

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

Alfredo Álvarez Cárdenas
Secretario General de Gobierno

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 CXXXI

Mexicali, Baja California, 20 de diciembre de 2024.

No. 64

Índice

PODER EJECUTIVO FEDERAL

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA

CIRCULAR del expediente **513/20-RA1-01-6** emitida por la Sala Auxiliar en Materia de Responsabilidades Administrativas Graves..... 4

CIRCULAR del expediente 68/21-RA1-01-8 emitida por la Sala Auxiliar en Materia de Responsabilidades Administrativas Graves..... 6

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

DECRETO DEL EJECUTIVO mediante el cual se exime de forma total a las personas beneficiarias del pago de los productos de los libros adquiridos por el Instituto de Cultura de Baja California, que se pongan a disposición del Programa Estatal de Fomento a la Lectura 5 por año..... 8

ACUERDO DEL EJECUTIVO mediante el cual se ordena la publicación del Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M. poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California..... 12

ACUERDO POR EL QUE SE ADICIONA EL ACUERDO DE SECTORIZACIÓN DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL..... 63

ACUERDO por el que se emite el Protocolo Alba para la búsqueda inmediata de mujeres, niñas y adolescentes en Baja California..... 66

ACUERDO DELEGATORIO de las diversas Subsecretarías de Gobierno del ejercicio de remover a las personas titulares de las unidades administrativas que le estén subordinadas conforme al Reglamento Interno de la Secretaría General de Gobierno..... 124

ACUERDO DELEGATORIO mediante el cual se delega en la persona titular de la Dirección de Administración diversas facultades Administrativas..... 126

SECRETARÍA DE HACIENDA

SEGUNDO ACUERDO que modifica las Reglas de Carácter General en Materia Fiscal Estatal y Federal Coordinada 2024 (Días Inhábiles)..... 128

SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

CONVENIO DE COLABORACIÓN que celebran la Secretaría de la Honestidad y la Función Pública del Estado de Baja California y el Municipio de Mexicali, Baja California, para la sublicencia del sistema DeclaraNet y alojamiento de información..... 131



ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS ESTATALES

INSTITUTO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA DE BAJA CALIFORNIA MANUAL GENERAL DE ORGANIZACIÓN.....	145
---	-----

PODER LEGISLATIVO ESTATAL

H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
Decreto No. 24 mediante el cual se aprueba la transferencia de partidas al Presupuesto de Egresos del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, por la cantidad de \$2,870,400 (SON DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N), para el ejercicio fiscal de 2024.....	210
Decreto No. 25 mediante el cual se aprueba la transferencia de recursos al Presupuesto de Egresos del Poder Judicial del Estado de Baja California, por la cantidad de \$8,219,610 (SON OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N), para el ejercicio fiscal de 2024.	213
Decreto No. 26 mediante el cual se aprueba la transferencia de recursos entre partidas presupuestales al Presupuesto de Egresos de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos de Baja California, por la cantidad de \$3,333,044 (SON TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N), para el ejercicio fiscal de 2024.....	217
Decreto No. 27 mediante el cual se aprueba la ampliación de partida presupuestal por \$19,998,599 M.N. (SON DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N), la cual se cubrirá con recursos adicionales del Gobierno del Estado de Baja California y transferencia de partidas presupuestales por \$5,496,955.00 (SON CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), al Presupuesto de Egresos del Instituto Estatal Electoral de Baja California, para el ejercicio fiscal de 2024..	221

GOBIERNO MUNICIPAL

H. XXV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIJUANA, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO relativo al Presupuesto de Ingresos y Egresos, programas operativos anuales y plantilla de personal para el ejercicio fiscal 2025 del sector central y entidades paramunicipales que lo integran: Instituto Municipal del Deporte de Tijuana, Baja California.....	225
H. XXV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TECATE, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueba programa Integral de armonización reglamentaria y capacitaciones en materia de presupuesto, adquisiciones, arrendamientos, servicios, contratación de obra pública y la demás necesaria para el fortalecimiento institucional y la mejora de control externo.....	266
ACUERDO DE CABILDO relativo al ámbito de su competencia fortalezca la implementación y promoción de capacitación continua profesionalización desde las perspectivas de Género, Derechos Humanos, Diferencial, Interseccionalidad e intercultural, así como en Políticas de Detención, atención y canalización de víctimas, víctimas indirectas y personas agresoras, a los miembros de Instituciones Policiales que atienen de manera directa los casos de Violencia contra las Mujeres, Niñas y Adolescentes.	267
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se designa a la Regidora Maria Jesús Quijada Maldonado a la Comisión de Hacienda y Administración Pública.....	268
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se designa a la Regidora Sonia López Montoya a la Comisión de Hacienda y Administración Pública.....	270
ACUERDO DE CABILDO relativo a la Renovación del Convenio de Comodato de Bienes Inmuebles entre el H. XXV Ayuntamiento Constitucional de Tecate y el Poder Judicial del Estado de Baja California, ubicado en la Colonia Lázaro Cárdenas de esta Municipalidad.....	272
ACUERDO DE CABILDO relativos a Convenios de Colaboración con autoridades estatales y federales y campañas de información, dirigidas a jóvenes conductores de vehículos y motocicletas para prevenir y reducir el número de accidentes de tránsito en vialidades, caminos y carreteras del estado.....	278



ACUERDO DE CABILDO referente a crear e implementar de manera coordinada con la secretaria del trabajo y previsión social, protocolos de actuación para salvaguardar la seguridad de los trabajadores del estado.....	279
ACUERDO DE CABILDO relativo a la Iniciativa que reforma los artículos Primero, Tercero y Séptimo, del Acuerdo de Creación y los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 8, y 13 del Reglamento Interior, ambos del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Tecate, así como adiciona los artículos Octavo, Noveno, Décimo y Décimo Primero del Acuerdo de Creación y los artículos 25, 26, 27, 28 y 29 del Reglamento Interior, ambos del del Instituto Municipal de Arte y Cultura de Tecate.....	280
H. I AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN FELIPE, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueba el proyecto de Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2025 del Municipio de San Felipe, Baja California.....	321



MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 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; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASI COMO 10 FRACCIONES VII Y IX, 20 FRACCIÓN IV, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor el artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, 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 2019 - 2024, establece tres principales políticas de Desarrollo: “Política y Gobierno”, “Política Social” y “Economía”, y dentro de la Política Social se establece como objetivo “Construir un país con bienestar”, orientado a contribuir al que toda la población viva en un entorno de bienestar en 2024, a través de la lucha contra la corrupción, la frivolidad, la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos estratégicos y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo Federal, asimismo esta política establece el programa de “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos, y en materia de vivienda social será una prioridad, realizándose las acciones necesarias de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda. La Política de Economía, indica como objetivo el “Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo”, con el fomento de la creación de empleos mediante programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura.

TERCERO.- Que 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.

CUARTO.- Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2024 - 2024, establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno, orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y



económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.

QUINTO. - Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 - 2024, establece como objetivos prioritarios el contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat asequible, resiliente y sostenible.

SEXTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, en su política pública 7.6 denominada “Desarrollo Urbano y Regional”, establece como uno de los propósitos de la actual Administración Estatal, contribuir en el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, promoviendo el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, para además contribuir en la prosperidad económica que garantice un desarrollo incluyente que impulse las capacidades, vocaciones y ventajas competitivas de la entidad, promoviendo el incremento de la productividad económica, la inversión pública y privada, las actividades de producción industrial, la protección y conservación del medio ambiente y la promoción del uso de energías limpias en beneficio de los agentes de la economía y de los bajacalifornianos.

SÉPTIMO.- Que para el logro del fin antes planteado, el Plan Estatal implanta como estrategia preferencial la elaboración y aplicación de programas y proyectos que contemple completamente los problemas primordiales de urbanización y ambientales en materia de espacio público, equipamiento y movilidad, así como promover la movilidad dentro de los asentamientos humanos, para facilitar la accesibilidad e integración de las zonas habitacionales con su entorno, además de promover un ordenamiento territorial íntegro conjunto los ordenamientos ecológico y turístico, y de los asentamientos humanos en los ámbitos rural y urbano, así como implementar los programas, proyectos y acciones necesarios y coordinarse con un enfoque territorial, dirigidos a la atención de las zonas en situación de rezago y aquellas con mayor potencial, considerando los principios de igualdad y no discriminación, para mejorar el acceso a servicios, las condiciones de habitabilidad y bienestar de la ciudadanía.

OCTAVO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, 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, especificando para el predio identificado como lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M del poblado Aguascalientes, con Clave Catastral 08-V5-060-002, que se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-1 Mexicali y su Valle, y que cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación (AC), que aplica en zonas que actualmente se encuentran concentradas de población muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo urbano y económico aceptable donde se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer el uso adecuado de ordenamientos y normas para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente; Este Plan incluye distintas políticas particulares, las cuales son aplicables en distintas áreas del territorio del Estado, siendo en esta zona la de Aprovechamiento con Consolidación Urbana y Agrícola (ACua), que indica como compatibles las modalidades de uso de suelo habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura básica para el crecimiento urbano en las zonas urbanas y suburbanas establecidas, concentradoras de población, donde el uso industrial es compatible para agroindustria y/o alimentos o



actividades locales del sector primario que impulsen los aspectos productivos de la comunidad, con la condición de ubicarse en parques o núcleos industriales y dando cumplimiento a los criterios de los programas en materia ambiental.

NOVENO.- Que el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Mexicali, Baja California, tiene el objetivo de impulsar el posicionamiento de la zona metropolitana de Mexicali para redistribuir los recursos y fortalecer el aprovechamiento sustentable de sus potenciales, determinando esta Zona como una unidad geográfica conformada por la subregión Valle Norte (Algodones), la subregión Valle Sur (Guadalupe Victoria), el corredor Mexicali-San Luis, su liga con el circuito Peñasco-Santa Clara-San Luis Sonora y con la Zona Metropolitana del Valle Imperial y Yuma, Arizona. Este territorio de la zona metropolitana con integración funcional presenta una dinámica urbano-regional, que se identifica como expansión de la influencia de la mega región del sur de California de Estados Unidos. Dentro del programa se señalan distintos tipos de Políticas de Ordenamiento Territorial, dentro del cual se muestra la Política de Consolidación, la cual está orientada a los centros de población que han explotado los recursos naturales a límites que comprometen las áreas productivas agrícolas y que requieren la racionalización del uso del agua y del suelo, y la localización selectiva de las actividades industriales.

DÉCIMO.- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, Baja California, se creó con el propósito de promover la cohesión y el tejido social procurando el bienestar de todos los habitantes, analizando las diferentes condiciones del Municipio, tanto su infraestructura como equipamiento existente, la disposición de los recursos, las dinámicas económicas, y el acceso que la ciudadanía tiene a dichos recursos, para así, buscar las áreas de oportunidad y la manera de hacer que todos los habitantes del Municipio tengan acceso equitativo hacia los bienes y servicios, proponiendo acciones orientadas a diversificar y hacer más sustentable esta oferta.

DÉCIMO PRIMERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria, Baja California 2020, muestra el tema de suelo urbano, el cual se refiere a la incorporación adecuada de las áreas aptas al desarrollo urbano, así como lograr un ordenamiento y mejorar aprovechamiento en el área urbana actual del suelo, el equipamiento y la infraestructura instalada, proponiendo distintos lineamientos programáticos, como promover la oferta de suelo o terrenos a bajo costo, accesibles para las familias de escasos recursos económicos, impulsando la participación directa del Gobierno del Estado, de la Federación y Municipio, por medio de programas de autoconstrucción de vivienda dirigido a los sectores mayoritarios.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 83, 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, en áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el plan o programa respectivo. De la revisión realizadas por el Municipio de Mexicali del predio identificado como lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M, clave catastral 08-V5-060-002, poblado Aguascalientes, Guadalupe Victoria, Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie total de 158,745.926 m², se identificó que su uso de suelo era compatible para la construcción de vivienda.



DÉCIMO TERCERO.- Que conforme a lo dispuesto en los artículos 79 fracción III y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de contar con las bases para la urbanización del predio identificado como lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M, poblado Aguascalientes, con Clave Catastral 08-V5-060-002, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida 5950162, con fecha de 30 de marzo de 2022, que se ubica dentro del límite del Centro de Población de Guadalupe Victoria, Baja California, es necesario la elaboración del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo Agrícola a Habitacional para sustentar la modificación propuesta en la zona.

DÉCIMO CUARTO.- Que para efectos de lo expuesto, se elaboró el “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California**”, que modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guadalupe Victoria, Baja California, 2020, a fin de actualizar el uso de suelo de los mencionados inmuebles a uso habitacional.

DÉCIMO QUINTO.- Que una vez aprobado por el Ayuntamiento de Mexicali, en atención a lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, 14, 20 fracción II y 23, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, municipio de Mexicali, Baja California**”, fue sometido a consideración de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en cuya sesión celebrada el 14 de agosto de 2024, emitió el dictamen técnico de congruencia correspondiente, determinando que el Estudio es técnicamente congruente con la Planeación Estatal y Municipal, respecto al Cambio de Uso de Suelo de agrícola a habitacional del predio con clave catastral 08-V5-060-002, poblado Aguascalientes, Guadalupe Victoria, municipio de Mexicali, Baja California.

DÉCIMO SEXTO.- Que los artículos 40 y 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, prevén que la Persona Titular del Poder Ejecutivo, conduce la Administración Pública Estatal, contando para ello con la facultad de expedir, en los términos de ley, los decretos, acuerdos, lineamientos, instructivos, circulares y disposiciones de carácter general para el buen desempeño de sus atribuciones.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que acorde a los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, la Persona Titular de la Secretaría General de Gobierno deberá, para su validez y publicación en el Periódico Oficial del Estado, firmar los acuerdos que promulga el Ejecutivo del Estado.

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII, 26 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación del “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O.,**



manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, municipio de Mexicali, Baja California”, para el predio identificado como lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M, poblado Aguascalientes, con clave catastral 08-V5-060-002, del Municipio de Mexicali, Baja California, en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California.

SEGUNDO.- El “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O., manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California**”, que modifica al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guadalupe Victoria, Baja California, 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.

Mediante este documento, el Gobierno estatal y el Gobierno municipal, así como la comunidad de Mexicali, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de la urbanización que se ejecuten en el área de aplicación de este Estudio, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación del Estudio deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás atribuciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado de Baja California para su conocimiento, copia del “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California**”, e inscribáse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en la partida 5950162 de fecha 30 de marzo de 2022, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo y 114, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y 2, 6 fracción II, 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Mexicali para su conocimiento, copia del “**Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California**”, para su integración al Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano del Municipio, así como a las cédulas catastrales, que deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento



contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

QUINTO.- Acorde a lo previsto en los artículos 23 fracción V párrafo segundo, y 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano, remítase a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para su conocimiento, copia del **“Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, municipio de Mexicali, Baja California”**, e incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

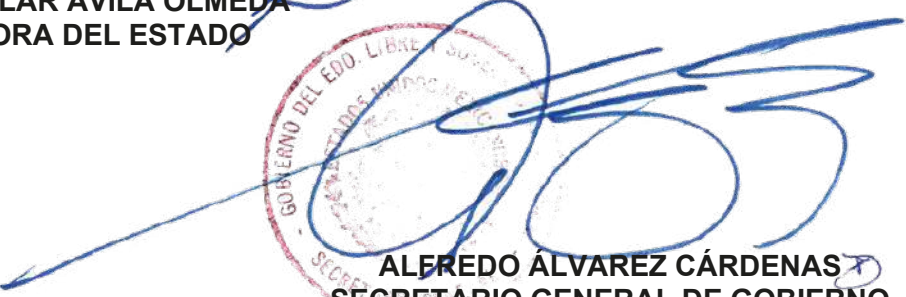
PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, Baja California, del **“Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para el lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. manzana S/M, poblado Aguascalientes, para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Guadalupe Victoria 2020, Municipio de Mexicali, Baja California”**, así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

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

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.


MARINÁ DEL PILAR AVILA OLMEDA
GOBERNADORA DEL ESTADO



ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

LOTE 60 Z-1 P-1 F.S.O.
MANZANA: S/M, POBLADO
AGUASCALIENTES, MUNICIPIO
DE MEXICALI, B.C.

Clave catastral:

08-V5-060-002

20 de diciembre de 2022
Mexicali, B.C.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Índice

1. INTRODUCCIÓN.

2

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DE ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....

2

3. OBJETO DE LA SOLICITUD DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO.

6

4. DIAGNÓSTICO Y MODIFICACIONES AL ENTORNO.

7

5. JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DE SUELO.

11

5.1 Análisis de áreas de usos de suelo PDUCPGV al 2020.....

11

5.2 Modificación de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV al 2020.

11

5.3 Identificación de impactos y propuesta de medidas compensatorias.

15

6. ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO.....

16

6.1 Visión del conjunto habitacional.

16

6.2 Integración vial y de usos del suelo del Proyecto respecto a su entorno.

16

6.3 Descripción del Proyecto (etapas, zonificación, superficies, etc.).....

18

7. ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS.

19

7.1 Compromisos y acuerdos.

19

7.2 Beneficios.....

19

8. CONCLUSIONES.

20

9. ANEXO TÉCNICO.....

21

10. ANEXO GRÁFICO.....

38



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

1. INTRODUCCIÓN.

Guadalupe Victoria es la segunda ciudad más importante del municipio de Mexicali, B.C., y la más importante del Valle de Mexicali. Basta dar un vistazo a la configuración territorial del Valle, para observar el reflejo del esfuerzo y dedicación de sus habitantes en la ardua labor agrícola, actividad con la que surgen desde principios del siglo pasado, la mayoría de los poblados, quienes convirtieron el desierto en uno de los valles agrícolas más importantes del país y que últimamente se ha venido diversificando en las actividades industriales.

Su configuración territorial refleja la gran influencia que han ejercido las vías del ferrocarril y confluencia de carreteras regionales, lo cual ha permitido el crecimiento urbano y el que sus relaciones se ampliaran más allá de los límites del poblado, convirtiéndose en lo que dentro del Sistema de Urbano de Ciudades se conoce como núcleo urbano fundamental, desde la cual se organizan las dinámicas de servicios y actividad económica de sus localidades de influencia.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, B.C. (IMIP, 2022), Guadalupe Victoria tiene un segundo orden en la jerarquía poblacional municipal, es un núcleo urbano fundamental de la dinámica suburbana y rural del municipio. Es el centro de servicios y la actividad económica en torno a la que se organizan tres localidades de menor jerarquía como son Ciudad Coahuila, Estación Delta-Oaxaca y Colonia Venustiano Carranza.

Es una localidad urbana sujeta a la demanda de servicios que impone las actividades productivas del campo, y a la demanda de suelo para vivienda de la población en crecimiento y de la población migratoria que se suma a la residente cada temporada productiva. Es por ello, que los suelos vacantes más cercanos al área urbanizada son los potencialmente atractivos para albergar las necesidades de vivienda.

En consecuencia, se presenta la propuesta de las condicionantes que pueden darse para la factibilidad de cambio de uso de suelo de un lote que, por sus cualidades intrínsecas y extrínsecas dadas por el contexto, resulta el más viable para incrementar la oferta de suelo para vivienda que ayude a abatir el déficit que se presenta actualmente en la zona.

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DE ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El "Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C." que en lo sucesivo se denominará como "Predio de estudio o de interés" con clave catastral 08-V5-060-002 y superficie de 158,745.926 metros cuadrados (15.87 hectáreas), se localiza al sureste del Valle de Mexicali, Baja California, en la ciudad de nombre Guadalupe Victoria (Km.43), perteneciente a la Delegación conocida con el mismo nombre, dentro del Poblado Aguascalientes, tal como se muestra en el mapa 1.

Se trata de una propiedad privada patrimonio del **Sr. Alberto López Cisneros**, se menciona como antecedente que el predio de estudio era parte de un predio mayor que fue subdividido en dos, de acuerdo con la **Hoja de Inscripción al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, B.C. (RPPC)** con No. de Partida 5445438 de fecha 18 de septiembre del 2007



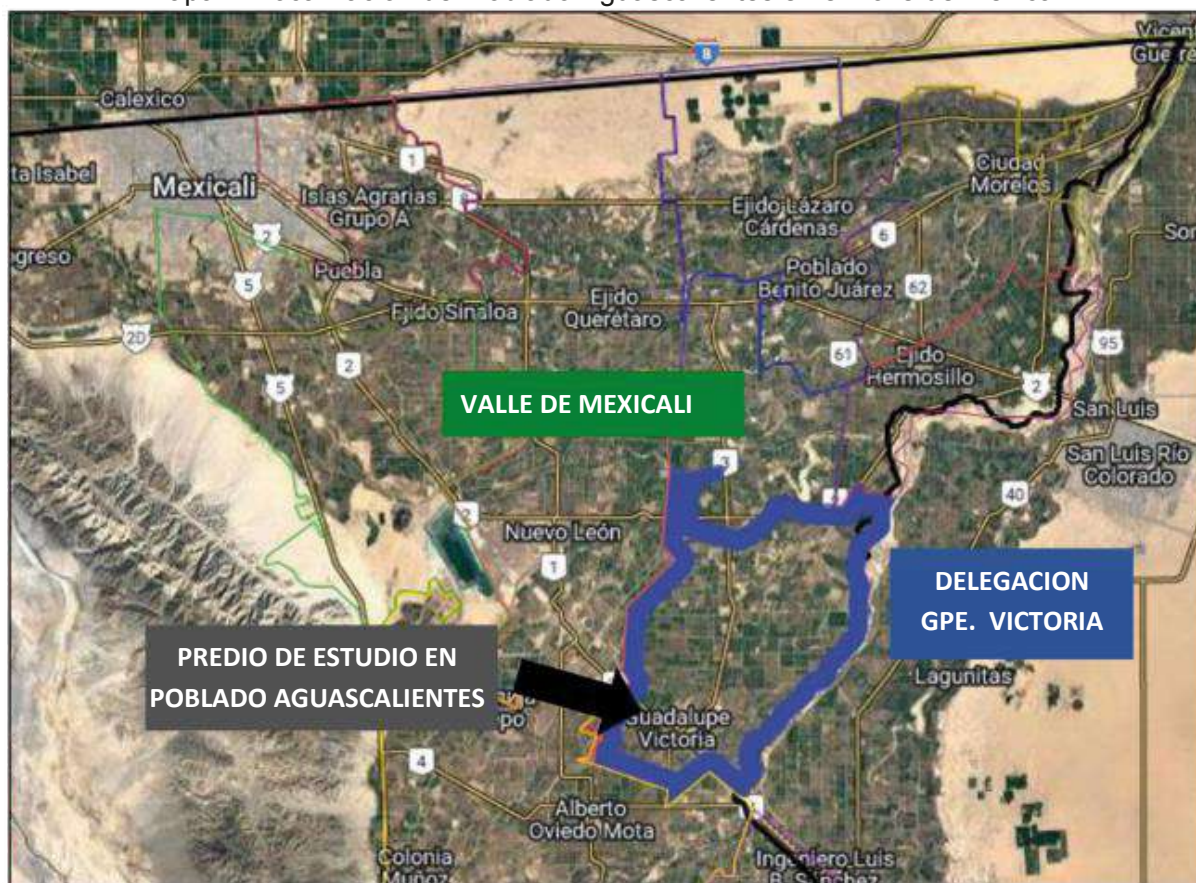
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

(ver anexo la Hoja de Inscripción al RPPC de la Subdivisión de la Propiedad). Siendo el predio original el lote: Parcela 60 Z-1 P-1, Manzana: S/M, del Poblado Aguascalientes, de superficie: 18-87-49.32 has, del cual resultaron 2 fracciones, el Lote: 60 Z-1 P-1 F.N.E. Manzana: S/M de 30,000 m² y el Lote: 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M de 158,745.926 m² siendo este último el predio de interés, mismo que se encuentra libre de gravámenes de acuerdo con la **Hoja de Inscripción al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Mexicali, B.C. (RPPC) con No. de Partida 5950162 de fecha 30 de marzo del 2022 (ver Hoja de Inscripción al RPPC anexo).**

El predio de estudio se localiza a 250 metros al poniente de la carretera estatal No. 3 (localmente llamada Calz. de los Insurgentes), a la cual se llega a través de un camino de terracería siendo ésta su principal vía de acceso, dicha carretera lo comunica con la ciudad de Mexicali hacia el nororiente y con Ciudad Coahuila y Sonora hacia el suroriente.

Mapa 1. Localización del Poblado Aguascalientes en el Valle de Mexicali



Fuente: Elaboración propia con base en la imagen satelital de Google Earth 2022.

Como se puede observar en el mapa 2, el Predio de estudio se ubica a menos de 300 metros hacia el suroeste del casco urbano del Poblado Aguascalientes (zona habitacional de baja y media densidad, de equipamiento y servicios) y de la zona industrial de la ciudad, rodeado de parcelas aún productivas.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

En cuanto a sus dimensiones y colindancias, se trata de un polígono mayormente regular, al norte mide 714.961 metros de longitud colindando con lote 60 Z-1 P-1 F.N.E. (fracción noreste del mismo Predio de estudio), al sur mide 494.760 metros de longitud paralelos al camino vecinal que lo separa del lote 65, al este mide 452.422 metros de longitud divididos en 4 secciones que corren paralelamente al dren ramal 1+053 y un camino vecinal (138.032 m, 89.13 m, 124.25 m, 101.010 m) y que lo separa del lote 69, al oeste mide 294.100 metros de longitud paralelos al camino vecinal y canal colindando con los lotes 50 y 56. Cabe señalar que a 58 metros de su vértice noreste existe un puente sobre el dren ramal 1+053 que lo comunica directamente a la carretera estatal No. 3, **ver Acta de Deslinde en el Anexo.**

Mapa 2. Localización del Predio de estudio respecto al Poblado Guadalupe Victoria



Fuente: Elaboración propia con base en la imagen satelital de Google Earth 2022.

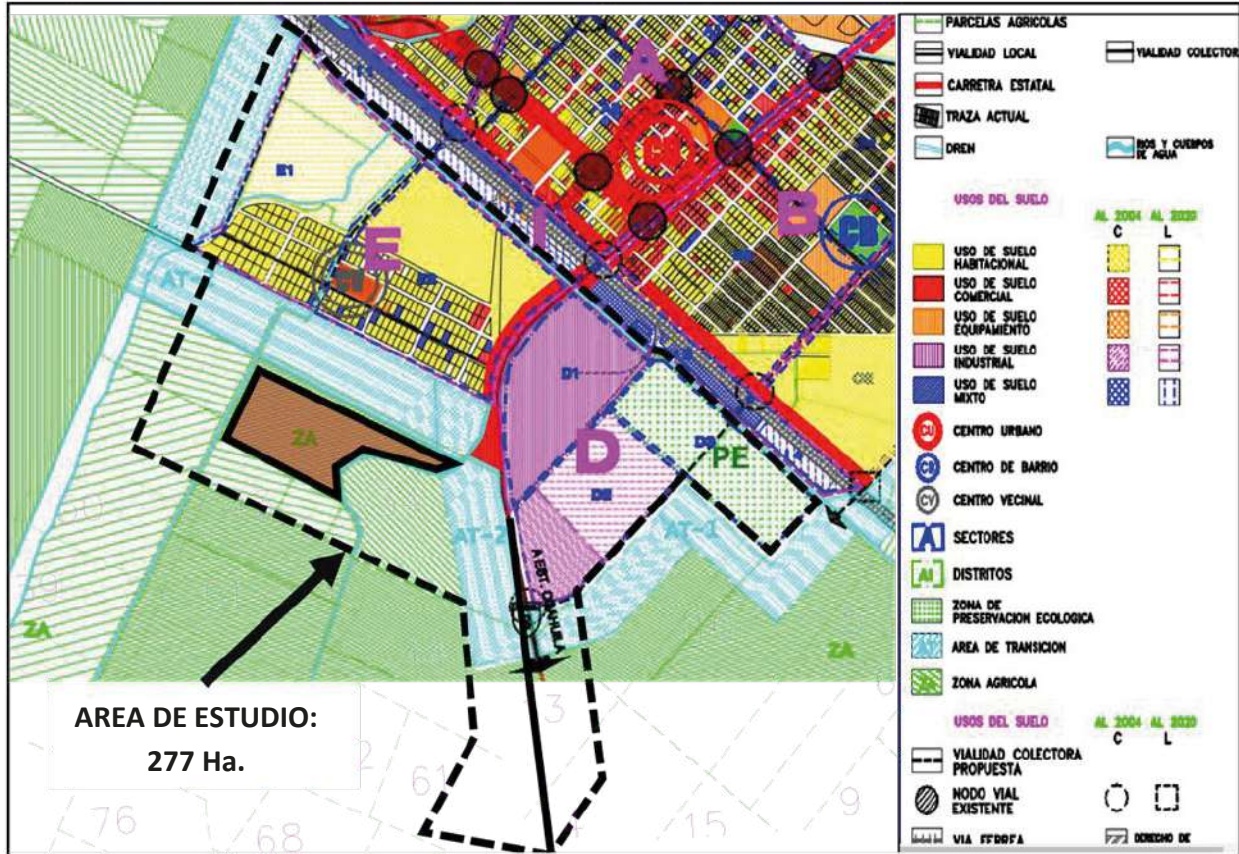
En apego a los criterios técnicos proporcionados por el IMIP, los cuales refieren que la delimitación del área de estudio debe ser conforme a la Estructura Urbana Propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria B.C. 2020 vigente (PDUCPGV), y de acuerdo con las relaciones que tendrá el Predio de estudio a desarrollar con su contexto inmediato, considerando los Distritos colindantes, el **área de estudio** se define de la siguiente manera:



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Mapa 3. Delimitación del Área de Estudio



Fuente: Plano modificado de IMIP 1999.

El área de estudio en conjunto suma una superficie de 277 hectáreas, se constituye por:

Distritos E1 y E2 correspondiente al Sector E zona urbana del Poblado Aguascalientes, Distritos D1, D2 y D3 correspondiente al Sector D zona industrial de Ciudad Guadalupe Victoria, y

Parte de la franja de transición que envuelve a éstos, adicionando el Predio de interés y sus parcelas colindantes: 55, 60 fracción noreste, 65 y 69.

Al sur se extiende adicionando la Comandancia de Seguridad Pública Municipal, y establecimientos localizados sobre la Carretera Estatal No. 3, se añaden parcialmente las parcelas aledañas a esta.

Cabe señalar que en este proceso se encontraron diferencias en la división parcelaria manejada en los planos utilizados en 1998 en el PDUCPGV 2020, respecto de las parcelas y sus números asignados en el Deslinde Certificado. Para fines de este estudio, se tomaron las establecidas en el **Acta de Deslinde Certificado por el Catastro Municipal, ver Anexo.**

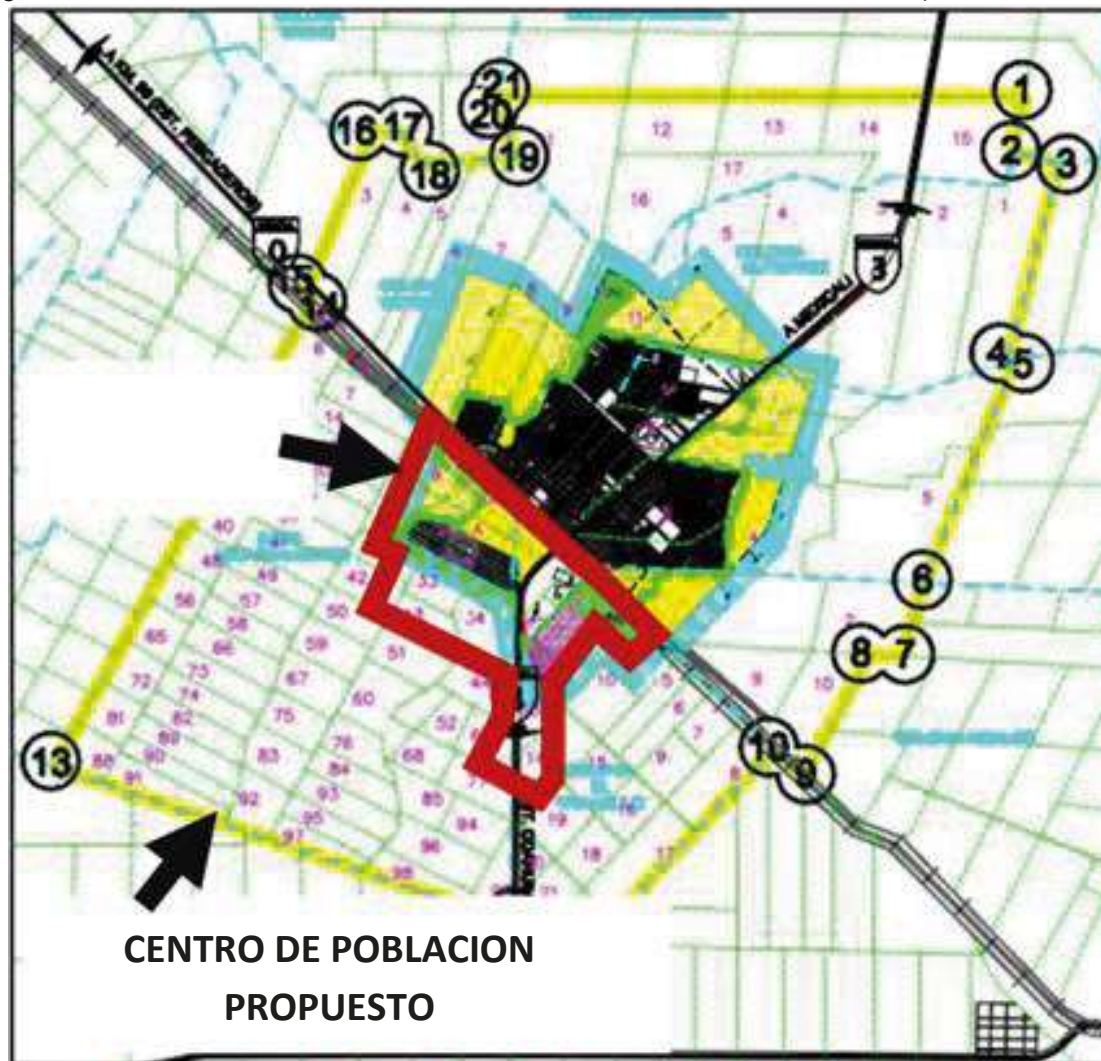


ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

En cuanto a su ubicación respecto al Límite de Centro de Población, el área de estudio queda de la siguiente manera:

Figura 1. Localización del área de estudio dentro del Centro de Población (PDUCPGV 2020)



Fuente: Plano modificado de IMIP 1999.

3. OBJETO DE LA SOLICITUD DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO.

La presente solicitud lleva dos vertientes de modificación al PDUCPGV 2020:

- a) Modificación del límite del área urbana, límite de distrito y sector respectivo, para integrar el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, localizado en el Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C. con uso de suelo habitacional, adecuando el Mapa de Estructura Urbana Propuesta.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

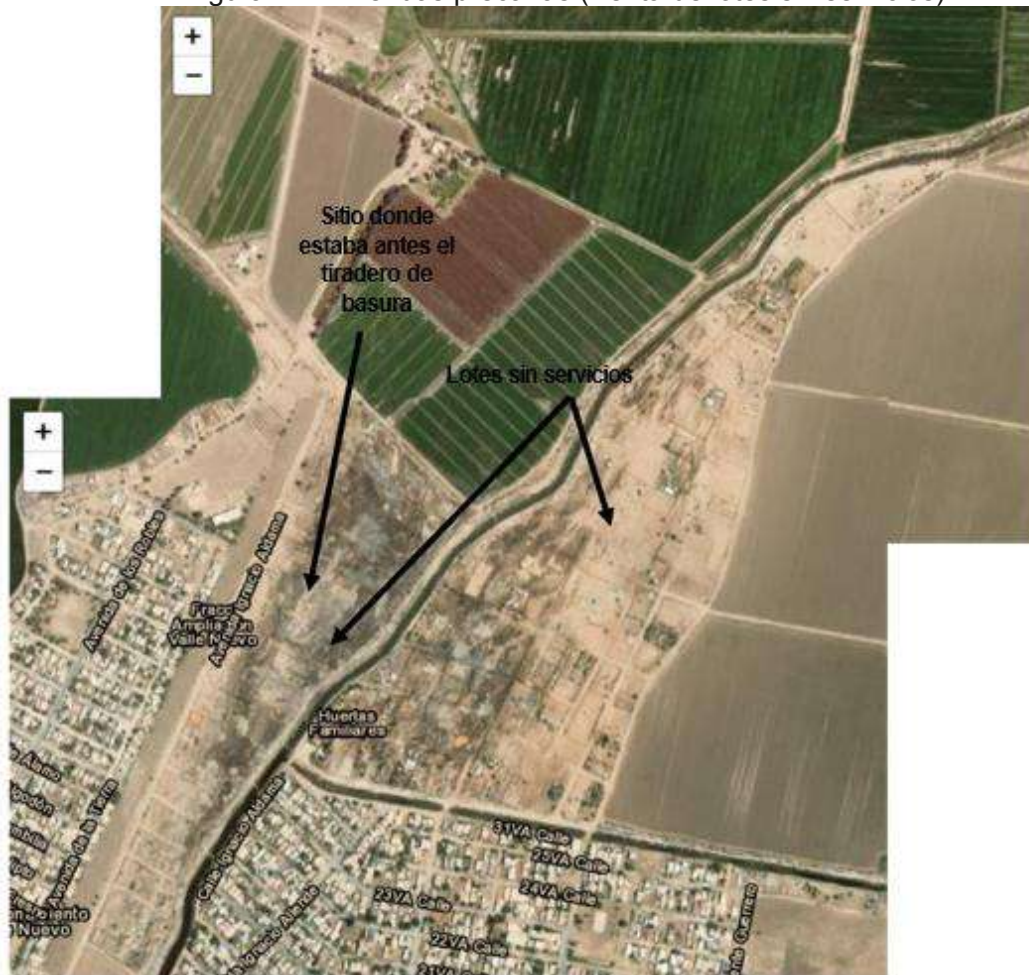
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

- b) Modificación de la estructura vial propuesta incluida en el mismo Mapa anteriormente mencionado. No se modifica la Matriz de Compatibilidades de Usos del Suelo.

4. DIAGNÓSTICO Y MODIFICACIONES AL ENTORNO.

Mediante la promoción del predio de interés se persigue contribuir a que paulatinamente se desarrolle esta zona de la ciudad que como se observó en el Diagnóstico ha sido subutilizada para la vivienda, cuando su cercanía al Centro Urbano es mayor que aquellos fraccionamientos que han rebasado los límites de crecimiento al 2020 en la zona noreste de la ciudad, incluso invadiendo zonas de preservación ecológica (ex basurero) donde se asientan actualmente viviendas en precarias condiciones (Huertos Familiares) con problemas como inseguridad, delincuencia y adicciones, como se observa en la siguiente figura, siendo aún visibles la contaminación del suelo por los lixiviados de los desechos sólidos que antes estuvieron.

Figura 11. Viviendas precarias (Venta de lotes sin servicios)



Fuente: Elaboración propia con base en la imagen satelital de Esri Digital Globe 2020.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

El Predio de interés también está cercano a la zona industrial en potencial desarrollo e inmediata a la red carretera, y que se ha visto, cuenta con el potencial para seguir aprovechándose para usos urbanos como vivienda, corredor comercial y de servicios con equipamiento regional de seguridad pública municipal, a fin de distribuir de mejor manera la población en esta zona de la ciudad.

El Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., colinda en sus 4 lados con zonas agrícolas, con vivienda de baja y media densidad, y el corredor de comercio y servicios de la carretera estatal No. 3.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Mapa 13. Predio de estudio, sus colindancias y accesos



Figura 12. Acceso principal al Predio de estudio desde la carretera estatal No. 3



Figura 13. Acceso principal al Predio de estudio desde la vialidad de terracería



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Figura 14. Vista de la calle de terracería antes de llegar al Predio de estudio (lado sureste)



Figura 15. Vista panorámica del Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., desde su colindancia sureste y calle de terracería de acceso



En síntesis, se observa lo siguiente como marco principal que prevalece en el área de estudio:

- La predominancia aun de predios agrícolas, denotan un lento pero constante desarrollo convirtiendo suelo agrícola en habitacional, de comercio y servicios, y mixtos en el entorno a la Carretera Estatal No. 3, y denotan que esta zona de la ciudad en cuanto a sus reservas habitacionales sigue estando desarticulada.
- El Poblado Aguascalientes mantiene su carácter de poblado o comunidad rural, aunque se ha densificado mediante la subdivisión de lotes y la conversión del suelo habitacional hacia mixto y de comercio y servicios.
- Su desarrollo debe ir de la mano de acciones para fortalecer los equipamientos de servicios básicos para la población residente como lo indica el PMDU.
- La conectividad que tiene el Área de Estudio, mediante la Carretera No. 3, incrementa el potencial de aprovechamiento para lugar de residencia y trabajo, pues está muy cercano al Centro Urbano.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

- La imagen urbana reflejada en sus vialidades principales con sus actividades y construcciones aledañas, son producto de baja inversión, libre de regulaciones en el caso de las invasiones a las calles que deberían conectar el Poblado Aguascalientes con la ciudad a través de las vías del ferrocarril, donde se hace necesario desarrollar los nodos viales propuestos en el PDUCPGV 2020.
- Las condiciones urbanas de ubicación y disposición de infraestructura y usos del suelo, le otorgan potencial al desarrollo de vivienda en el Predio de estudio, no observándose condición de conflicto que obstruya la posibilidad de integración urbana. Relacionado lo anterior con la propuesta de cambio de uso del suelo para dicho Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., se visualiza como una buena opción que puede contribuir a abatir el rezago social y de vivienda con una buena propuesta inmobiliaria.

5. JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE USO DE SUELO.

5.1 Análisis de áreas de usos de suelo PDUCPGV al 2020.

Como se expuso anteriormente, dentro de las superficies desarrolladas de suelo para los diversos usos, se tiene que se desarrollaron aproximadamente 108.46 ha. de reserva habitacional en el periodo 1999-2020 en la ciudad, y dentro del área de estudio no se desarrolló ninguna reserva habitacional por las limitantes que tienen las parcelas asignadas como reservas habitacionales que ya se mencionaron en el Diagnóstico y por ser parte de éstas ejidal escolar.

Por tanto, al Considerar el Predio de estudio el uso habitacional variaría en 15.87 ha., que para el total de reservas de la ciudad se traduce en un cambio de 17%, superficie que se restaría de la zona agrícola, con una variación a la misma mucho menor ya que es extensa.

Se trata de un ajuste que representaría una variación a la reserva total de 0.24%, en tanto que a nivel de la superficie total habitacional significaría un 9.7%, en este sentido, se observa que la variación porcentual no puede tener efecto negativo contra la planeación de tales superficies.

5.2 Modificación de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV al 2020.

Bajo las consideraciones anteriormente expuestas, que resaltan el potencial de desarrollo hacia esta zona de la ciudad en el enfoque de darle más equidad en su distribución e incluir las tendencias de crecimiento, y la posibilidad de cambio de uso de suelo con todos los beneficios que pueda otorgar el área de estudio de este proyecto, se propone el cambio de uso del suelo en Zona Agrícola asignada por el PDUCPGV 2020 para el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., modificándose a uso habitacional, para que resulte compatible al proyecto que se gestiona, quedando en su Estructura Urbana Propuesta como sigue.

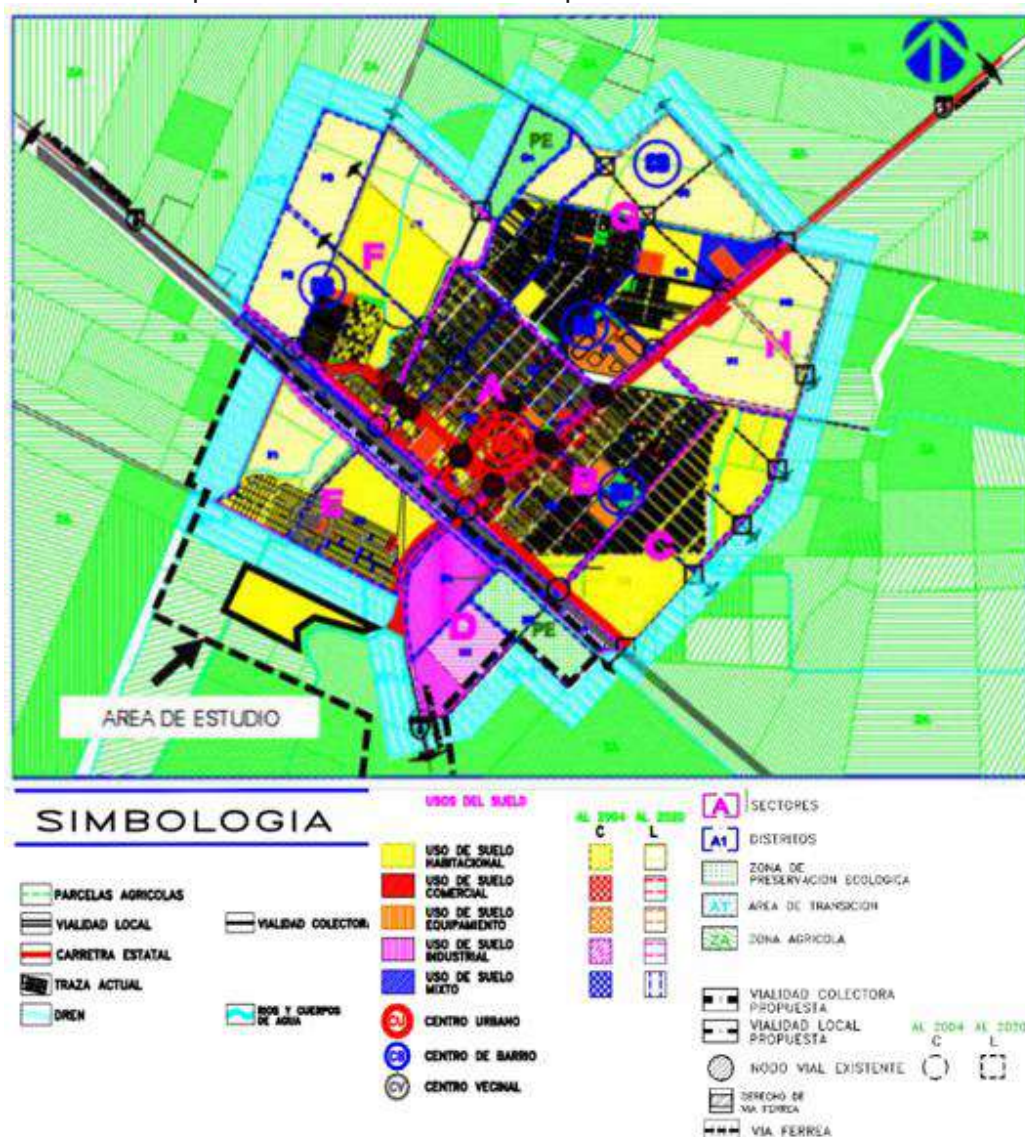


ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Primeramente, se muestra el Mapa vigente de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV 2020 mismo que también contiene la Estructura Vial Propuesta vigente, indicando para fines de mejor referencia, la ubicación del área de estudio y Predio de estudio:

Mapa 16. Estructura Urbana Propuesta en el PDUCPGV2020



Se propone modificar dicho mapa de la Estructura Urbana Propuesta en el PDUCPGV 2020 y complementar su Estructura Vial en los siguientes aspectos:

1. Incluir dentro del límite del área urbana al Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes de la ciudad Guadalupe Victoria en el Municipio de Mexicali, B.C., con el uso de suelo habitacional.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

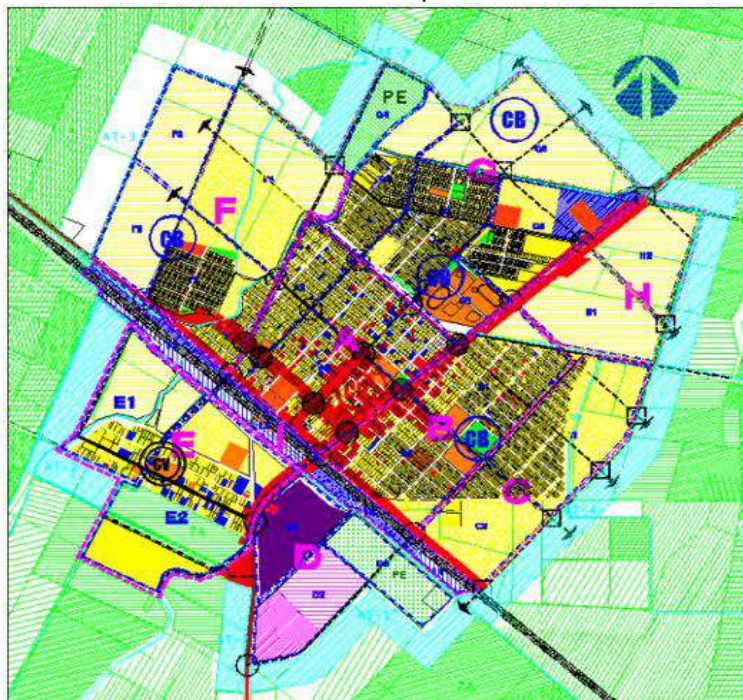
- 2. Ampliar el Sector E y su Distrito E2 hacia el sur para comprender en su superficie a dicho Lote sujeto al presente estudio.** En virtud de que el Distrito E2 ya es compatible con el uso habitacional tipo popular **NO se requiere modificar la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo publicado en el PDUCPGV 2020.**

Sin embargo, para asegurar la adecuada integración funcional con el contexto urbano, se propone modificar el mapa de la Estructura Vial Propuesta del PDUCPGV 2020 mediante las siguientes acciones:

1. Incorporar **una vialidad colectora VC** que inicia en el cruce de la Carretera Estatal No. 3 con la Av. 20 de Noviembre del Poblado Aguascalientes para internarse hacia el Predio de estudio, donde se curva para correr paralela a su colindancia noreste y Av. 20 de Noviembre, con las mismas dimensiones y características de dicha avenida para en lazar a futuro tanto el Predio de estudio como la Parcela 55.
2. Implementar **dos vialidades locales VL1 y VL2**: La calle de terracería que pasa en su colindancia suroeste paralela al Dren y conectará con la colectora anteriormente mencionada, y b) La calle de terracería que conecta con la carretera Estatal No. 3 que cruza el Dren a través de una zona de suelo comercial y de servicios, señalados en el mapa siguiente:
3. Implementar **un nuevo nodo vial NV** en el cruce de la Carretera Estatal No.3 con la Av. 20 de Noviembre del Poblado Aguascalientes, donde inicia también la vialidad colectora propuesta.

4.

Mapa 17. Modificación a la Estructura Urbana Propuesta en el PDUCPGV 2020 (Vista Completa)

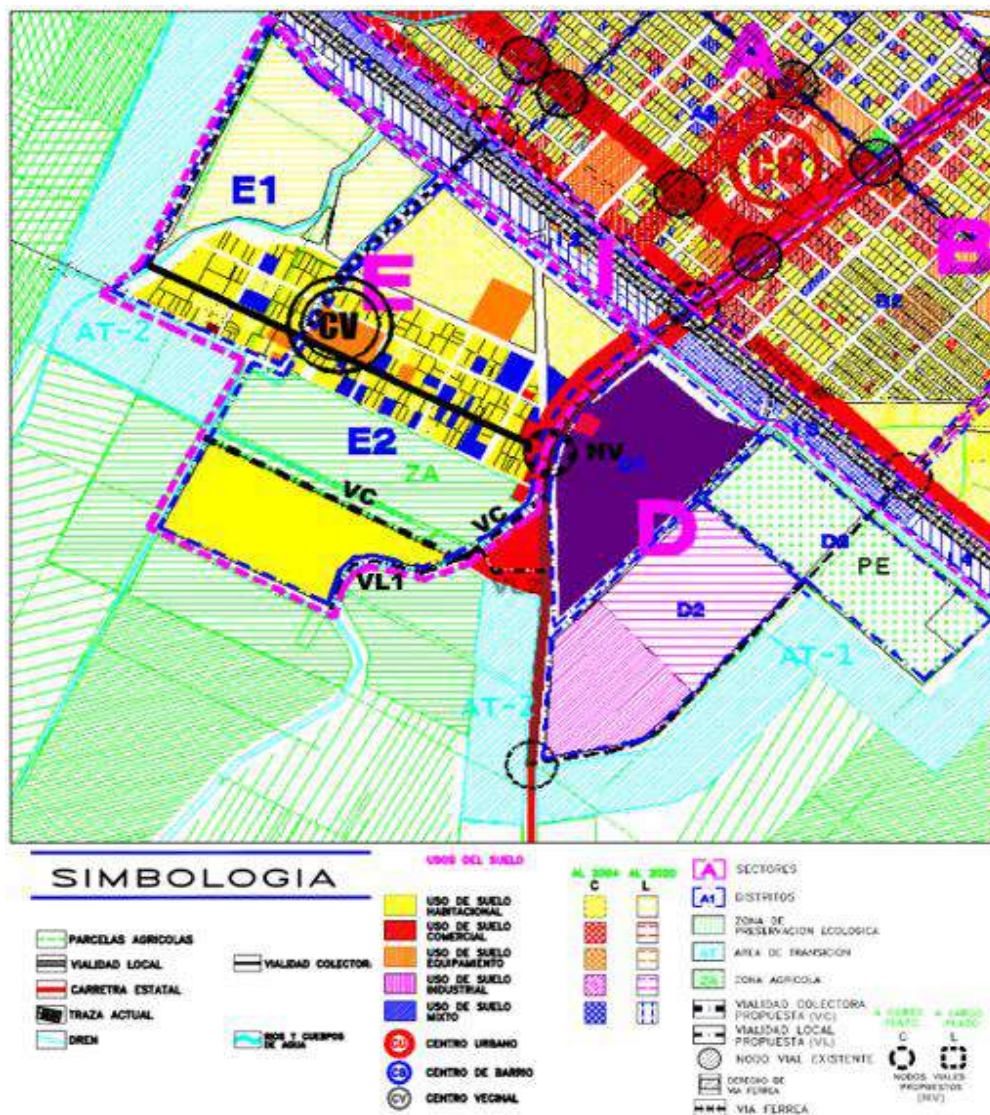


ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Y para mayor claridad en la comprensión de las modificaciones propuestas, se presenta el mismo mapa con un acercamiento al Predio de interés expresando los cambios y su simbología respectiva.

Mapa 18. Modificaciones a la Estructura Urbana Propuesta en el PDUCPGV 2020
(Acercamiento)



Cabe destacar que la conversión en el uso del suelo del Predio de interés de este estudio, de manera natural podría detonarse la conversión de uso de suelo de sus parcelas vecinas. Sin embargo, es importante destacar que la conversión de éstas NO SON NECESARIAS para la integración urbana de dicho Lote, ya que las relaciones de conectividad se hacen a través de la Carretera Estatal No. 3, no a través del Poblado Aguascalientes.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

5.3 Identificación de impactos y propuesta de medidas compensatorias.

La integración del Predio de interés a la estructura urbana establecida en el PDUCPGV 2020, muestra una diferencia marcada en favor del desarrollo balanceado en esta zona de la ciudad. Como impactos se encuentran los siguientes:

- Se dispone de una nueva área de oportunidad para el desarrollo inmobiliario en esta zona de la ciudad que crece a lo largo de la carretera No. 3, cercano a la zona industrial y de comercio y servicios, la carretera le permite accesibilidad.
- Se favorece la ocupación de un gran predio baldío en desuso e improductivo, contribuyendo a incentivar el que más inversiones de este tipo puedan desarrollarse en las parcelas aledañas, además de evitar la contaminación que los caminos sin revestimiento y el baldío generan en las actuales condiciones.
- Es de considerar que el proceso de cambio de uso del suelo del PDUCPGV es el inicio de lo que se espera culmine con el desarrollo y operación de un nuevo fraccionamiento habitacional, sin embargo, posteriormente a la emisión de factibilidades de uso de suelo habitacional, sin embargo, posterior a la emisión de factibilidad de uso del suelo solicitado, si iniciaría la fase de gestión y realización de trámites que involucran el cumplimiento de diversas normatividades de ley, reglamentarias de desarrollo urbano, edificación, Cambio de Uso de Suelo de Zona Agrícola a Habitacional, para la adecuada integración del proyecto en el área de estudio.
- Con el área de donación que por norma corresponde poner a disposición de las autoridades de la materia, implica la instalación de un nuevo equipamiento en la zona, o bien se traduzca su valor a obras o acciones que disponga la autoridad municipal que favorezca dicha integración y permitan disponer de satisfactores urbanos para la comunidad. Incluida está la ampliación de donaciones para áreas verdes en cumplimiento a la más reciente reforma en la materia de protección al ambiente y desarrollo urbano.
- En este sentido, la compensación en este proceso se enmarca más en beneficio que en impactos negativos.
- Adicionalmente, la inversión programada a realizarse en este proyecto habitacional generará empleos durante sus etapas de urbanización, construcción y operación, ofreciendo trabajo formal para residentes de la zona, en beneficio de la ciudad sin afectar al desarrollo urbano.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

6. ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO.

6.1 Visión del conjunto habitacional.

Con el proyecto habitacional que se promueve, se tiene la visión y el compromiso de dar mayor calidad de vida al capital humano empleado en las actividades agroindustriales de la ciudad de Guadalupe Victoria, en un esfuerzo conjunto entre inversionistas privados, el sector agroindustrial y FIDUM, al generar una oferta de vivienda digna que cambie las condiciones de habitabilidad en las que se encuentran actualmente en los campamentos; además de atender la demanda de vivienda de las nuevas familias de la ciudad y sus alrededores.

De acuerdo con la estrategia urbana propuesta establecida en el PDUCPGV 2020, a través de la distribución de reservas habitacionales e industriales, se observará que dichas reservas tienden a alejarse de las industriales, ya que el crecimiento urbano de los últimos años así lo refleja. Con la propuesta de desarrollo de vivienda en la zona sureste de esta ciudad, contigua a la zona industrial, se promueve el equilibrio de usos del suelo, se contribuye a reducir los desplazamientos y los costos ambientales y sociales que esto conlleva y se hace productivo en suelo en desuso.

La propuesta de desarrollo consiste en un fraccionamiento de 15.87 hectáreas, constituido por áreas lotificables y edificables de uso habitacional con sus respectivas vialidades de acceso y áreas de donación correspondientes, estableciendo las condiciones para su adecuada integración urbana y compatibilidad con su entorno inmediato.

6.2 Integración vial y de usos del suelo del Proyecto respecto a su entorno.

Los mapas 18 y 19 que muestran el acercamiento al área modificada de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV 2020, contiene la propuesta para la integración vial del Predio de interés mediante 1 nodo vial, y 3 vialidades terciarias: de ellas será vialidad colectora y dos de ellas serán vialidades locales. Se trata de vialidades existentes que ya dan acceso a dicho Lote.

De acuerdo con la clasificación jerárquica de la estructura vial que el IMIP propone en el PIMUS⁴ (Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Mexicali, B.C.) las secciones viales según su jerarquía son las que se muestran en el cuadro siguiente:



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Cuadro 12. Clasificación jerárquica de la estructura vial urbana y secciones viales

Jerarquía		Sección (m)	Velocidad (km/h)
Arterías	Circuitos viales	40-60	70
	Ejes radiales	≥35.70	50 – 70
	Primarias	≥35.70	50 – 70
Secundarias		≥29	40 – 60
Terciarias	Colectoras	≥19.10	30 – 40
		≥15.80	20 – 30

Fuente: PIMUS: IMIP, 2022.

⁴ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 45, Tomo CXXIX, Sección II del 8 de julio de 2022.

Como referencia, existe una vialidad colectora en el área de estudio es la Av. 16 de septiembre, el acceso principal a la zona habitacional del Poblado Aguascalientes y a los comercios y servicios que se encuentran dentro de éste. Funciona como colectora, aunque tiene una sección menor que la establecida en el PIMUS ya que tiene una sección de 15.00 metros de ancho desde el límite de propiedades, como también es la Av. 20 de noviembre.

Se propone habilitar la vialidad existente en el costado noroeste del predio de estudio que topa con el Canal Aguascalientes, para fungir de forma similar a estas dos vialidades antes mencionadas (colectora), pues conecta igualmente con la Carretera Estatal No. 3 (acceso principal al predio). Y se propone habilitar las otras dos calles de terracería existentes como vialidades locales que actualmente también dan acceso a dicho predio de estudio, pero una cruza el Dren Ramal 1+053 a través de un puente cuya sección es de 10 metros y la otra calle corre al lado de dicho Dren y su derecho de vía.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Mapa 19. Integración vial propuesta con su contexto urbano



Dicha propuesta dependerá del proyecto de lotificación definitivo y la ubicación del (los) acceso (s) a las viviendas dentro del Fraccionamiento Habitacional; que, para el caso, será la Dirección de Administración Urbana quien defina las secciones viales definitivas y lineamientos viales normativos aplicables, o recomendaciones a considerar como pudiera ser las paradas de transporte público que pudieran implementarse para mejorar la seguridad y comodidad de los usuarios que esperan el servicio sobre la carretera estatal No. 3.

6.3 Descripción del Proyecto (etapas, zonificación, superficies, etc.)

En cuanto a la descripción del proyecto habitacional, se hace de manera conceptual, ya que el anteproyecto se encuentra en proceso de elaboración. En este sentido, se presenta la distribución de usos de suelo al interior del Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.:

Cuadro 13. Distribución de usos del suelo del Fraccionamiento Habitacional Tipo Popular⁵

Zonificación de usos y destinos	Superficie (m2)	Datos para Lotificación
Total del Predio de interés	158745.90	Superficie de lotes 180m2
		Frente de lotes a avenidas principales: 10.00m



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

-- 14% del total Vialidades internas	22,224.40	Frente del resto de los lotes: 8.00m Calle Principal: 15.00m Otras calles: 12.00m Banquetas: 1.50m 637 lotes
86% Área vendible	136,521.50	
--Área a donar:	21,843.44	
9% Área verde	12,286.94	
3% Equipamiento escolar	4,095.65	
4% Usos y destinos	5,460.86	
Área Lotificable	114,678.06	

El proyecto se desarrollará en etapas, el anteproyecto se encuentra en revisión

7. ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS.

7.1 Compromisos y acuerdos.

El desarrollador se compromete a realizar las obras de infraestructura y urbanización necesarias para garantizar las conexiones a los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, así como a los sistemas que protección civil requiera, los necesarios para contar con alumbrado público y energía eléctrica para sus futuros habitantes.

También se compromete a proporcionar las superficies de donación requeridas por los instrumentos normativos respectivos, a las autoridades, mediante los procedimientos que se fijen para ello.

El promovente se compromete a realizar las adecuaciones viales que el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la DAU establezca, en el diseño de las vialidades internas, así como crucero de acceso sobre la Carretera No. 3, para el mejoramiento de las condiciones viales actuales.

Asimismo, se compromete a realizar las gestiones y trámites reglamentarios hasta la concreción y operación del proyecto habitacional sujeto de este estudio.

7.2 Beneficios.

La población residente o trabajadora, así como la población migrante que decide quedarse a vivir en la ciudad de Guadalupe Victoria y sus alrededores, tendrá la oportunidad de elegir una vivienda cómoda en sus dimensiones, agradable en imagen, eficiente en sus funciones interiores y exteriores, que estará además próxima, de acceso rápido y cercano que constituye la Carr. No. 3 (Calz. De los Insurgentes).



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Con los trabajos de revestimiento de las vialidades y áreas construidas dentro del fraccionamiento, se evitará la contaminación por partículas suspendidas de polvo en el aire, que afecta la salud humana, mejorando la calidad del aire en la zona y la imagen urbana.

El proyecto representa una oportunidad para embellecer el nodo vial en Carretera No. 3 (Calz. De los Insurgentes) cercano al acceso al Poblado Aguascalientes, cuyo lugar es emblemático para los residentes, donde también está cercano a la Tienda de Abarrotes El Florido de reciente instalación en la zona.

Mediante la zonificación de usos del suelo reglamentarios, el proyecto generará espacios para equipamiento aproximadamente de 2 ha. de donación susceptibles de ser utilizadas en la complementación de los servicios de la zona o materializarse en otras acciones urbanas, a pactar en acuerdo con la autoridad municipal.

Con la utilización del Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., se aprovechará oportunamente para generar un desarrollo urbano que ordenadamente otorgue plusvalía, incentive la densificación o consolidación del corredor comercial y de servicios, la mezcla de giros en éste, y motive directa e indirectamente las mejoras de imagen urbana en la zona.

8. CONCLUSIONES.

De acuerdo con los hallazgos del diagnóstico que muestra que actualmente existe demanda de vivienda en la zona además del déficit que en futuro se deberá cubrir en la ciudad, y que puede ser atendida mediante este desarrollo habitacional, ya sea para la población residente en crecimiento, como para la población migratoria también en crecimiento.

Existen reservas habitacionales compatibles con el uso planteado, disponibles aún que pudieran usarse, sin embargo, resultan ser:

- 1) Terrenos que requieren de mayores inversiones en infraestructura de comunicaciones y acciones complementarias, pues se encuentran segmentados por los drenes lo cual merma los beneficios en el retorno de la inversión.
- 2) Que cuenta con vialidades programadas en el PDUCPGV 2020 que no continúan hacia el otro lado del ferrocarril, para llegar al poblado principal Guadalupe Victoria, donde se encuentran los servicios de segundo y tercer nivel.
- 3) Parte de estas reservas es parcela ejidal (Poblado Aguascalientes) considerado para uso escolar.
- 4) Las reservas habitacionales disponibles fuera del área de estudio se ofertan al doble y triple del precio de venta en el que se adquiriría el Lote sujeto al presente estudio, lo cual sería en beneficio del precio de venta de la vivienda que se busca ofrecer a la población.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M. Poblado Aguascalientes. Mexicali. B.C.

- 5) El Lote de proyecto dispone en su cercanía de la infraestructura básica de servicios de agua, luz, alcantarillado sanitario y pluvial, a diferencia de otras reservas al norte de la ciudad que tienen que comprar los permisos de agua.

El lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., representa una opción cercana a las fuentes de empleo: la única zona industrial de la ciudad, los corredores de comercios y servicios sobre la Carretera No. 3 por donde pasan además las rutas de transporte público o de personal.

Se podrá capitalizar en beneficio de la ciudad una iniciativa de inversión, para además de diversificar la oferta de vivienda en la zona con servicios y equipamientos integrados, ampliar los satisfactores de vida. Además, que permitirá balancear la distribución de zonas habitacionales en la ciudad de Guadalupe Victoria.

9. ANEXO TÉCNICO.

Dimensiones del Predio de interés (Deslinde Certificado)



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
REGISTRO PÚBLICO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



Esta Oficina hace constar que este documento quedo inscrito con:

Partida: 5445438	Recibo Oficial: 26081
Fecha de inscripción: 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2007	Fecha: 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2007
Sección: CIVIL	Hora: 14:00:23
Analista: LIC. MIGUEL AVILA CAMPOY	Volante: 1025218

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

EXPEDIENTE

AUTORIZACION

OFICIO NO. DAU-FRACC-2651/2007 EXPEDIDO POR DIRECCION DE ADM. URBANA CON FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2007 EN MEXICALI B.C. BAJO EXPEDIENTE V5 060 002

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 12 Y 135 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL MUNICIPIO DE MEXICALI B.C., PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 14 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 20 DE DICIEMBRE DEL 2002, EN LOS 11, 147, 148, 158 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL DIA 24 JUNIO DE 1994; AL DECRETO 132 DE LA LEGISLATURA DEL ESTADO EN SU ART.2DO. FR. II, INCISO B) PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN FECHA 10 DE MAYO DE 1992, LOS ARTI. 3, 38 AL 52 DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACION PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C., PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL EL DIA 16 DE NOVIEMBRE DEL 2001, ART. 2, 52, 35 Y DEMAS RELATIVOS DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y CONSIDERANDO QUE SE CUMPLEN LOS LINEAMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, Y DE CONFORMIDAD CON EL DESLINDE CERTIFICADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL EL DIA 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2007, LA DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA TIENE A BIEN APROBAR LA SUBDIVISION, RESPECTO AL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE PARCELA 60 Z-1 P-1 DE LA MANZANA S/M DEL POBLADO AGUASCALIENTES DE ESTA CIUDAD, INSCRITO EN ESA OFICINA REGISTRADORA A NOMBRE DEL C. ALBERTO LOPEZ CISNEROS SEGUN CONSTA EN LA INSCRIPCION NUMERO 5419692, A FIN DE QUE LOS LOTES RESULTANTES QUEDEN CON LA NOMENCLATURA, SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SEÑALAN EN LA MEMORIA DESCRIPTIVA ANEXA.

LA PRESENTE APROBACION TIENE UNA VIGENCIA PARA SU INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI B.C. DE 6 MESES A PARTIR DE DESPACHADO EL PRESENTE OFICIO, DE NO REALIZARSE EN EL TIEMPO PREVISTO DEBERA ACTUALIZARSE LA PRESENTE APROBACION.

PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR

- * Lote: PARCELA 60 Z-1 P-1
- Manzana: S/M
- POBLADO AGUASCALIENTES
- Superficie: 18-87-49.32 HAS
- NORESTE: 738.42 M. CON PARCELA 55
- SURESTE: EN LINEA QUEBRADA 45.17 M., 101.01 M., 124.25 M., 89.13 M. Y 138.03 M. CON PARCELAS 64 Y 69, DREN DE POR MEDIO
- SUROESTE: 494.76 M. CON PARCELA 65
- NOROESTE: 338.31 M. CON PARCELAS 56 Y 50, CANAL DE POR MEDIO
- NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUAL

- * LOPEZ CISNEROS ALBERTO RFC: LOCA480909
- Lote: 60 Z-1 P-1 F.N.E.
- Manzana: S/M
- POBLADO AGUASCALIENTES
- Superficie: 30,000.00 M2
- NORTE: 738.42 M. CON LOTE 65
- SUR: 714.961 M. CON LOTE 60 Z-1 P-1 F.S.O.
- ESTE: 45.17 M. CON LOTE 64
- OESTE: 44.209 M. CON LOTE 50
- NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

* LOPEZ CISNEROS ALBERTO RFC: LOCA480909

Lote: 60 Z-1 P-1 F.S.O.

Manzana: S/M

POBLADO AGUASCALIENTES

Superficie: 158,745.928 M2

NORTE: 714.961 M. CON LOTE 60 Z-1 P-1 F.N.E.

SUR: 494.76 M. CON LOTE 65

08-V5-060-002

Rs-3

2/10/07

Página 1 de 2

5445438



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE SUELO	
GOBIERNO DEL ESTADO DE CALIFORNIA REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI	
Esta Oficina hace constar que este documento queda inscrito con:	
Partida: 5445438 Fecha de inscripción: 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007 Sección: CIVIL Analista: LIC. MIGUEL AVILA CAMPOY	Recibo Oficial: 26081 Fecha: 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007 Hora: 14:00:23 Volante: 1025218
SUBDIVISION DE PROPIEDAD	
ESTE : 138.032 M., 88.13 M., 124.25 M., 101.010 M., CON LOTES 64 Y 65. DESTE: 294.100 M. CON LOTES 50 Y 58 NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES	
ANTECEDENTES	Sección: CIVIL Partida: 5415692 Fecha: 23 DE FEBRERO DEL 2007 Acto: TÍTULO DE PROPIEDAD
EL C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO LIC. MA. ESTHER MADRIGAL MURILLO	
FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA: MIMBW5wGC6qG5ib3DGEHA6CDAVkdMM8WfrcCAQAggMHM9BwwlBADCCA3owggjJMRewDYDVQQHEwnZXNgY2FsdTEYM8YGAIUECBMPofqYS8GYvdp ZnlybnMQswCCQyDVQOGdEwNWDIEONMwQA1UEERMFMExMDAxJAABgnVBAXHUNbHpZOEgSVSAZXBmRicmRpYS8DbYfgOTkPMskpNDVQGOGYUed XRcmkYWQgOZYyGimaWNhZGRyYSskZWwgR3VCdzEpMcGA1UECDtRGlyZVNlaWRuEsbmVyYWwgZGUgSW5mb3JJYXRpY2EtLzA8bzBETikubVYmUmduY IGRlcC8Fc3RhZGSsgZUGuQHfqYS8DYVwpiZndymmhMSgwlgYJKozInucNAQBFIhhdkRRrYZVydGhuWWNoGGhamEuZ29LM14AgEqMAOGCSzoCGSAAQCEBAQUABMG AYS3NCZpfugdaaJlnpt.S Código de autenticidad: 101553	
Para Verificar la Autenticidad del trámite consultar en: http://www.bajacalifornia.gob.mx/rppc	
5445438	
Página 2 de 2	



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO	
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.	
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI	
HOJA DE INSCRIPCIÓN	
ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:	
PARTIDA: 5950162	RECIBO OFICIAL: 8053
FECHA DE PARTIDA: 30 DE MARZO DEL 2022	FECHA: 23 DE MARZO DEL 2022
SECCIÓN: CIVIL	HORA: 09:00 41
ANALISTA: BRENDA BARRERA MENDOZA	MONTO: \$947.00 M.N.
VOLANTE: 1-22-22517	
ACTO	CANCELACION DE GRAVAMENES
DOCUMENTO PRIVADO RATIFICADO	OTORGADO EN MEXICALI B.C. CON FECHA 15 DE MARZO DE 2022 RATIFICADO ANTE CORREDOR PUBLICO NUMERO CINCO CON FECHA 18 DE MARZO DE 2022.
ACREEDOR(ES)	FINANCIERA NACIONAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO, RURAL, FORESTAL Y PESQUERO ANTES FINANCIERA RURAL REP. POR VICTOR MANUEL LOPEZ ALVAREZ
DEUDOR(ES)	ALBERTO LOPEZ CISNEROS
PROPIEDAD(ES) LIBERADA(S)	FOLIO REAL: 363776 TIPO PREDIO NO ESPECIFICADO LOTE 60 Z-1 P-1 F.S.O. MANZANA: S/M POBLADO AGUASCALIENTES MUNICIPIO MEXICALI SUPERFICIE: 158,745.926 M2 MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: 714.961 M. CON LOTE 60 Z-1 P-1 F.N.E. SUR: 494.76 M. CON LOTE 65 ESTE: 138.032 M., 86.13 M., 124.25 M., 101.010 M. CON LOTES 64 Y 65 OESTE: 294.100 M. CON LOTES 50 Y 56 SIN CONSTRUCCIONES.
DISPOSICION ESPECIAL	MONTO A CANCELAR: \$774,300.00 PESOS Y \$992,000.00 PESOS.
ANTECEDENTES	PARTIDA 5458601 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO FECHA DE INSCRIPCION 18/12/2007 PARTIDA 5509108 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO FECHA DE INSCRIPCION 06/01/2009 PARTIDA 5445438 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 18/09/2007

5950162

1 de 1



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

No. de Oficio: **IMIP/C3/208/2022**

Mexicali, B.C., a martes 26 de julio de 2022

Asunto: Respuesta a solicitud de factibilidad

**ALBERTO LOPEZ CISNEROS
P R E S E N T E.-**

Anteponiendo un cordial saludo, hago referencia a su solicitud de fecha 14 de julio del año en curso, por medio del cual solicita la **FACTIBILIDAD** para el uso HABITACIONAL TIPO POPULAR, sobre el predio de su propiedad e identificado como **PARCELA 60 Z-1 P1/2, MANZANA S/M DEL EJIDO AGUASCALIENTES** de esta municipalidad, con superficie de **187,749.32 metros cuadrados** y clave catastral **V5-060-002**; al respecto le informo que, una vez revisada y analizada su petición, se expone lo siguiente:

Que con base a la Estructura Urbana Propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria 2020; el predio en cuestión se localiza fuera del Centro de Población y se ubica en la **Zona ZA, Zona Agrícola**, y que conforme a la *Matriz de compatibilidad de usos de suelo*; se observa que el predio señalado considera el uso de suelo solicitado para la actividad **1. HABITACIONAL**, numeral **1.1 Unifamiliar, 1.1.3. POPULAR**; como **INCOMPATIBLE**.

Por lo que para efecto de estar en posibilidades de dar seguimiento a su petición en los términos solicitados; es necesario presentar un **ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO**, que nos brinde todos los elementos técnicos con los que se demuestre que la actividad a desarrollar, es compatible con la dinámica actual de la zona, y que sirva para definir el impacto urbano, social y ambiental que este pudiera conllevar.

En este sentido, es importante subrayar que una vez presentado lo anterior, la autoridad estará en condiciones de emitir el **Dictamen Técnico para Cambio de Uso de Suelo**, que resulte del análisis del proyecto propuesto, conforme el proceso señalado en el Artículo 82 de la Ley de

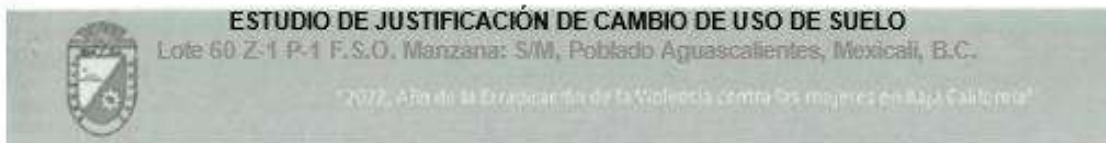
IMIP
INSTITUTO MEXICANO DE INVESTIGACIONES
URBANOLOGICAS Y DE MUESTRA
1. AV. INSURGENTES #100
2. CALLE PRIMAVERA
MEXICALI, B.C.
3. info@imip.gob.mx

87



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

No. de Oficio: **IMIP/CJ/208/2022**

Mexicali, B.C., a martes 26 de julio de 2022

Asunto: Respuesta a solicitud de factibilidad

Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, que establece que, para la modificación de los programas de desarrollo urbano, se deberá observar el mismo procedimiento y términos necesarios para su formulación, aprobación, publicación y registro, dando así cumplimiento a las diversas disposiciones normativas aplicables, como lo son leyes, reglamentos, normas oficiales mexicanas, federales, estatales y municipales para la emisión del dictamen final.

Para lo anterior, se anexa *Guía para la elaboración del estudio de justificación de cambio de uso de suelo* y requisitos del trámite.

Sin otro particular por el momento, me reitero a sus órdenes para cualquier aclaración sobre el presente asunto.

ATENTAMENTE

ARQ. RAMÓN RAMSÉS ROMERO ARAIZA
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y
PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN URBANA DE MEXICALI



C.c.p. Lic. Cynthia Edith Arce Almada - Coordinadora Jurídica del IMIP.
C.c.p. Menzato:

IMIP
AUTORIZACIÓN PARA LA EMISIÓN
DE FUNDACIÓN REGULAR DE MEXICALI
10 JUL 2022
Lic. Rosalva Ríos
Secretaría Ejecutiva
Mexicali, B.C.
@mexicalimip@gmail.com



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



CONTENIDO:

1. Antecedentes

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Bases Jurídicas que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto.
- 1.3. Localización del predio en la Ciudad, y delimitación del área de estudio conforme a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali (PDUCP) 2025 Considerando los Distritos colindantes.
- 1.4. Cambios de uso del suelo en el área de estudio.
- 1.5. Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali al 2025 (PDUCP) en el área de estudio.

2. Diagnóstico y Escenario

- 2.1. Procesos de ocupación del suelo e integración urbana en el área de estudio en los últimos 10 años.
- 2.2. Medio Natural e impactos al Medio Ambiente de la actividad propuesta: clima, suelo, hidrología, vientos, flora, fauna, problemas y niveles de contaminación del aire, agua, suelo, ruido, etc.
- 2.3. Aspectos Socioeconómicos: Población del área de Estudio, Densidades por Distrito, población por sexo y edades, población económicamente activa, ocupada y desocupada, niveles de ingreso en salarios mínimos por colonia, etc.
- 2.4. Medio Físico Transformado
 - Infraestructura: redes, cobertura y líneas de distribución de: agua, drenaje, pluviales, electricidad, etc.
 - Equipamiento: inventario y análisis del Equipamiento en el área de estudio conforme a las Normas de la SEDESOL en todos los niveles y elementos de los Subsistemas: Educación y Cultura, Recreación y Deporte, Salud y Asistencia Social, Comercio y Abastos, Comunicaciones y Transportes, y Administración y Servicios Urbanos, conteniendo las unidades básicas de servicio (ubs) de cada elemento, población servida, radios de cobertura, déficit, o superávit; y las necesidades de Equipamiento previstas para el 2025, conforme a la población estimada por el PDUCP de Mexicali.
 - Vialidad y Transporte: rutas de transporte, aforos vehiculares de las principales vialidades, e incrementos previstos por el proyecto.
 - Vivienda: Tipología de vivienda: residencial, media, Interés social, popular, urbanización progresiva y precaria, déficit y superávit de vivienda (viviendas abandonadas) a nivel ciudad, área de estudio, y necesidades de vivienda al 2025, por tipología.
- 2.5. Riesgos asociados con las fallas geológicas, y con las actividades antropogénicas (industria, tránsito, etc.).
- 2.6. Síntesis del Diagnóstico y modificaciones al Entorno.

3. Justificación del cambio de uso del suelo

- 3.1. Referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali al 2025, y a los resultados del Diagnóstico y Escenario.
- 3.2. Reservas para uso habitacional por etapas a nivel área urbana, y Centro de Población de Mexicali, y Viviendas abandonadas.

(662) 917 5403 / (662) 156 1161
 Av. Reforma #508
 Centro Histórico
 Mexicali, B.C.
 mexcalimp@gmail.com



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



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

- Análisis de áreas de usos del suelo del PDUCP de Mexicali al 2025.
- Modificación de la Estructura Urbana propuesta del PDUCP de Mexicali.
- Identificación de impactos y propuesta de medidas compensatorias.

4. Análisis del Proyecto Habitacional Propuesto

- 4.1. Visión del Conjunto Habitacional.
- 4.2. Integración vial y de usos del suelo del Proyecto respecto a su entorno.
- 4.3. Descripción del Proyecto (etapas, zonificación, superficies, etc.).
- 4.4. Cumplimiento de la normatividad aplicable al Proyecto: Urbanas (Código de Edificación de Vivienda de la CONAVI, Manual de Normas de Diseño Urbano del INFONAVIT, Guía de Especificaciones Generales de Vivienda del INFONAVIT, Reglamento de Fraccionamientos, Reglamento General de Acciones de Urbanización, Reglamento de la Ley de Edificaciones y Normas Técnicas de Diseño y Construcción, y otras), Normas Ambientales, Normas de Sustentabilidad y Ahorro de Energía, Normas de Accesibilidad total, Normas de Prevención de Riesgos y Protección Civil, entre otras.

5. Acciones y Compromisos

- 5.1. Compromisos y acuerdos.
- 5.2. Beneficios.

Conclusiones

Anexo Técnico



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

Mexicali, B.C. a 27 de julio del 2022

DIP. MANUEL GUERRERO LUNA
INTEGRANTE DE LA XXIV LEGISLATURA
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PRESENTE



El C. Alberto López Cisneros, Presidente del Sistema Productor de Sorgo de B.C., Ing. Erasmo Sandoval Siordia, Secretario del mismo Sistema y el C. José Luis Camacho Chávez, Productor del Ejido Durango del Valle de Mexicali, nos permitimos respetuosamente hacer de su conocimiento que previa consulta con los interesados que integramos el grupo para desarrollar el plan piloto de exportación de sorgo a la república de china, hemos determinado cancelar dicho proyecto, toda vez que las condiciones al día de hoy, no son las óptimas para emprenderlo. Siendo estas:

- 1.- Técnicamente estamos desfasados para el establecimiento del cultivo.
- 2.- Al día de hoy no se cuenta con la disponibilidad de la semilla
- 3.- El fertilizante a utilizarse para el establecimiento del mismo cultivo todavía depositado en los patios de la empresa AGRONIACO, se humedeció con las lluvias del día 25 de este mismo mes y año. Este material no se había entregado físicamente a los agricultores
- 4.- Las fechas desfasadas complican aún más la disposición de agua de manera oportuna.

Por lo anteriormente expuesto, ante este escenario, vemos inconveniente seguir en este proyecto, proponiendo a Usted (es), seguir atentos para de manera conjunta poder hacerlo realidad para el siguiente ciclo primavera verano 2023/2023.

ATENTAMENTE

C. Alberto López Cisneros
C. ALBERTO LÓPEZ CISNEROS
Presidente

Erasmo Sandoval Siordia
ING. ERASMO SANDOVAL
Secretario



José Luis Camacho Chávez
JOSÉ LUIS CAMACHO CHÁVEZ
Productor

C.c.p. KURT HONOLD MORALES.- Secretario de Economía

C.c.p. ARQ. JUAN MELENDEZ ESPINOZA.- Titular de la Secretaría de Campo y Seguridad Alimentaria.

C.c.p. Interesados.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

CFE / Distribución

División de Baja California
Zona de Distribución San Luis
Depto. de Planeación y Construcción

"2022: Año de Ricardo Flores Magón"

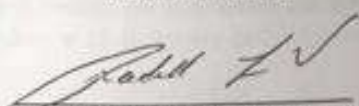
PROCESO PLANEACIÓN
OFICIO No. DA16A/PZSL/004-04-2022
FECHA: 22 DE ABRIL DEL 2022
ASUNTO: FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ALBERTO LÓPEZ CISNEROS
SAN LUIS RIO COLORADO SONORA.

En atención a su solicitud de fecha 20 de Abril del 2022, le informamos que existe Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica, para el predio identificado con clave catastral VS-060-002, lote 60 Fr. Con una superficie de 158,745 m2, ubicado en Poblado Ejido Aguascalientes y colindante a la Ciudad Guadalupe Victoria, para construcción de Fraccionamiento de tipo Progresivo.

Por lo que con base en lo que establece El Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de "solicitud de bases de diseño", el cual forma parte del "Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros", mismos que ponemos a su disposición en nuestras oficinas y por medio electrónico.

Atentamente:


ING. RODOLFO LEÓN VILLANUEVA
JEFE DE DEPTO. DE PLANEACIÓN-CONSTRUCCIÓN

CFE
Comisión Federal de Electricidad



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO																	
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.																	
	<table><tr><td>Departamento</td><td>Obras</td></tr><tr><td>Área</td><td>Apoyos Técnicos</td></tr><tr><td>Oficio</td><td>DOAT-0599/2022</td></tr><tr><td>Folio</td><td>407424</td></tr><tr><td>Lugar</td><td>Mexicali, Baja California</td></tr><tr><td>Fecha</td><td>23 de febrero de 2022</td></tr><tr><td>Asunto</td><td>Dictamen de Opinión Técnica</td></tr><tr><td>Hoja</td><td>1/3</td></tr></table>	Departamento	Obras	Área	Apoyos Técnicos	Oficio	DOAT-0599/2022	Folio	407424	Lugar	Mexicali, Baja California	Fecha	23 de febrero de 2022	Asunto	Dictamen de Opinión Técnica	Hoja	1/3
Departamento	Obras																
Área	Apoyos Técnicos																
Oficio	DOAT-0599/2022																
Folio	407424																
Lugar	Mexicali, Baja California																
Fecha	23 de febrero de 2022																
Asunto	Dictamen de Opinión Técnica																
Hoja	1/3																
Alberto Lopez Cisneros Domicilio Conocido Ejido Aguascalientes. Tel. - (686) 946-92-03																	
En atención a su solicitud se emite lo siguiente:																	
Identificación del predio: Lote 060 Fraccion Z-1 P-1, Manzana S/N, del Ejido Aguascalientes.	<table border="1"><tr><td>Folio N°: 83925</td></tr><tr><td>N° de cuenta: 41-371-0070-00</td></tr></table>	Folio N°: 83925	N° de cuenta: 41-371-0070-00														
Folio N°: 83925																	
N° de cuenta: 41-371-0070-00																	
Clave Catastral: V5-060-002	Superficie total: 158,745.92 m ²																
Tipo de desarrollo: Habitacional (500 viviendas)																	
Servicio solicitado: Dictamen de Opinión Técnica para dotar de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.																	
Resolución para los servicios requeridos: El costo para el pago de los derechos de conexión al sistema de agua potable y alcantarillado sanitario, se realiza de conformidad con lo establecido en los artículos 3, 14, 15 y 16 de la Ley que reglamenta el servicio de agua potable en el Estado de Baja California, así como el artículo 9, sección I, inciso D), de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California vigente.																	
AGUA POTABLE: El punto de conexión será viable en tubería de 24" de diametro ubicada en Av. 20 de Noviembre al norte de su predio. Deberá prolongarse con 10" de diametro por el bordo oeste del canal de riego y derivarse de acuerdo a sus necesidades. Deberá presentar proyecto para su revisión y/o autorización que cumpla con las normas técnicas para sistemas de agua potable publicadas el 18 de octubre de 2019 y modificadas el 24 de septiembre de 2021.																	
ALCANTARILLADO SANITARIO: El punto de conexión será viable en CBAR localizada en esquina Av. 20 de Noviembre y calle J. Maria Morelos, deberá revisar capacidad de CBAR y emisor, realizar las adecuaciones necesarias para el buen funcionamiento.																	
																	



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

	ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
	Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.
	Departamento: Obras
	Área: Apoyos Técnicos
	Oficio: DOAT-0500/2022
	Folio: 407424
Lugar: Mexicali, Baja California.	
Fecha: 23 de febrero de 2022.	
Asunto: Dictamen de Opinión Técnica.	
Hoja: 2/3	

Deberá presentar proyecto integral para su revisión y/o aprobación apegado a las normas técnicas de alcantarillado sanitario publicadas el 18 de octubre del 2019 y a los acuerdos de modificación realizados a esta el 24 de septiembre del 2021.

Las aguas vertidas al sistema de la ciudad deberán cumplir con los parametros de la NOM-002-SEMARNAT-1996.

ALCANTARILLADO PLUVIAL:
La descarga pluvial podrá ser factible al Dren Ramal 1+053 (anexo croquis) localizado al sureste del predio, siempre y cuando se autorice por parte de la CONAGUA el permiso de construcción para dicha descarga pluvial; asimismo, deberá considerar la limpieza de la cubeta del dren en una longitud de 50 metros aguas arriba y abajo de la descarga pluvial.

Deberá presentar su proyecto ejecutivo integral a esta comisión para su revisión y/o autorización correspondiente en cumplimiento a la normatividad vigente del 12 de julio del 2013.

Así mismo deberá presentar las liberaciones del derecho de paso y/o lineamientos viales que se requieran para alojar las tuberías de proyecto, desde su predio hasta el dren Ramal.

Para la revisión de los proyectos deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

1. Debera anexar copia del Dictamen de uso de suelo autorizado vigente.
2. Presentar copia de Opinión técnica vigente.
3. En caso de ser necesario deberá tramitar ante las autoridades publicas y privadas todos los permisos necesarios para la realización de los trabajos de infraestructura necesaria.

Notas especiales:

Para obtener los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, deberá considerár dentro de los costos de proyecto la realización de la infraestructura necesaria, desde el punto de conexión que se indique hasta su desarrollo.

En caso de requerirse la construcción de obras, estas deberán estar construidas antes de la contratación del servicio.





ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

 **CESPM**

Departamento	Obras
Area	Apoyos Técnicos
Oficio	DOAT-0598/2022
Folio	407424
Lugar	Mexicali, Baja California.
Fecha	23 de febrero de 2022.
Asunto:	Dictamen de Opinión Técnica.
Hoja	3/3

El presente documento no es una autorización para la construcción de la obra, por lo que deberá presentar los proyectos de infraestructura requeridos para su autorización y posterior construcción conforme a la normatividad estatal vigente con que se rige el organismo. Aclarando que no deberá iniciar obra hasta no contar con la autorización de los proyectos.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 153 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, deberá transferir y entregar a título gratuito mediante cesión a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali los derechos de riego y/o uso de agua de la superficie del predio correspondiente a (15-82 hectáreas).

Para la contratación de los servicios solicitados deberá acudir a la Zona Comercial 9 situada en calle 7ª #667, Ciudad Guadalupe Victoria (Km 43).

Este documento tiene vigencia 6 meses a partir de la fecha de despachado en tanto no cambien las condiciones de la opinión técnica, quedando sujeta la renovación al seguimiento de dicho trámite y reservándose esta comisión de variar el dictamen si las condiciones cambian.

Atentamente


Ing. Martin Rodriguez Moreno
Jefe del departamento de obras de CESPM

COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE MEXICALI
24 FEB 2022
DESPACHADO
DEPARTAMENTO DE OBRAS

COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE MEXICALI
24 FEB. 2022
DESPACHADO
ZONA COMERCIAL 9

C.c.p.-
Juventino Pérez Brambila, Director de Administración Urbana, Ayuntamiento.
Pedro Loya García, Jefe del Departamento de Control Urbano del Ayuntamiento.
José Armando Fernández Samaniego, Director General CESPM.
Miguel Alejandro Duarte Martínez, Subdirector Comercial, CESPM.
Cesario Banda Campos, Jefe de la Zona Comercial 9, CESPM.
Luis Mateo Andrade Espinosa, Jefe del Departamento de Control de Obras, CESPM.
Osvaldo Alonso Martínez Garzón, Jefe del Departamento de Estudios y Proyectos, CESPM.
Raúl Enrique Vázquez Hernández, Jefe del Departamento de Apoyos Técnicos, CESPM.
MRM/REVH/OAMG/LMAE OT-066-2022

 **BAJA CALIFORNIA**
GOBIERNO DEL ESTADO

 **Con el corazón por el estado.**



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

 **AMERIFRESH SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**
CARRETERA ESTATAL #3 BATAQUEZ-MURGUIA S/N COL. OTRA NO ESPECIFICADA EN EL CATALOGO
MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CP. 21723
TEL. 658 5960407
R.F.C. AME 20 07 24 122

RECIBIDO
12 JUN 2022
28 JUN 2022
Secretaría Particular
Dirección de Gobernación y Agenda

C. Lic. Marina del Pilar Olmeda García.
Gobernadora Institucional del Estado.
C. Norma Alicia Bustamante Martínez.
Presidenta Municipal de Mexicali.
Lic. Kurt Ignacio Honold Morales.
Secretario de Economía del Estado.

Poblado Alfredo V. Bonfil a 28 de Junio del 2022

Por este conducto, expresamos a ustedes nuestro reconocimiento y apoyo la labor Gubernamental que están desempeñando.

Somos AMERIFRESH SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, R.F.C. AME 20 07 24 122, empresa establecida en el Poblado Alfredo V. Bonfil del Valle de Mexicali, dedicada a la siembra, desarrollo, cosecha y empaque de Hortalizas de exportación, así como a la producción para mercado nacional, con una planta laboral de 448 trabajadores.

Hemos sido enterados con beneplácito del proyecto de desarrollo y vivienda en el predio numero 60 Z-1 P=1 con dominio pleno del Ej. Aguascalientes y con superficie de 158, 745.92 y clave catastral VS-060-002, superficie necesaria para completar un desarrollo suficiente por ahora, para satisfacer las necesidades fuertes de vivienda en esta zona.

Esto que implica: la seguridad de una vivienda digna y mejor para las familias, y el alivio de empresas que demandamos trabajadores todo el año con la seguridad del arraigo y domicilio fijo, que nos permitirá organizar transporte, seguridad y certidumbre para el empleado y las empresas empleadoras.

Actualmente estamos enfrentando ausentismo, retardos motivados por falta de estos servicios.

Teniendo la seguridad de su sensibilidad y atención, solicitamos que nuestra opinión sea valorada y tomada en consideración podamos juntos, Sociedad y Gobierno, conjuntar acciones para construir un mejor Valle de Mexicali.

Aprovechamos la presente para extender a ustedes una cordial invitación a nuestras instalaciones, donde serán recibidos con agrado y entusiasmo siempre.

AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
RECIBIDO
28 JUN 2022
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
MOSTRANDO

Atentamente
Ing. Renato Saenz Luna
Representante Legal

AYUNTAMIENTO DE MEXICALI
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
RECIBIDO
28 JUN 2022
ADMINISTRACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS

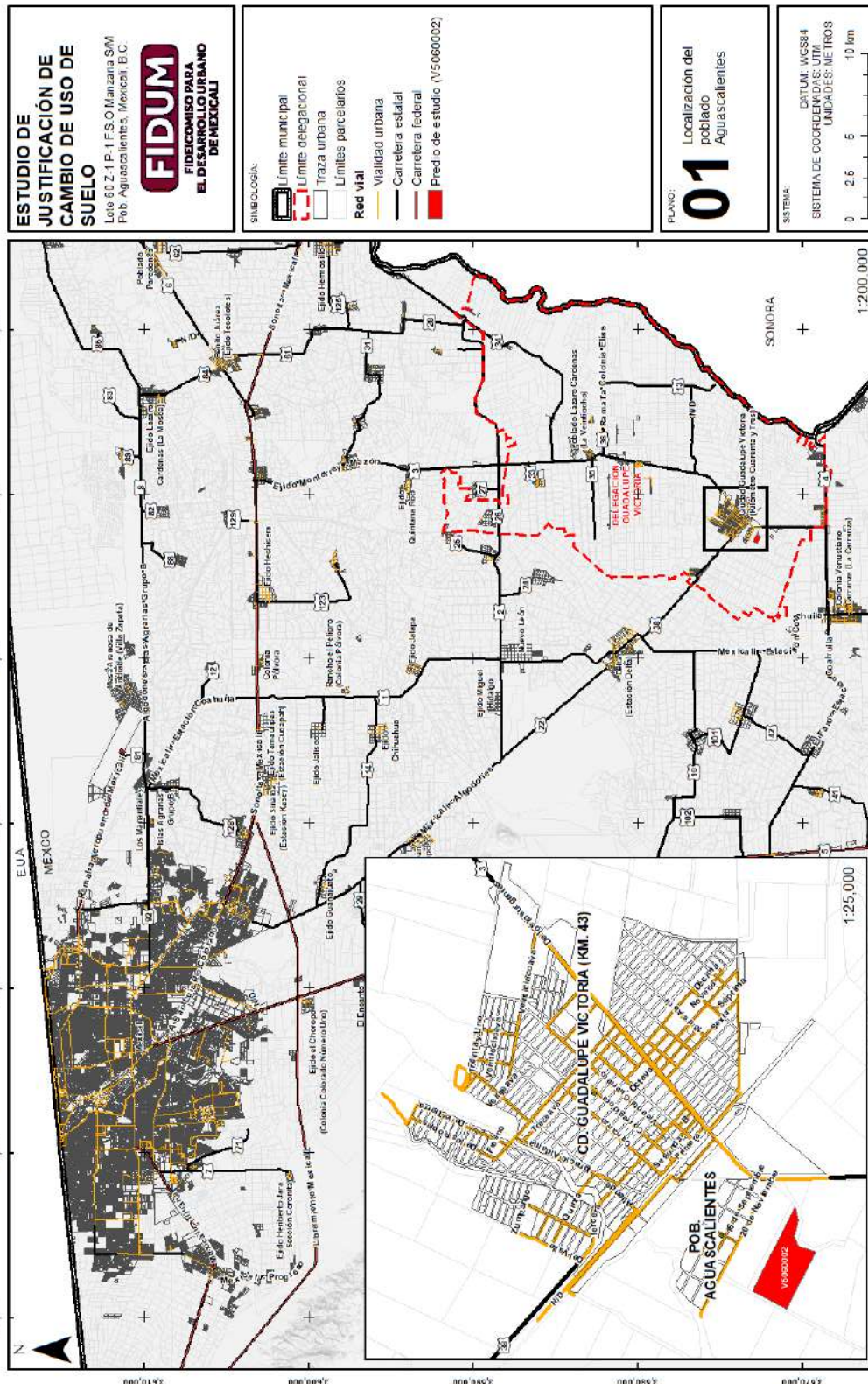
C.C.P. MANUEL GUERRERO LUNA
CONGRESO DEL ESTADO.
C.C.P. ARQ. JUAN MELÉNDEZ ESPINOZA.
LIC. GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ ESCALANTE
DIRECTOR DE FIDUM.
DIRECTOR DE IDENTIFICACIÓN URBANA



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

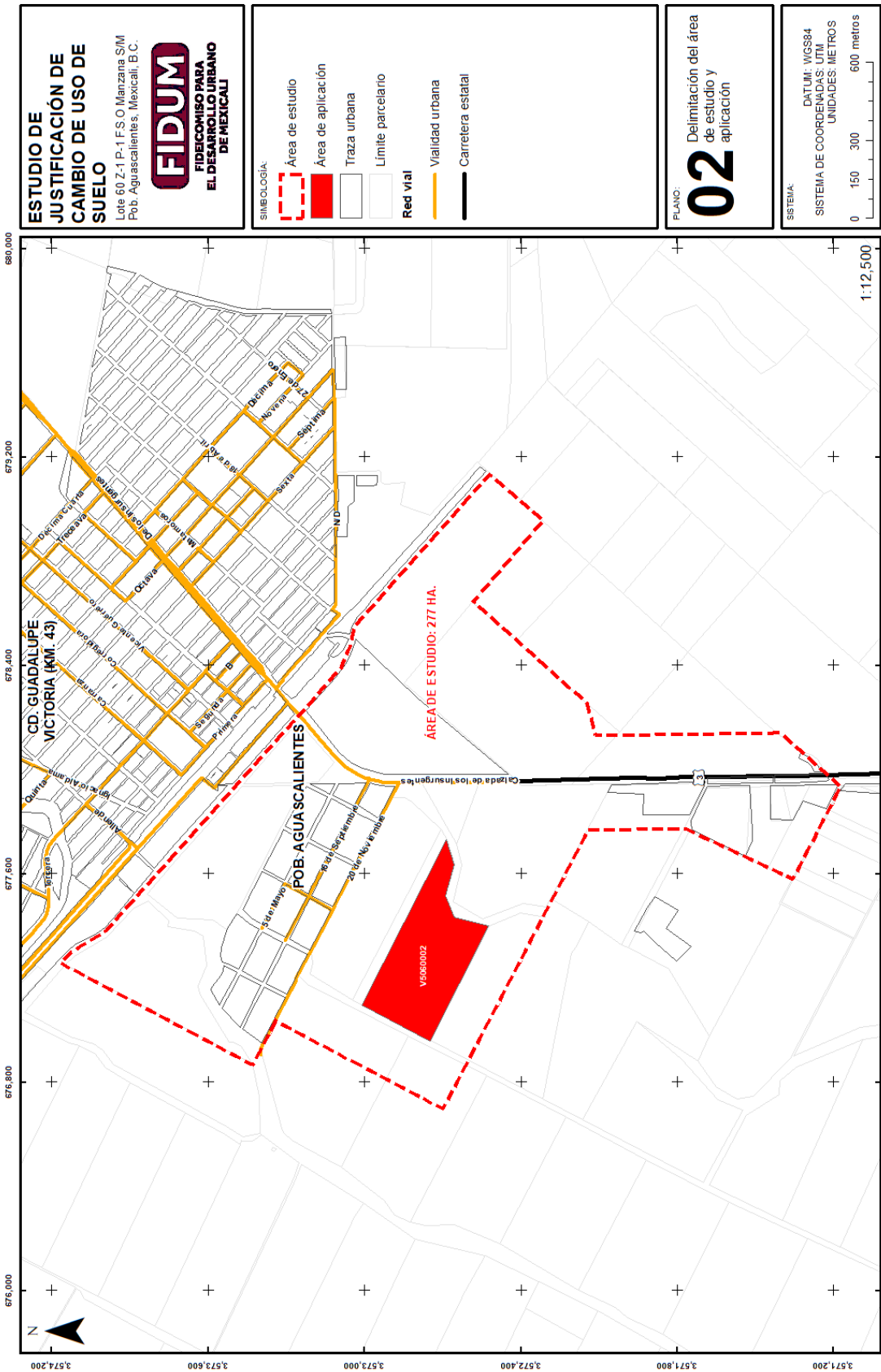
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

10. ANEXO GRÁFICO



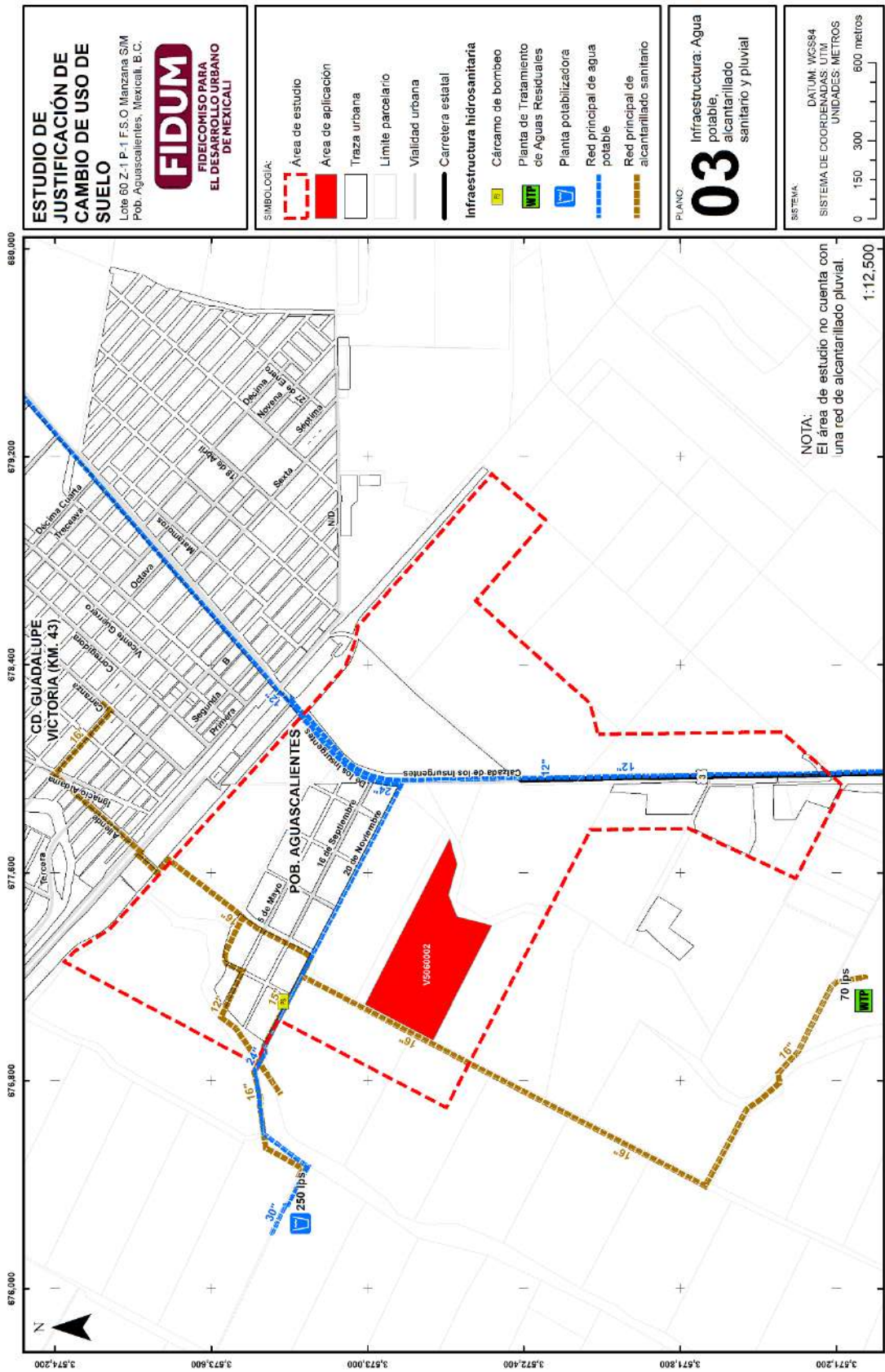
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



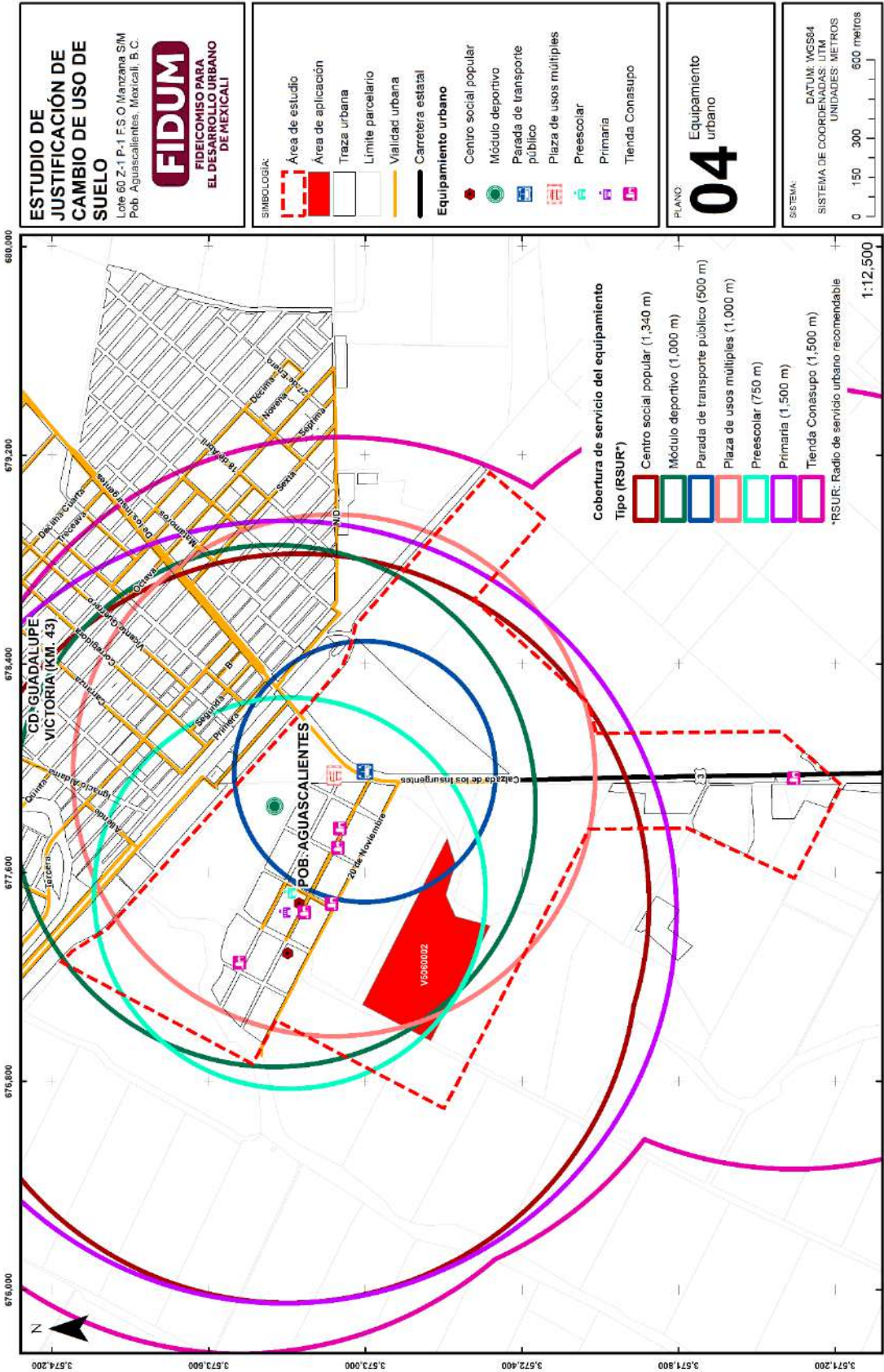
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



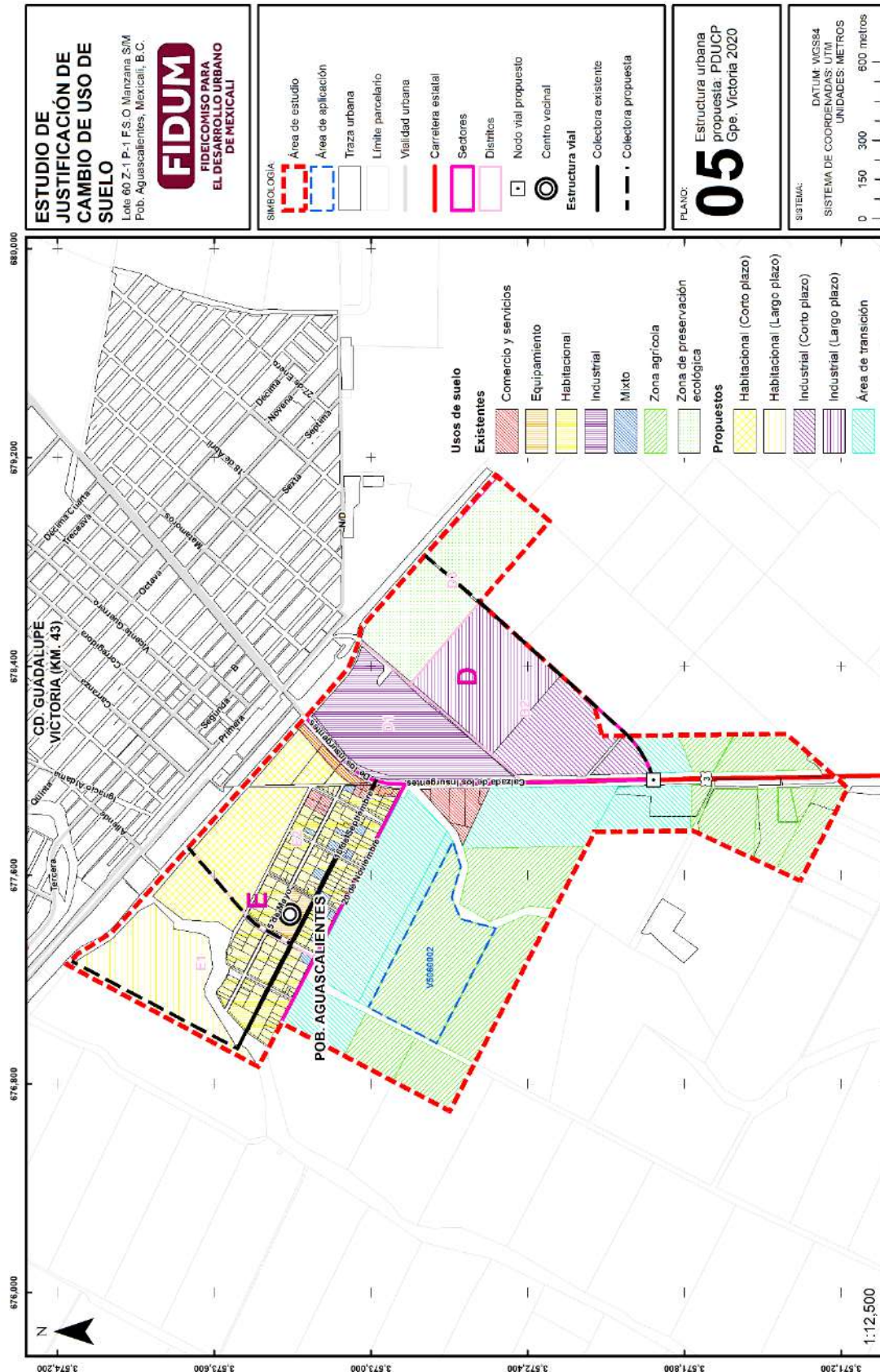
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



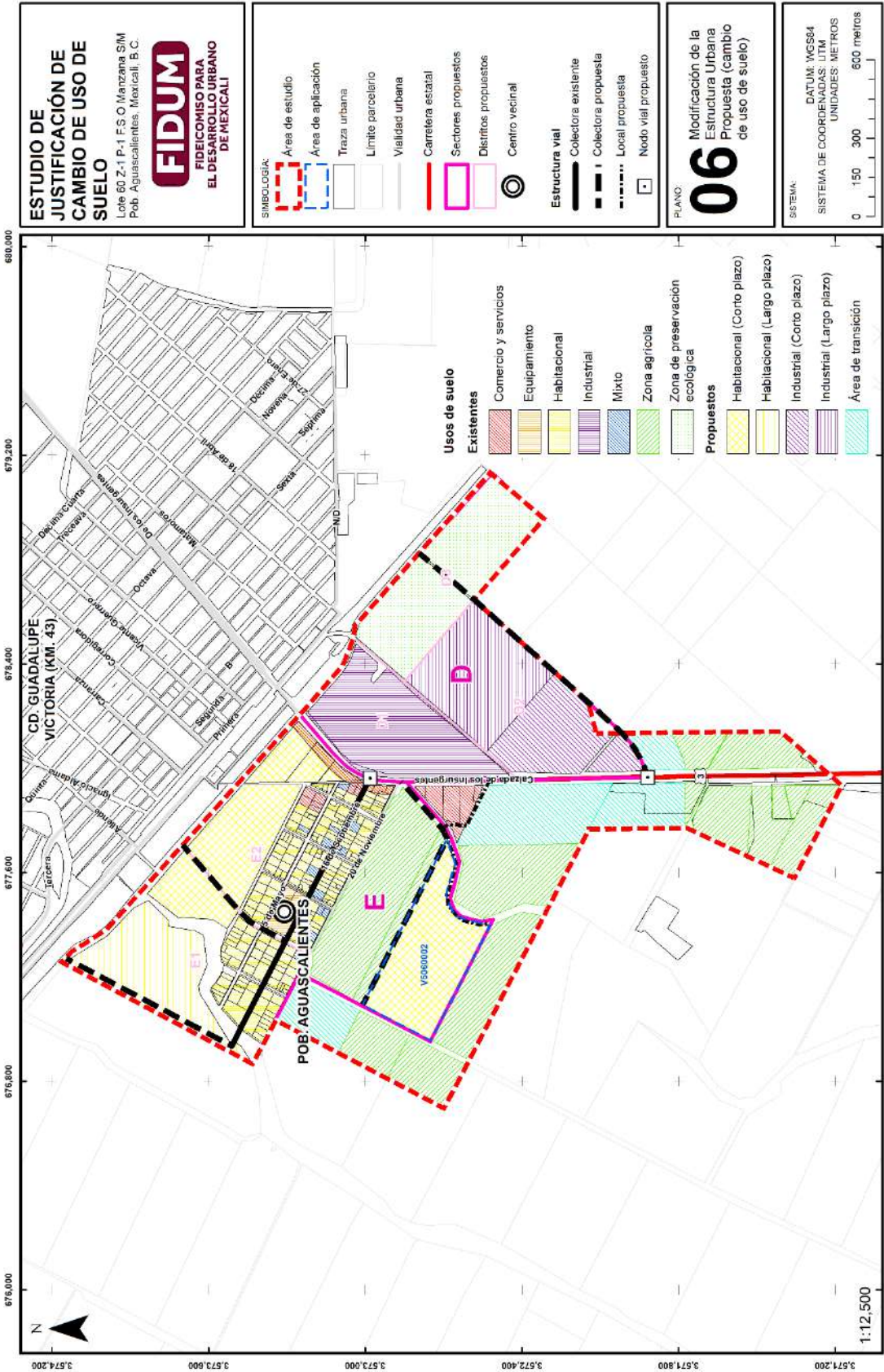
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.



Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.





PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual.....	\$	3,821.99
2.- Ejemplar de la semana.....	\$	67.63
3.- Ejemplar atrasado del año en curso.....	\$	80.28
4.- Ejemplar de años anteriores.....	\$	100.89
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$	144.46

II.- INSERCIONES

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana.....	\$	3,891.76
---	----	----------

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.....	\$	5,628.62
---	----	----------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2024

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 Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana
Via Rápida Poniente, Ezq. con Diego Rivera
S/N
Zona Urbana Río Tijuana
Tel: (664) 655-3868
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico, C.P. 21000
Tel: (686) 558-1000 Ext: 1532 y 1711
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno de Playas de Rosarito
Av. José Haroz Aguilar #2004
Fracc. Villa Turística
Tel: (661) 614-9740 Ext: 2740
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno de Ensenada
Carretera Transpeninsular Ensenada-La Paz
#6500
Ex Ejido Chapultepec
Tel: (646) 172-3047 Ext: 3303
Ensenada, B.C.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS
DIRECTOR
JUAN VALENTE LABRADA OCHOA

Delegación de Gobierno de Tecate
Misión de Santo Domingo #1016
Fracc. El Descanso
Tel: (665) 103-7500 Ext: 7509
Tecate, B.C.

Consultas:

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

