrá a intensificar la circulación a través del poblado del Ejido Puebla, vialidad que actualmente presenta niveles de deterioro de la superficie de rodamiento, a pesar de que aún es aceptable su nivel de servicio. La zona demanda el mejoramiento de la carretera, especialmente en el tramo que cruza el poblado y áreas habitacionales adyacentes. Las aportaciones generadas por impuestos a la actividad industrial de la zona deberán ser dirigidas hacia el mejoramiento de las vialidades para ofrecer mayor seguridad a la población residente y a los conductores.

ECONÓMICOS

Posible demérito del potencial de desarrollo de predios adyacentes en un radio de 500 metros

Los predios colindantes al oeste del predio no serán impactados por la actividad propuesta ya que los terrenos dentro del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo tienen una asignación de uso industrial y por consiguiente un plus valor automático a pesar de que no se hayan desarrollado. Los predios hacia el este y norte actualmente conservan la actividad agrícola, la cual no sufrirá demérito frente al nuevo uso. Sin embargo, en un radio de 500 metros (según normatividad federal) y de acuerdo a la compatibilidad prevista por el PDUCP 2025 para la Zona Agrícola ZA-5 no será recomendable la incorporación de fraccionamientos tipo campestres.

Inversión y empleos a generar

Se prevé una inversión de 250 millones de pesos y se estima la generación de 70 empleos directos y 40 indirectos.

SOCIALES

Riesgos derivados por el tipo de actividad propuesta (almacenaje de hidrocarburos)

Atención estricta a todas las disposiciones de impacto ambiental y riesgo que establezca la normatividad federal, estatal y local, en especial a la **NOM-EM-003-ASEA-2016**. Será requerida la vigilancia puntual por parte de las autoridades ambientales, el cumplimiento de esta norma.

Impactos y medidas compensatorias y regulatorias

Fuente: C+C Consulting

4.- PROPUESTA DEL PROYECTO INDUSTRIAL

El modelo industrial que se busca incorporar en el predio solicitado para cambio de uso considera la tipología de urbanización dominante en la ciudad para el sector industrial, características ya existentes en el Parque Industrial Valle de Puebla, al cual se integrará el predio sujeto a este estudio.

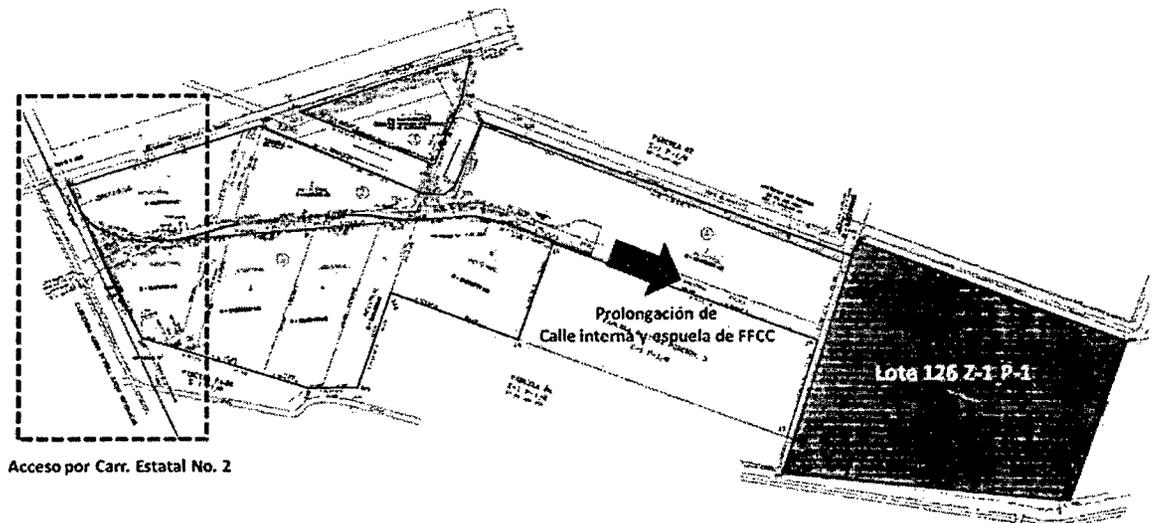
4.1.- Visión de la zona industrial e integración del predio propuesto.

El Parque Industrial Valle de Puebla se localiza al sureste de la ciudad de Mexicali en la confluencia de la Carretera Estatal No. 2 y el Libramiento La Rosita-Cuernavaca. El parque cuenta con todos los servicios de infraestructura, vialidades internas y una espuela de ferrocarril. Actualmente se encuentra ocupado por naves industriales a un 60% de su superficie. Los giros industriales existentes en el parque son: Producción de pasta de trigo,

Almacenamiento de componentes de celdas solares y Mezcla de productos asfálticos. El Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla se integrará al Parque Industrial Valle de Puebla extendiendo las infraestructuras hasta el predio, incluyendo la vialidad de acceso y la espuela de ferrocarril.

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

El Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla se integra a los usos industriales de la zona y busca su incorporación al Parque Industrial Valle de Puebla mediante la prolongación de la vialidad interna del parque industrial y las espuelas de ferrocarril que surtirán del producto a la nueva planta. La integración a la estructura vial de la zona se dará a través del acceso al parque el cual contempla los carriles de aceleración y desaceleración requeridos durante el proceso de aprobación de fraccionamiento. El abasto del combustible a la planta será mediante carro tanques de ferrocarril; se estima un suministro de 20 carro tanques tres veces por semana y la distribución del combustible hacia fuera de la planta se hará mediante auto tanques (camiones) a razón de 30 a 40 camiones diarios.



Acceso al Parque Industrial Valle de Puebla y conexión de calle interna hacia Lote 126
Fuente: Grupo Cadena, 2017

Actualmente se encuentra en proyecto un puente a lo largo de la Carretera Estatal No. 2 de 820 metros de largo (del kilómetro 4+700 al 5+520) que tendrá como función elevar la circulación vehicular en este tramo de la carretera para permitir el flujo continuo de la nueva espuela de ferrocarril propuesta hacia el poniente y que se integrará en el kilómetro 4+870 y en el kilómetro 5+360. El arranque del puente se localiza a una distancia de 400 metros del acceso al Parque Industrial Valle de Puebla (ingreso al predio propuesto para la planta de almacenamiento de hidrocarburos) con lo cual queda libre el carril de desaceleración existente para la entrada al parque.

4.3 Propuesta de desarrollo industrial.

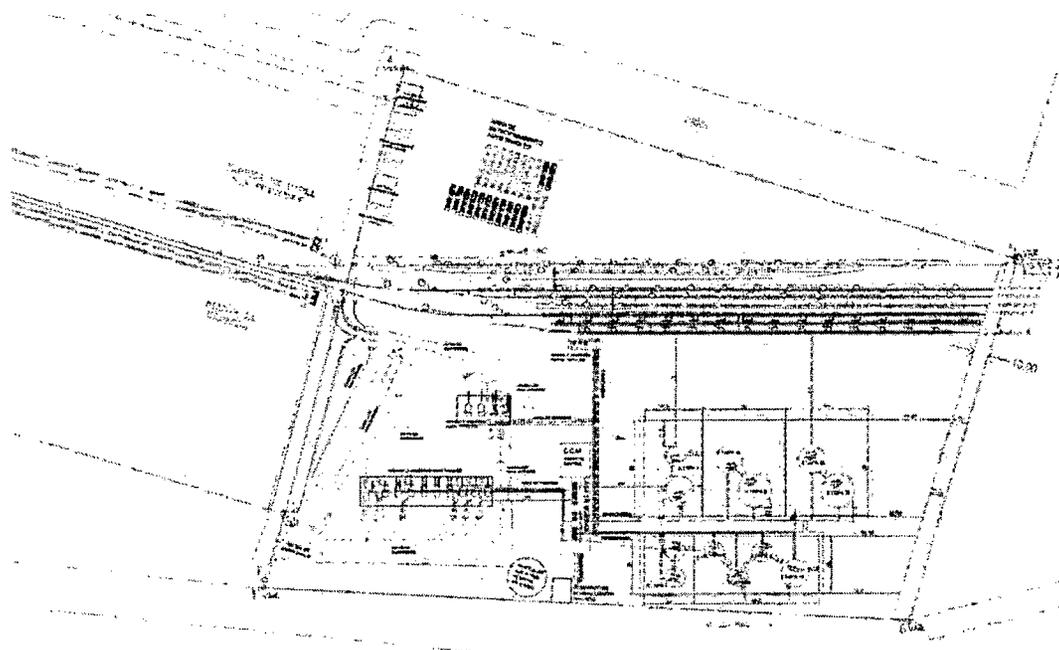
La Terminal de Manejo de Fluidos de BCET (Baja California Energy Translogistics) se construirá en el Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla con una superficie de 13,976.5 m² integrándose al Parque Industrial Valle de Puebla, y su propósito es el recibo, almacenamiento y distribución de tanto gasolinas como de combustible diésel al centro de población y Valle de Mexicali.

La planta de almacenamiento estará compuesta de 12 tanques verticales tipo API, área de recibo de carro tanques con 30 posiciones de descarga, cobertizo de recibo y medición con 5 bombas, área de recibo de auto tanques con 4 posiciones de descarga, área de llenado de auto tanques con 10 posiciones de llenado y casa de bombas de despacho con 10 bombas.

El funcionamiento será el siguiente:

- 1) Recepción de los productos petrolíferos por carro tanque y auto tanque,
- 2) Descarga a través de equipo de bombeo y sistema de medición y control,
- 3) Almacenamiento en tanques verticales API
- 4) Despacho a los auto tanques para entrega a los clientes por medio de equipo de bombeo, medición y control en las llenaderas.

Se estima una inversión de 250 millones de pesos y la generación de 70 empleos directos y 40 indirectos.



Anteproyecto de Planta de Almacenamiento de Hidrocarburos
Fuente: Grupo Cadena, 2017

4.4 Análisis de riesgo del proyecto y la actividad.

De acuerdo con los requerimientos para el Estudio de Análisis de Riesgo y Análisis de Consecuencias, el proyecto será evaluado bajo uno o más métodos especiales para identificar, analizar, evaluar, jerarquizar y generar alternativas de mitigación y control de riesgos significativos asociados con equipos y procedimientos críticos, empleando metodologías aceptadas tanto nacional como internacionalmente para el cumplimiento de la normatividad vigente.

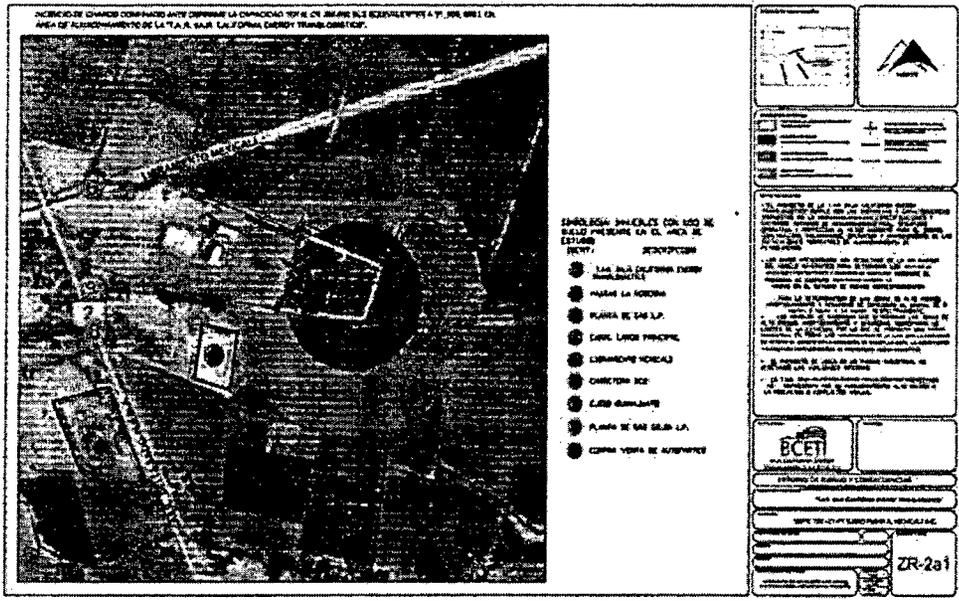
Este análisis considera el volumen total del petrolífero a almacenar, cantidad y tipo de tanques de almacenamiento y su ubicación con respecto a otras instalaciones dentro de la planta y límite de propiedad, cantidad, tipo de instalaciones y equipo para operaciones de recepción y entrega de producto, así como su frecuencia, ubicación y capacidad de la red de agua y espuma contra incendio, así como los diversos sistemas de prevención, alarma y supresión. Considera también la proximidad y densidad de asentamientos humanos, así como de instalaciones especiales que contribuyan a incrementar el riesgo o en su defecto que sean susceptibles al riesgo de la instalación.

Las herramientas del análisis de riesgo y consecuencias son tres: Metodología HAZOP, Simulador SCRI-FUEGO y la Metodología Índice Dow.

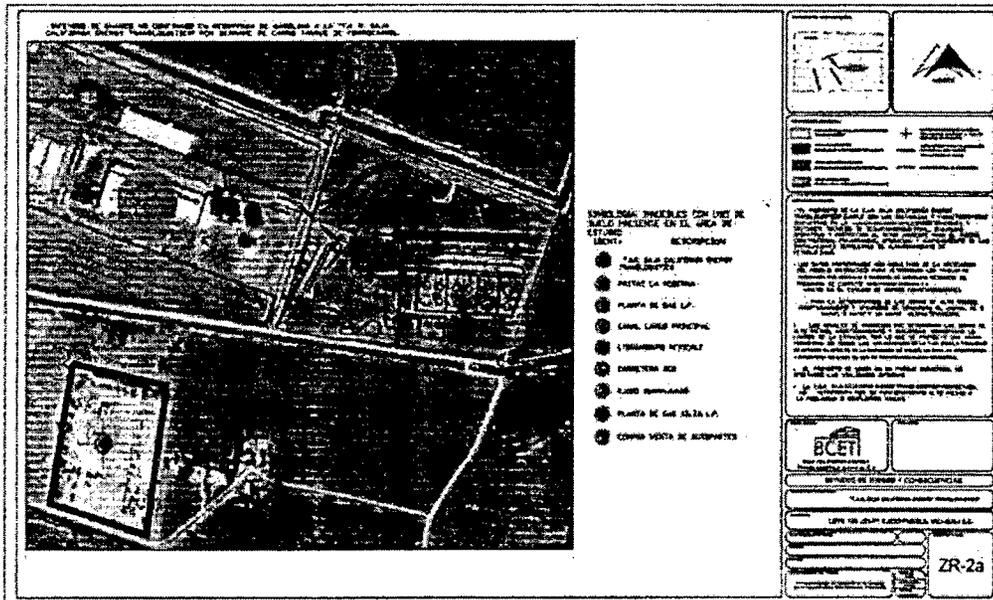
La Metodología HAZOP tiene como objetivo revisar todo el diseño de un proceso para detectar desviaciones de la operación e interacciones del proceso, que podrían dar lugar a situaciones peligrosas o problemas de Operabilidad. Se utiliza para el diseño y desarrollo de plantas para identificar los peligros que pueden causar accidentes, identificar pérdidas de producción, peligros en el equipo, identificar y desarrollar directrices y criterios, a la vez que minimiza, elimina o controla los riesgos. De acuerdo a esta metodología se concluye que la planta tiene un Riesgo Moderado con posibilidad de que suceda de escasa o nula.

El Simulador SCRI-FUEGO evalúa las consecuencias por evento de fuego y/o explosión mediante un modelo de fuego en llamarada, dispersión de nubes densas, radiación térmica por fuego en derrames y cálculos de sobreposición de explosión de nubes de vapor. Las conclusiones de este análisis para la planta de almacenamiento le asigna un nivel de peligrosidad BAJO donde los escenarios son hipotéticos y la posibilidad de que suceda es MINIMA. La disposición de una barda perimetral de 2.50 metros de altura permitirá contener una eventualidad de incendio al interior de la planta.

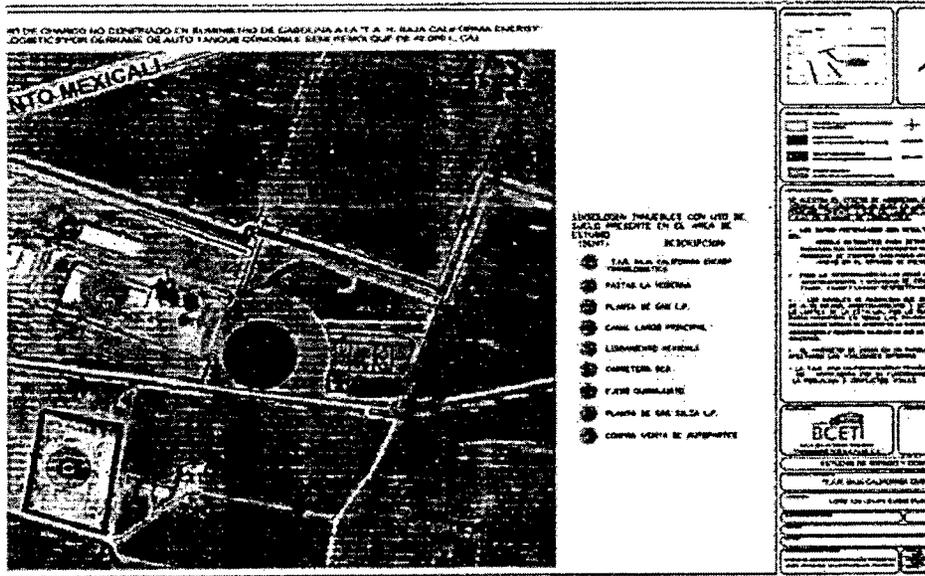
La Metodología Índice Dow evalúa el riesgo en general de incendio o explosión, valora el riesgo de fuego y explosión y permite seleccionar los métodos de protección contra incendios. El análisis de la planta de almacenamiento permite concluir que los riesgos serán minimizados con la barda perimetral, los equipos de seguridad y protección instalados en la planta.



Radios de afectación alto (rojo) y moderado (naranja) en caso de una explosión de acuerdo al análisis de HAZOP, la evaluación de los radios de afectación corresponden a un escenario donde no hubiera sistemas de prevención y/o contención, da ahí que el resultado de la evaluación con medidas de protección sea de una ocurrencia escasa o nula. Fuente: Estudio de Riesgos y Consecuencias. EnergíaMex, 2017



Radios de afectación alto (rojo) y moderado (naranja) en caso de un incendio de acuerdo al Simulador SCRI-FUEGO, la barda perimetral contiene los efectos de esa eventualidad en un escenario donde no hubiera medidas de prevención. Fuente: Estudio de Riesgos y Consecuencias. EnergíaMex, 2017



Radio de afectación alto (rojo) y moderado (naranja) en caso de un incendio y explosión bajo la Metodología Índice Dow. Los riesgos serán minimizados con la barda perimetral y los equipos de seguridad y protección de la planta. Fuente: Estudio de Riesgos y Consecuencias. EnergíaMex, 2017

Los resultados de los análisis ante un escenario SIN MEDIDAS DE SEGURIDAD, son:

- Las instalación de la TAR-BCET se clasifica como de riesgo moderado (índice Dow)
- La probabilidad de ocurrencia de accidentes es de magnitud escasa a nula (Hazop)
- El Diseño de la TAR es favorable según la NOM-EM-003-ASEA-2016. No hay acción concatenada con las Instalaciones de Gas L.P.
- No hay posible afectación a la población Civil (Ejido Guanajuato)

De acuerdo con lo anterior, y CON LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD a implementar en la planta, la PROBABILIDAD Y RIESGO resultado de los análisis es NULO.

La Terminal de BCET contara con un sistema de seguridad con los siguientes sistemas de prevención de riesgos:

- La Medida de Seguridad para absorber el impacto de radiación de calor será una barda perimetral de 2.5 metros de altura.
- El Diseño de los Tanques es de última tecnología con anillos de enfriamiento.
- Extintores portátiles y de carretilla (Producto ABC)
- Hidrantes y sistema de aspersión agua-espuma.
- Se contará con un tanque de 1,500,000 litros de agua, lo que permitirá atender alguna eventualidad propia o alguna eventualidad de las instalaciones de Gas LP de la zona o del Parque Industrial Valle de Puebla.
- Paros de emergencia en diferentes puntos de la TAR

- Detectores de fuga y derrames, humo, flama y sistema automático contra incendio.
- Instalaciones Eléctricas a prueba de explosiones.
- Casa de bombas contra incendio, con 2 bombas del tipo centrífuga horizontal de 2,500 gpm de capacidad c/u, una accionada por motor eléctrico y otra accionada por motor de combustión interna, así como una bomba presurizadora tipo jockey para mantener la red a una presión constante, un tanque de almacenamiento de agua contra incendio de 10,000 bis de capacidad que alimenta a través de las bombas una red de tubería de acero al carbón ASTM (American Society for Testing Materials) que cubre todas las áreas operativas de la Terminal y cuenta con hidrantes, monitores y tomas para camión.
- Se contará también con una red de espuma contra incendio para aplicación de concentrado tipo AFFF (Aqueous Film Forming Foam) por medio de un paquete de presión balanceada, que cubre todas las áreas operativas y será de accionamiento manual y automático a través de un sistema de detectores de gas y fuego, enlazado a la red contra incendio por un sistema de control integral.

Por la naturaleza del proyecto se estableció una zona buffer de protección de 500 metros de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano de Gobierno Federal; por su parte, la NOM-EM-003-ASEA-2016 de acuerdo a la capacidad de almacenamiento de la planta de 200,000 barriles, se establece un radio de protección de 50.29 metros (Tabla 2 de la Norma) con el fin de salvaguardar la seguridad de la zona. Ninguno de estos radios afecta a la población del poblado próximo.



Zona buffer de 500 metros para riesgos
Fuente: C+C Consulting.

4.5 Normatividad aplicable al proyecto.

El proyecto propuesto por sus características operativas presenta elementos de riesgo por lo cual acatará las disposiciones normativas necesarias para su adecuada incorporación, operación y desarrollo considerando los aspectos de seguridad operativa interna, obras de

urbanización, infraestructura, seguridad social, civil y de salud exigidas en sus instalaciones, así como la zonificación y dimensionamiento.

4.5.1.- Normatividad federal.

Entre los documentos que se consideraron de valor normativo para este proyecto a nivel federal se encuentran los Criterios de Desarrollo Urbano (Anexo 2), Diario Oficial de la Federación 14 de agosto de 1990; estos criterios se orientan a reducir los riesgos en los centros de población en temas relacionados con el patrón territorial que en el caso de plantas de recibo o distribución de energéticos o derivados de petróleo considera las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano: 50 metros de distanciamiento de uso habitacional a zonas industriales o de almacenaje de alto riesgo; en el caso de plantas de recibo y/o distribución de energéticos o derivados del petróleo, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán para las áreas de recibo (líquidos y gases), Poliducto, autotanques (autotransporte) y carrostanque (ferrocarril): 50 a 500 metros.

También se debe considerar la **Norma Mexicana de Emergencia NOM-EM-003-ASEA-2016** que establece las especificaciones y criterios técnicos de Seguridad Industrial, Seguridad Operativa y Protección al Medio Ambiente para el Diseño, Construcción, Pre-Arranque, Operación y Mantenimiento de las instalaciones terrestres de Almacenamiento de Petrolíferos, excepto para Gas Licuado de Petróleo. En el tema de distanciamiento, se establece que Las distancias establecidas deben considerar el resultado del Análisis de Riesgo y Análisis de Consecuencias y la Tabla 1 de la Norma. De acuerdo a dicha Tabla 1 la distancia recomendada por el volumen a manejar por la Planta propuesta deberá ser de **50.29 metros** desde el límite de propiedad.

La Norma Mexicana NMX-R-046-SCFI-2011 que se 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.

Algunas otras normas a consultar son: NOM-001-SEDE-2005 sobre instalaciones eléctricas, NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1997 que establecen límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales.

4.5.2.- Normatividad estatal y municipal.

En la normatividad estatal y municipal se deben considerar el Reglamento de fraccionamientos del estado de Baja California que regula todo lo relativo a urbanizaciones, construcciones, planeación, servicios de agua y saneamiento, así como el uso de la tierra. El **Reglamento de la ley de edificaciones del estado de Baja California** que regula las disposiciones y especificaciones se aplicarán a toda construcción, reparación o instalación. También se deben considerar las **Normas técnicas complementarias de proyecto arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California** especialmente en el apartado de restricciones de suelo. El **Reglamento general de acciones de urbanización del Municipio de Mexicali** tiene por objeto proveer en la esfera administrativa al eficaz cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California con énfasis en acciones de

urbanización; así como en medidas de seguridad, infracciones y sanciones que serán aplicables a los desarrolladores de acciones de urbanización. Otros reglamentos importantes a considerar son el **Reglamento de acciones de urbanización para usos industriales del Municipio de Mexicali** y el **Reglamento de prevención de incendios para el Municipio de Mexicali, Baja California** ambos por el tipo de proyecto que se trata.

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.

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. En especial atender a las disposiciones de la NOM-EM-003-ASEA-2016 para prevenir los riesgos inherentes a esta actividad, a efecto de salvaguardar la Seguridad Industrial, Operativa y la Protección al Medio Ambiente.
- 2) Obtener las autorizaciones correspondientes ante el Ayuntamiento para la integración del predio como parte del Parque Industrial Valle de Puebla y del Corredor ZI-1 de Industria y Actividades de Riesgo.
- 3) Obtener la autorización ante Ferrocarriles Nacionales para la prolongación de la espuela existente dentro del parque industrial para el suministro de los combustibles.
- 4) Obtener las factibilidades correspondientes para la conexión eléctrica y las conexiones a los sistemas de agua potable y drenaje sanitario del Parque Industrial Valle de Puebla.
- 5) Solventar por cuenta del desarrollador los requerimientos para la seguridad de la planta y sus colindancias inmediatas.
- 6) Realizar los estudios de Riesgo y Consecuencias, indicando los radios según niveles de riesgo y las medidas preventivas y de atención a los riesgos previstos.

Beneficios.

El uso de Almacén y Abasto de Hidrocarburos propuesto traerá los siguientes beneficios:

AL GOBIERNO

- a) Ingresos por pago de derechos y licencias.
- b) Incremento de la base catastral del predio considerado 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.
- e) Referencia positiva para las transformaciones industriales en la zona y la integración de la región a los procesos de liberalización de los precios de los combustibles de la Reforma Energética.

A LA POBLACION EN LA ZONA

- a) Oferta de nuevo empleos directos e indirectos.
- b) Nueva oferta para el suministro de combustibles en la ciudad y el Valle de Mexicali.

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 Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo y el Corredor Regional Carretera San Felipe.
- c) Se vincula a la nueva dinámica del gran sector industrial en el Centro de Población y la región.

AL MEDIO AMBIENTE

- a) La aplicación de la norma NOM-EM-003-ASEA-2016 asegura la prevención y mitigación de riesgos e impactos al medio ambiente.
- b) Reducción de la contaminación por basura y escombros en caminos de terracerías perimetrales al predio.

6.- CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado en el presente estudio, el Lote 126 Z-1 P-1 del Ejido Puebla cuenta con los siguientes factores que justifican la solicitud de cambio de uso.

FACTORES RELACIONADOS CON EL DESARROLLO INDUSTRIAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

- a) La liberalización de los precios de las gasolinas a partir del 30 de marzo en los estados de Baja California y Sonora marca un hito en el desarrollo industrial de Mexicali ya que establece la pauta para el desarrollo de nuevos proyectos de almacenaje de hidrocarburos en la región.
- b) Las nuevas tendencias de desarrollo de gran industria en los corredores San Felipe y Puebla-Michoacán de Ocampo, le asignan un nuevo empuje a la zona sur y suroriente del Centro de Población.
- c) La propuesta se integra al Parque Industrial Valle de Puebla por lo que se considera una extensión del Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo.

FACTORES VINCULADOS A LA PLANEACIÓN Y LA NORMATIVIDAD

- a) El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 (PDUCP 2025), observó los potenciales de desarrollo industrial descentralizado al designar espacios extraurbanos para el establecimiento de grandes proyectos industriales, mediante nuevos polos de desarrollo, corredores regionales y reservas especiales. El Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo (ZI-1 según la estrategia del PDUCP 2025), mantiene su vocación para industria pesada y de riesgo, dando pie al establecimiento de nueva infraestructura de apoyo al sector industrial y energético en la región.

- b) Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera a San Felipe (2016), establecen las bases para el desarrollo de nuevos proyectos industriales de alcance regional al sur y sureste del centro de población.

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 riego.
- c) La colindancia con el Parque Industrial Valle de Puebla facilita la integración del predio como ampliación del parque.
- d) La accesibilidad a la Carretera Estatal No. 2 permite una mayor eficiencia para la distribución de las gasolinas que se almacenarán en la planta propuesta en el predio.
- e) No existen zonas urbanas en un radio de 500 metros a partir del terreno (de acuerdo a los Criterios de Desarrollo Urbano y a las Normas Complementarias a la Ley de Edificación del Estado de Baja California).
- f) El predio tiene acceso a la red ferroviaria a través de una espuela existente en el Parque Industrial Valle de Puebla.
- g) La infraestructura requerida para el desarrollo del proyecto se integrará a las redes existentes en el Parque Industrial Valle de Puebla.

FACTORES RELACIONADOS CON LOS RIESGOS DE LA ACTIVIDAD

- a) El Gobierno Federal estableció la **NOM-EM-003-ASEA-2016** anteponiéndose a la necesidad de una normativa que "prevenga los riesgos inherentes a esta actividad, a efecto de salvaguardar la Seguridad Industrial, Operativa y la Protección al Medio Ambiente".
- b) El proyecto está obligado a la realización de un Estudio de Riesgos y Consecuencias bajo normatividad federal.
- c) Con base en los dos incisos anteriores, el proyecto incorpora todas las medidas de seguridad necesarias para la prevención de posibles impactos al entorno.
- d) El uso inmediato al predio es agrícola, el cual se establece como compatible con los usos industriales y de riesgo de acuerdo con el PDUCP Mexicali 2025.

Por todo lo anterior, se considera viable la modificación propuesta del PDUCP Mexicali 2025 para ajustarse a las tendencias actuales de transformación urbana ligadas al Corredor Puebla-M. de Ocampo. El predio propuesto se integrará al Parque Industrial Valle de Puebla y como consecuencia al Corredor Industrial Puebla-Michoacán de Ocampo, y como tal justifica su **compatibilidad a uso Almacenamiento de Hidrocarburos que establece la Matriz de Compatibilidad del PDUCP Mexicali 2025, considerando que el proyecto deberá cumplir con toda la normatividad ambiental y urbana, y en especial la NOM-EM-003-ASEA-2016 sobre Seguridad Industrial, Seguridad Operativa y Protección al Medio Ambiente para el Diseño, Construcción, Pre-Arranque, Operación y Mantenimiento de las instalaciones terrestres de Almacenamiento de Petrolíferos.**

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$3,143.25
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 52.97
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 62.88
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 79.02
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 113.15

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....\$2,198.46

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:.....\$3,179.60

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2019

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
LUIS ARMANDO CARRAZCO MORENO

SUBDIRECTOR
MARTÍN TORRES RUIZ

COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA

Consultas:

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