

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.



Índice

1. ANTECEDENTES.....	3
1.1 Introducción.....	3
1.2 Bases jurídicas que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto.....	3
1.3 Localización del predio de estudio y delimitación del área de estudio.....	16
1.4 Objeto de la solicitud del cambio de uso del suelo.....	20
1.5 Cambios de uso del suelo en la ciudad y área de estudio.....	21
1.6 Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria (PDUCPGV 2020) en el Área de Estudio.....	24
2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO.....	28
2.1 Procesos de ocupación del suelo e integración urbana en el área de estudio.....	28
2.2 Medio natural e impactos al medio ambiente de la actividad propuesta.....	30
2.3 Aspectos socioeconómicos.....	33
2.4 Medio físico transformado.....	38
2.4.1 Infraestructura.....	38
2.4.2 Equipamiento urbano.....	40
2.4.3 Suelo.....	45
2.4.4 Sistemas para la movilidad y el transporte.....	48
2.4.6 Vivienda.....	51
2.5 Síntesis del Diagnóstico y Modificaciones al Entorno.....	54
3. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO.....	58
3.1 Referencia al PDUCPGV 2020 y a los resultados del Diagnóstico y Escenario.....	58
3.2 Reservas para uso habitacional por etapas a nivel área urbana, y Centro de Población de Guadalupe Victoria.....	63
3.3 Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV al 2020.....	65
3.3.1 Análisis de áreas de usos de suelo del PDUCPGV al 2020.....	65
3.3.2 Modificación de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV al 2020.....	66
3.3.3 Identificación de impactos y propuesta de medidas compensatorias.....	69
4 ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO.....	70
4.1 Visión del conjunto habitacional.....	70

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.

4.2 Integración vial y de usos del suelo del Proyecto respecto a su entorno.	71
4.3 Descripción del Proyecto (etapas, zonificación, superficies, etc.)	72
4.4 Cumplimiento de la normatividad aplicable al Proyecto:	73
4.4.1 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California	73
4.4.2 Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California	74
4.4.3 Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California.	77
4.4.4 Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Mexicali, Baja California.	78
5 ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS.	79
5.1 Compromisos y acuerdos.	79
5.2 Beneficios.	79
6. CONCLUSIONES.	80
7. ANEXO TÉCNICO.....	81
8. ANEXO GRÁFICO.....	98

1. ANTECEDENTES.

1.1 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.

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

Los instrumentos jurídicos que sustentan la posibilidad de realizar un cambio de uso del suelo parten de las disposiciones establecidas en los siguientes ordenamientos:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: En sus artículos 25, 26 y 27 donde indica entre otros aspectos, el objeto del Estado de impulsar actividades productivas, la obligatoriedad en planeación democrática, así como el ordenamiento de los asentamientos humanos:

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege este instrumento. El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El plan nacional de desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio. El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la

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.

regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga la Constitución.

Entre otros puntos, establece los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

También, la ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece la Constitución.

Asimismo, determina que las autoridades de todos los órdenes de gobierno, en el ámbito de su competencia, deberán implementar políticas públicas de mejora regulatoria para la simplificación de regulaciones, trámites, servicios y demás objetivos que establezca la ley general en la materia.

Artículo 26. A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. Menciona que mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, los estados recogerán las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. Y puntualiza que el plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales; así como en el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los

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.

ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU): En sus artículos 1, 4, 5, 7, 11, 30, 52, 58, 59, y 71 donde privilegia el ordenamiento territorial como estrategia de desarrollo socioeconómico y de preservación ambiental; define la concurrencia y facultades Federales y Estatales, Municipales y la participación ciudadana incluyendo las posibilidades de modificación de la planeación urbana local dentro de marcos de coherencia, racionalidad, productividad, eficiencia, accesibilidad universal y movilidad entre otros.

- Disposiciones Generales. Objeto de esta Ley.

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Sus disposiciones tienen por objeto: I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente; II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de dichos asentamientos en el territorio nacional;

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

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.

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII. Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo 4, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

- Título Segundo de la Concurrencia entre Órdenes de Gobierno, Coordinación y Concertación.

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Artículo 11. Corresponde a los municipios: I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos

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.

deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

- Título Cuarto: Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano. Capítulo Cuarto Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 30. La legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;
 - II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;
 - III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones, y
 - IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.
- Título Quinto de las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población. Capítulo Único de las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

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.

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

Artículo 58. La legislación local preverá los mecanismos que garanticen procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas. Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los gobiernos federal, de las entidades federativas o municipal, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes. Las autoridades de las entidades federativas y de los municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de desarrollo urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;

III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

VI. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad;

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y

IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de desarrollo urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y

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.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;

b) Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

▪ Título Séptimo de la Movilidad. Capítulo Único de la Movilidad.

Artículo 71. Las políticas y programas de movilidad deberán: I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

Ley de Planeación del Estado de Baja California: En sus artículos 2, 4, 13, 14, 27, 35, y 73, dispone la conjunción de gobiernos y ciudadanía para participar en la formulación, actualización y modificación de la planeación del desarrollo con principios de bienestar social para atender las necesidades de la población, induciendo a mayor calidad de vida en ambientes adecuados, formando parte de ello los programas territoriales dentro del Sistema Estatal de Planeación.

Artículo 2. Dicha Ley establece:

I.- Las bases para integrar y operar los órganos que forman parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo del Estado de Baja California;

II.- Las bases para la elaboración del Plan Estratégico del Estado y el Plan de Desarrollo, los Planes Sectoriales y los Planes Municipales Estratégicos y de Desarrollo, los Programas Sectoriales e Institucionales correspondientes y los Programas Operativos Anuales;

III.- Las bases para promover, integrar, encauzar y garantizar la iniciativa ciudadana en la formulación, actualización y ejecución, en las vertientes previstas en la presente Ley, del Plan Estratégico del Estado, Plan Estatal de Desarrollo, Planes Sectoriales, Planes Estratégico y Municipales de Desarrollo;

IV.- Las bases para fijar las etapas de la planeación estatal del desarrollo, los alcances, niveles, tiempos y espacio, determinando los contenidos y productos en cada uno de ellas;

V.- Las bases para la coordinación y colaboración intergubernamental, bajo los principios de subsidiariedad y descentralización, que permita la congruencia programática y presupuestal entre las administraciones públicas Federal, Estatal y Municipal;

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.

VI.- Las bases para la evaluación técnica y ciudadana del desempeño de las instituciones de planeación y del cumplimiento de los objetivos y metas establecidos por los planes y programas estatales y municipales, la cual será continua, sistemática, transparente y de interés público;

VII.- Las bases para la incorporación de la perspectiva de equidad de género en los planes y programas a que se refiere la presente ley, para promover y garantizar la igualdad entre mujeres y hombres; y

VIII.- Las responsabilidades de los servidores públicos relativas al cumplimiento de los principios de la planeación, de sus planes y programas, así como de las metas y acciones que establezcan.

Artículo 4. La planeación en Baja California, se sustenta en los siguientes principios:

I.- El de racionalidad, para posibilitar el aprovechamiento máximo de los recursos humanos, materiales y económicos;

II.- El de continuidad, para que la modificación o supresión de todo Plan o programa se sustente en un estudio social, económico, político y jurídico que lo justifique;

III.- El de universalidad, integrando las diferentes fases o etapas del proceso económico, social, ambiental y administrativo, previendo las consecuencias institucionales que producirá la instrumentación de sus acciones en el entorno sociopolítico del Estado;

IV.- El de unidad, para que todo programa e iniciativa derivada del Plan Estratégico del Estado y del Plan Estatal de Desarrollo, así como de los Planes Municipales equivalentes, estén coordinados entre sí, formando un todo, orgánico, funcional y compatible;

V.- El de inherencia, para salvaguardar en todo tiempo los principios y valores de legalidad, honradez, imparcialidad y eficiencia de los recursos públicos;

VI.- De previsión, para fundamentar toda planeación en la investigación y estudios con horizonte de mediano y largo plazos, asegurando la sustentabilidad del desarrollo, y

VII.- El de bienestar social, para garantizar la igualdad de derechos y oportunidades entre mujeres y hombres; la equidad de género, el desarrollo integral de los pueblos y comunidades indígenas, la atención de las necesidades básicas de la población y la mejoría, en todos los aspectos de la calidad de la vida, con el objeto de lograr una sociedad más igualitaria, garantizando un ambiente adecuado para el desarrollo de la población.

Artículo 13. En el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo concurrirán los sectores social y privado en forma concertada o inducida, y los particulares a través de demandas que formulen o participando en la consulta pública, con el propósito de que intervengan directamente en la elaboración, instrumentación, control y evaluación del desempeño de las instituciones y objetivos de la planeación.

Artículo 14. Los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación son los siguientes:

I.- El Plan Estratégico del Estado;

II.- El Plan Estatal de Desarrollo;

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.

- III.- Los Planes Estratégicos Municipales;
- IV.- Los Planes Municipales de Desarrollo;
- V.- Los Planes Sectoriales;
- VI.- Los Programas Sectoriales;
- VII.- Los Programas Especiales;
- VIII.- Los Programas Regionales y Subregionales;
- IX.- Los Programas Operativos Anuales;
- X.- Los Programas Institucionales;
- XI.- Los Programas Territoriales;
- XII.- Los Convenios de Coordinación; XIII.- Los Convenios de Participación;
- XIV.- El Plan Estratégico Metropolitano de Tijuana y Mexicali; y
- XV.- Aquellos que por necesidad del desarrollo del Estado se demanden.

Artículo 27. Corresponde a los Institutos Municipales u Organismos Municipales en materia de planeación (IMIP de Mexicali en este caso), las siguientes atribuciones:

I.- Recopilar, organizar y sistematizar las demandas y necesidades sociales de la población municipal, considerando la diversidad regional, cultural, económica, social, ambiental e institucional, para lo cual instrumentará los foros, consultas y eventos necesarios. La información resultante será comunicada oportunamente a las entidades de la Administración Municipal correspondiente a través de la Presidencia Municipal, con el propósito de su integración en los planes, programas e iniciativas pertinentes. Se enviará además copia al SEDOC (Sistema Estatal de Información, Documentación, Estadística, y Cartografía de Baja California) para su integración en la base de datos Estatal;

II.- Elaborar el Plan Estratégico Municipal y el Plan Municipal de Desarrollo, asegurando la congruencia conceptual y técnica entre ambos planes y sus horizontes temporales, con el predominio del primero; además, guardarán congruencia y coordinación con la respectiva planeación Estatal y Federal. También elaborará los planes y programas Municipales Sectoriales o de carácter territorial que orienten las políticas y acciones de la Administración Municipal y sus dependencias;

III.- Levantar un inventario y elaborar un registro continuo de la obra pública que se ejecute en el Municipio, como información básica para la planeación, así como recopilar la documentación e información sobre los programas e iniciativas de los gobiernos Federal y Estatal relacionados con el Municipio o potencialmente de interés Municipal; la información será compartida y coordinada con el SEDOC;

IV.- Desde una perspectiva ciudadana, evaluar el Plan Municipal correspondiente tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la administración pública Municipal, Estatal y Federal, organismos sociales y privados e instituciones educativas;

V.- Formular y proponer con aprobación del Ayuntamiento programas de inversión, gasto y financiamiento para el Municipio, en el seno del COPLADE, a los Gobiernos Estatal y Federal, como medio para complementar los criterios conforme a los cuales definen sus respectivos presupuestos de egresos;

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.

VI.- Recibir y analizar las propuestas de inversión que le formulen las distintas localidades del Municipio, dándole curso a las que se consideren procedentes;

VII.- Sugerir y proponer al COPLADE (Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Baja California) programas y acciones que se puedan concretar en el marco de Convenios de Coordinación, que ayuden a cumplir con el Plan Municipal de Desarrollo y el Plan Estratégico Municipal;

VIII.- Promover la concertación de acuerdos de cooperación y colaboración entre los sectores público, social y privado tendientes a orientar los esfuerzos al logro de los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo y del Plan Estratégico Municipal, y

IX.- Las demás que le atribuyan las leyes, reglamentos, decretos y acuerdos sobre la materia.

Artículo 35. Las estrategias y líneas de acción contenidas en los planes, así como los proyectos y actividades de los programas podrán ser modificados, para lo cual se elaborará un dictamen de reconducción y actualización al término de la etapa de evaluación de los resultados que así lo justifiquen, bien sea por condiciones extraordinarias o para fortalecer los objetivos del desarrollo, informando a la Legislatura de lo anterior.

Los dictámenes de reconducción o actualización serán emitidos por el INEPLAN para el caso de los planes Estatales y por los Institutos Municipales de Planeación u Organismos Municipales de planeación para el caso de los planes municipales. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal o Municipal emitirán los dictámenes de reconducción o actualización para el caso de los programas.

Artículo 73. La vertiente de inducción incluye la ejecución de aquellos instrumentos y acciones económicos, sociales, normativos y administrativos que utiliza y desarrolla el Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, para incitar determinados comportamientos del sector privado, con el objeto de que hagan compatibles sus acciones con lo propuesto por los planes y programas y, en consecuencia, cumplir con los resultados esperados.

El concepto de inducción como parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo, se explica por la gran diversidad de instrumentos al alcance del Estado y por la necesidad de prever sus resultados sobre las actividades de los particulares.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (LDUEBC)¹: Principalmente en sus artículos 52, 53, 74, 79, 80, y 82 se establecen las consideraciones para un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP), así también como las condiciones bajo las cuales pueden modificarse los planes y programas de desarrollo urbano, indicando las instancias respectivas ante las cuales debe solicitarse dichos cambios, así como las circunstancias, términos y procedimientos para realizar este trámite.

En este ordenamiento, se establece que son las autoridades municipales las que mediante los PDUCP's, promueven el desarrollo armónico y ordenado de su territorio, buscando la adecuada distribución de la población, de las infraestructuras de servicios y equipamientos necesarios para su bienestar, y de sus actividades económicas, acordes a las condiciones territoriales que presentan sus áreas urbanas y áreas de reserva o crecimiento urbano, contenidas dentro de lo

1 La más reciente reforma de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California fue publicada el 19 de septiembre de 2022 en el Periódico Oficial del Estado No. 56 Sección III.

que se conoce como "Límite de Centro de Población".

En este mismo sentido, este ordenamiento establece que los gobiernos municipales son los responsables de elaborar los PDUCP's, considerando los mecanismos establecidos en la Ley de

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.

Planeación, haciendo participe al Comité de Planeación del Desarrollo Municipal (COPLADEM) a través de sus subcomités. Los gobiernos municipales también son los encargados de remitir al Ejecutivo Estatal, los PDUCP's previamente aprobados por dichos subcomités, así como las solicitudes de cambios de usos de suelo de predios que se ubican dentro de sus límites de Centros de Población, para su dictamen técnico de congruencia y publicación en los medios oficiales, en los términos de Ley.

- De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Artículo 52. El Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones establecidas en el Plan Municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover un desarrollo armónico de su territorio.

Artículo 53. Son objetivos del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que componen al centro de población;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- V. Preservar y mejorar las áreas forestales, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VI. Salvaguardar el patrimonio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual;
- VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;
- X. Incrementar el número y la superficie y mejorar el equipamiento, conservación y mantenimiento de áreas verdes urbanas; y,
- XI. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas;

- De los Programas Sectoriales del Desarrollo Urbano.

Artículo 74. Los programas sectoriales a nivel municipal o de centros de población serán elaborados y aprobados por los Ayuntamientos respectivos, con la participación y opinión del órgano auxiliar correspondiente en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California, y remitidos al Ejecutivo del Estado para su publicación en los términos de esta Ley, previo dictamen técnico de congruencia.

- De la Modificación o Cancelación de los Planes y Programas de 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.

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

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

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

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

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

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria, B.C., 2020 (PDUCPGV)²: Instrumento elaborado por el Ayuntamiento de Mexicali en colaboración con la Facultad de Arquitectura de la U.A.B.C. con base en el análisis de los problemas existentes en 1998, plantea una estrategia de desarrollo urbano y un programa de acciones para hacerles frente en dos horizontes de planeación: corto plazo al 2004 y largo plazo al 2020.

Dentro de los objetivos de desarrollo contempla:

- Impulsar y consolidar el crecimiento urbano, considerando las posibilidades de expansión, de prestación de servicios y de equipamiento.
- Determinar los usos, reservas y destinos dentro de la estructura urbana propuesta, el centro de población, y conformar las zonificaciones primaria y secundaria.
- Desalentar las invasiones, regular la tenencia de la tierra para el desarrollo urbano promoviendo la adquisición de terrenos para grupos de distintos estratos sociales, normar el crecimiento urbano para asegurar que la utilización del suelo no origine inadecuaciones con su vocación o potencialidad.
- Ampliar los beneficios y acceso a los servicios de infraestructura, por ejemplo, la introducción de drenaje sanitario y la implementación de una planta de tratamiento de aguas negras. Así como reubicar el basurero local para disminuir la contaminación ambiental.
- vivienda, así como el apoyo a la autoconstrucción, y fomentar la participación social organizada en la planeación, producción y mantenimiento.

² Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria 2020 (PDUCPGV), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 48 Tomo CVI Sección II el 19 de noviembre de 1999. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (DOF Última Reforma P.O. No. 56 sección III, 19-Sep-2022)

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.

- Definir la estructura vial jerarquizada que integre el futuro crecimiento urbano con la zona urbana actual, a efecto de optimizar y mejorar la comunicación vial a nivel intraurbano e interurbano, impulsando un programa de transporte intraurbano e interurbano.
- Mejorar los servicios existentes de educación y salud que coadyuven a la formación integral de la población de Guadalupe Victoria, y sirvan como elemento de apoyo para el ordenamiento urbano.
- Orientar y regular el crecimiento físico del Centro de Población de modo que no se invadan las áreas para conservación ecológica

Considera a la localidad con buen nivel de servicios y potencial económico, el planteamiento se basa en una tasa elevada de crecimiento medio anual de 3.7%, define la estrategia con amplias reservas de suelo para absorber el crecimiento poblacional y sus demandas en equipamientos y servicios, principalmente en educación, salud, recreación, deportes y transporte. La estructura urbana propuesta se compone de 8 sectores, 29 distritos, 1 centro urbano, 4 corredores de servicios, concentraciones de equipamiento, 4 centros de barrio, 1 centro vecinal propuesto y la estructura vial, asignando reservas de usos mixtos, industriales y zonas de preservación ecológica.

Propone dos zonas de preservación ecológica (PE): 1) zona del tiradero de basura de la localidad al noroeste donde propone crear un parque recreativo como protección para las colonias aledañas por ser suelos altamente contaminados, 2) parcela al sureste con significativa cantidad de árboles frutales en buenas condiciones junto a las vías del tren para su conservación.

Propone un área de transición (AT) una franja de aproximadamente 200 metros de ancho que rodea la mancha urbana para mejor control del crecimiento urbano, dentro de la cual solo se permiten los asentamientos humanos de baja densidad tipo granja, o bien para reubicar las desmanteladoras de autos existentes dentro de la mancha urbana, entre otros usos como: equipamiento, infraestructura, etc. Es además una zona de amortiguamiento para disminuir la contaminación por fertilizantes y polvaredas provocadas por los vientos fuertes.

Denomina zona agrícola (ZA) al grupo de parcelas que rodean a la localidad, ya que casi en su totalidad se tiene una actividad constante, y en la que se siembran diversos productos agrícolas.

El PDUCPGV define dos políticas de crecimiento: a) por saturación de baldíos principalmente con servicios, para lo cual requiere ejercer mecanismos incentivos para su ocupación en el corto plazo; y b) por expansión territorial para áreas estratégicamente prioritarias para el desarrollo de la localidad permitiendo optimizar el suelo, la infraestructura y el equipamiento urbano. De tal forma que, prevé la incorporación del Poblado Aguascalientes al corto plazo, mediante la ampliación de dos vialidades colectoras propuestas (Av. Ignacio Aldama y Av. Del Valle), ambas cruzan perpendicularmente las vías del ferrocarril.

Como instrumento medular dispone de la Matriz de Compatibilidades de Usos de Suelo, para controlar y regular los mismos dentro del área de expansión urbana al 2020 y Centro de Población.

Las características observadas dentro del área de estudio, así como las diferencias encontradas entre las propuestas en dicho Plan y las condiciones actuales se describen en el contenido del estudio.

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 apego a las bases jurídicas descritas con anterioridad, y para el caso de interés, se pone a disposición de la autoridad municipal el presente EJCUS, mismo que seguirá el mismo proceso de aprobación que tuvo en su momento el PDUCP de Guadalupe Victoria 2020.

1.3 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 (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

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 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.

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.**

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



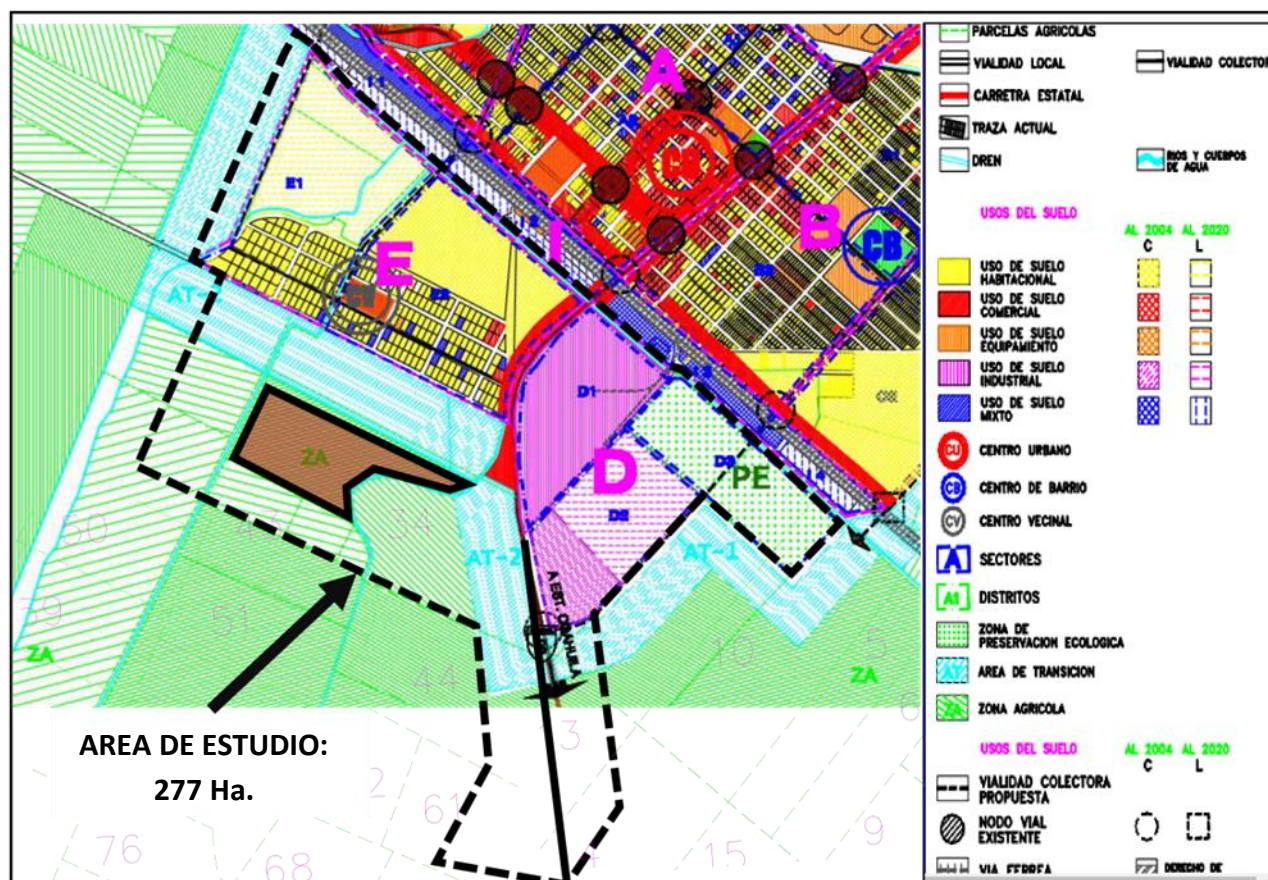
Fuente: Elaboración propia con base en la imagen satelital de Google Earth 2022.

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



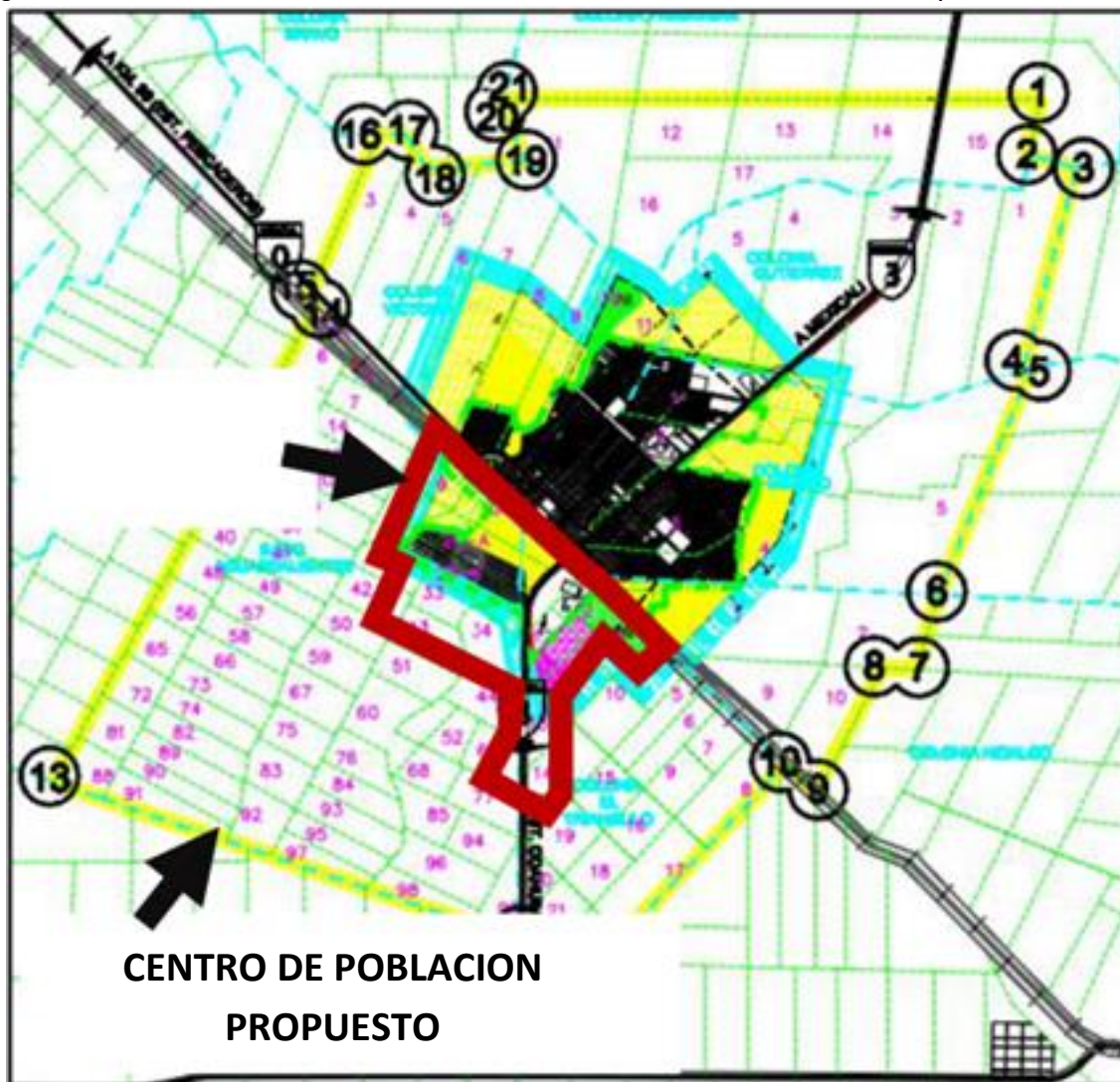
El área de estudio en conjunto suma una superficie de 277 hectáreas, se constituye por:

- ☐ 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**.

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.

1.4 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.
- 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.

1.5 Cambios de uso del suelo en la ciudad y área de estudio.

La evolución del uso del suelo observado en los últimos 22 años refleja un proceso de crecimiento urbano importante, más allá de lo programado en el PDUCPGV 2020, periodo durante el cual ha crecido desordenadamente, convirtiendo diversos usos habitacionales en comercio y servicios y viceversa; así como cambió de agrícola y zonas de transición a uso habitacional.

Primeramente, se analizó la ubicación de las reservas territoriales y sus usos del suelo asignados en el PDUCPGV 2020 (Ver Mapa 3), tanto para la ciudad como el área de estudio.

En seguida, mediante la sobreposición con la imagen satelital, se comparó la superficie de suelo que la ciudad creció en este periodo, respecto a los límites de mancha urbana en 1999, y a los límites de crecimiento urbano que se prospectaron para largo plazo (al 2020), en el PDUCPGV, para detectar: 1) Cambios de uso de suelo y 2) Tendencias de crecimiento. Ambos indicadores mostraron los siguientes hallazgos:

Ciudad:

- ☐ Distrito F1: Uso de suelo de reserva comercial a corto plazo de 0.30 ha., cambió a uso de suelo de equipamiento (cruz roja).

Así mismo, una reserva habitacional a corto plazo en este distrito, de 0.94 ha., cambió a uso comercial y uso mixto (Oxxo y otros); una segunda porción de esta reserva de 0.33 ha., cambió a uso de suelo tipo granja (irregular); y una tercera porción de 0.06 ha. de esta reserva, cambió a uso de suelo de servicios (estación de gas Silza).

- ☐ Distrito F2: Uso de suelo de reserva habitacional de baja densidad a largo plazo de 4.20 ha., cambió a uso de suelo de servicios (estación de gas).
- ☐ Distrito F3: Uso comercial a largo plazo de 1.26 ha., cambió a uso de suelo habitacional tipo granja.
- ☐ Distrito G2: Uso de suelo habitacional a corto plazo de 0.76 ha., cambió a uso de suelo comercial (Mercado Welton).
- ☐ En general, se observó que los usos habitacionales crecieron rebasando los límites territoriales prospectados para la ciudad en el 2020, principalmente en la zona este, donde se dieron cambios de uso de suelo de agrícola y zonas de transición a habitacional, constituyendo 2.92 ha. del Fracc. Valle Nuevo y 2.81 ha. del Cecyte Guadalupe Victoria.
- ☐ También se presentó crecimiento urbano con cambio de uso de suelo del lado este sobre la Carr. Estatal No. 3, de área de transición a equipamiento de 0.10 ha.
- ☐ En cuanto a los usos industriales, se observó que se ha desarrollado también al norte y oeste en reservas habitacionales o de usos mixtos aprovechando la ubicación que les otorga las carreteras.

Área de estudio:

Hacia el interior del área de estudio, la dinámica es diferente respecto al resto de la ciudad. El Poblado Aguascalientes tiene una traza urbana ortogonal de 22 grandes manzanas de 170 x 90

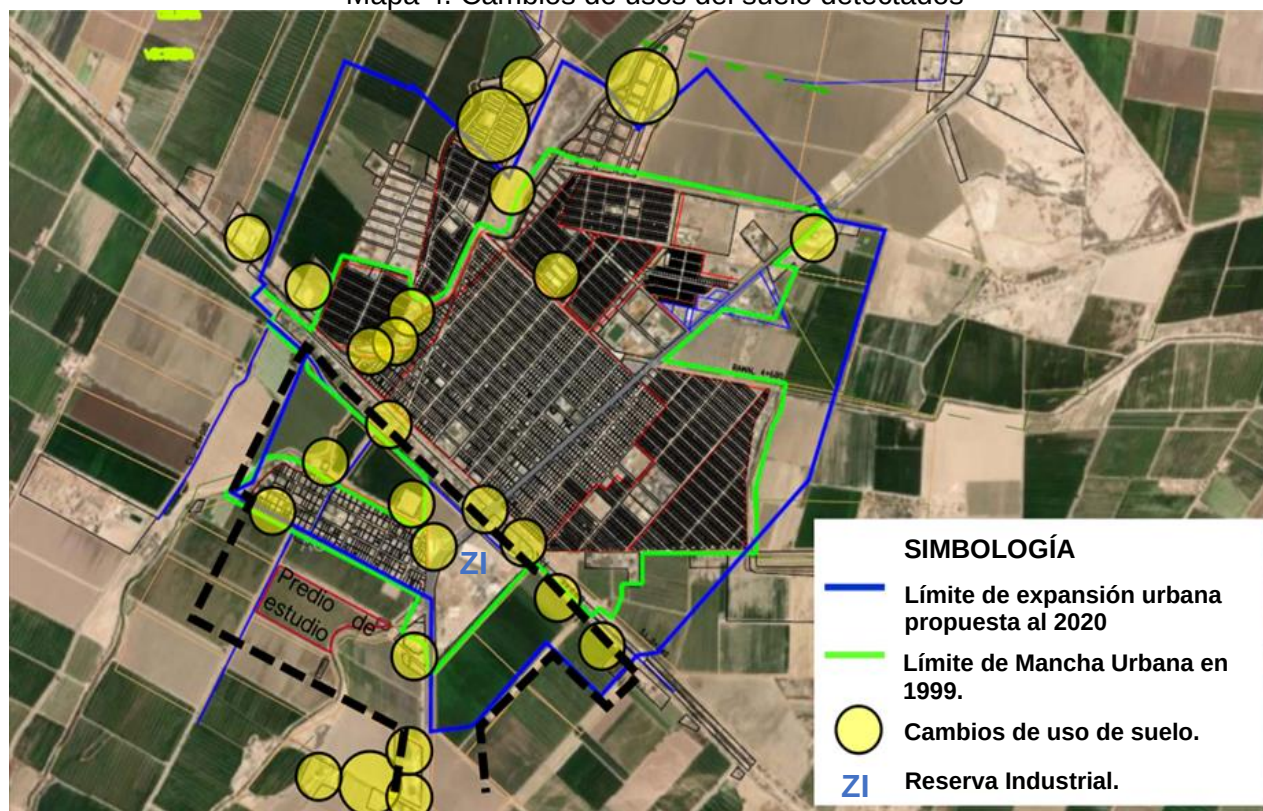
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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

metros, y 213 lotes de dimensiones variables (original era de 35 x 45 metros) pero se ha subdividido en lotes más pequeños diversificando los usos mixtos (viviendas con comercio y servicios).

- ☐ Se observó que en predios designados como reservas habitacionales en el PDUCEPGV 2020, a corto plazo, se desarrolló uso comercial (Tienda El Florido); así como en reserva habitacional a largo plazo, existe equipamiento deportivo consistente en una cancha de fútbol y basquetbol. Asimismo, junto al predio de interés, se desarrolló vivienda en zona de transición.
- ☐ En el extremo sur, fuera del límite de crecimiento urbano programado en el PDUCEPGV 2020, las zonas agrícolas presentaron conversión hacia equipamiento urbano para construir la actual Comandancia de Policía de 0.78 ha. y hacia otros usos mixtos (vivienda con comercio y servicios al frente) sobre la Carretera Estatal No. 3 que suman 3.14 ha. Existe la tendencia de crecimiento y consolidación de este corredor de servicios hacia la localidad Ricardo Mazón Guerrero.
- ☐ Se observó que existe en el PDUCEPGV 2020 suelo correspondiente al Derecho de Vía de calles en donde se prolongarían las vialidades para conectar el Poblado Aguascalientes con la ciudad atravesando las vías del ferrocarril, actualmente fue ocupado por vivienda.

Mapa 4. Cambios de usos del suelo detectados



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

- ☐ Llama la atención la proliferación de vivienda colindante a los derechos de vía de las carreteras, drenes, canales y el ferrocarril. Estas ocupaciones se dieron con más fuerza en este último periodo de crecimiento de 1998 a la fecha; en virtud de la cercanía de estos

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.

suelos “desocupados” a los centros y subcentros de servicios y equipamientos, y por el insuficiente control urbano, se favoreció el que se asentaran, siendo necesaria la revisión de este tema en particular, ya que afecta a la conectividad o movilidad de toda la zona, así como estar sujetos a riesgo.

- El PDUCPGV 2020, en su momento (1998), asignó una reserva de preservación ecológica a una parcela con arbolado frutal denso por su valor a los servicios ambientales, actualmente en la parcela se cultivan forrajes, el arbolado ya no existe.

En suma, comparando las imágenes satelitales 2005 - 2020, se observó el comportamiento del área de estudio en cuanto a la ocupación del suelo de acuerdo con los diferentes usos, como se describe a continuación:

Cuadro 1. Superficies de crecimiento y cambios de uso de suelo en ciudad y área de estudio

Superficie de mancha urbana	1999	2022	% de crecimiento
Suelo urbano ciudad	418.15 ha.	654.00 ha.	56% más
Suelo urbano área de estudio	62.8 ha.	100.00 ha.	59% más
Resumen de cambios de uso de suelo	Ciudad	área de estudio	total de cambios
de transición a urbano (Habitacional mixto y equipamiento)	17.07 ha.	0.88 ha.	17.95 ha.
de zona agrícola a urbano (habitacional, equipamiento, mixto)	5.73 ha.	3.14 ha.	8.87 ha.
de habitacional a otros (equipamiento, servicios)	6.22 ha.	2.88 ha.	9.10 ha.
de comercio a equipamiento	0.00 has.	0.3 ha.	0.30 ha.
Total	29.02 ha.	6.909 ha.	36.22 ha.

Fuente: Elaboración propia, 2022

Con lo anterior se observa que tanto ciudad como área de estudio han crecido porcentualmente similares en su superficie, ocupando paulatinamente las reservas asignadas y traspasando las fronteras del límite de expansión urbana determinado por el PDUCPGV al 2020, de acuerdo con la alta influencia que ejercen las vialidades. Predominan dos usos del suelo en la demanda: el habitacional urbano, el de servicios y equipamientos. Lo que resulta natural dado el tiempo transcurrido de cuando se elaboró el PDUCPGV, y el crecimiento natural de las localidades involucradas, las cuales también reciben población migrante.

1.6 Usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria (PDUCPGV 2020) en el Área de Estudio

La asignación de usos del suelo, de reservas territoriales y de la estructura vial propuesta en el PDUCPGV 2020, responde a las tendencias de ocupación y crecimiento urbano que venía teniendo la entonces localidad Guadalupe Victoria y el conjunto de asentamientos humanos conurbados, las últimas décadas previas a 1999 cuando se publicó dicho instrumento, cuya vocación de origen de la zona fue y sigue siendo predominantemente agrícola.

La composición de usos del suelo propuestos por el PDUCPGV 2020 dentro del área de estudio viene quedando como se describe a continuación:

Cuadro 2. Distribución de usos del suelo según el PDUCPGV 2020 dentro del área de estudio

USO DE SUELO	HECTAREAS POR DISTRITO O ZONA							TOTAL
	D1	D2		D3	E1	E2	FUERA DEL LIMITE DE EXPANSION URBANA	
Habitacional					8.6	12.01		20.61
Comercio						2.01	2.25	4.26
Equipamiento						3.99		3.99
Infraestructura								-
Mixtos						1.49		1.49
Industrial	17.11	Corto	10.61					27.72
		Largo	20.38					20.38
Area de transicion AT-1 y AT-2							52.42	52.42
Zona Agricola ZA							51.53	51.53
Preservacion Ecologica PE				13.71				13.71
Totales	17.11	30.99		13.71	8.60	19.50	106.20	196.11

Fuente: Elaboración propia, 2022.

De manera general, de acuerdo con la distribución de reservas territoriales para el crecimiento futuro, se observa que responde a un modelo de planificación urbana policéntrico, donde el centro urbano de servicios CU está en el lado norte de las vías del ferrocarril, donde se originó el casco urbano, y asigna 4 centros de servicios nivel barrio CB de ese mismo lado, y dentro del área de estudio, asigna 1 centro vecinal de servicios CV en el Poblado Aguascalientes, además de un corredor comercial y de servicios sobre la carretera No. 3 entorno a la cual se distribuyen las reservas de la siguiente manera:

- ☐ Reservas Habitacionales (Sector E Distritos E1 y E2) al oeste de esta vialidad,
- ☐ Reservas Industriales (Sector D Distritos D1 y D2) al este de dicha vialidad,
- ☐ Reserva de Preservación Ecológica (Sector D Distrito D3) al este junto al Dren.

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

- Mapa 5. Estructura Urbana Propuesta al 2020 (PDUCPGV)



[Ir al Índice.](#)

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 2. Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo para el Predio de interés localizado en Zona Agrícola ZA y para los Sectores Colindantes D y E.

USOS DEL SUELO	SECTORES			A		B		C		D			E		F				G				H		I				ATA			ATB			ATC			P		Z	
	DISTINTOS			AS	AB	AB	BS	BB	CS	CC	DS	DD	DS	DE	FS	FD	FS	FD	GS	GD	GS	GD	HS	HD	IS	IB	IS	IB	IS	IB	IS	IS	IS	IS	IS	IS					
1. HABITACIONAL																																									
1.1 UNIFAMILIAR																																									
1.1.1 RESIDENCIAL																																									
1.1.2 MEDIO																																									
1.1.3 POPULAR																																									
1.1.4 DE SERVICIOS MÍNIMOS																																									
1.2 MULTIFAMILIAR																																									
1.2.1 RESIDENCIAL																																									
1.2.2 MEDIO																																									
1.2.3 POPULAR																																									
1.2.4 DE SERVICIOS MÍNIMOS																																									
1.3 ESPECIAL																																									
1.3.1 CAMPESTRE																																									
1.3.2 CASAS BORDANTES																																									
1.3.3 GRANDES																																									

Los proyectos habitacionales en el Sector D no están permitidos por ser “industrial” y “de preservación ecológica”. Para el Sector E sí lo está (E1 reserva a corto plazo y E2 reserva a largo plazo), teniendo una relación de compatibilidad condicionada para los desarrollos habitacionales unifamiliares de tipo residencial y de servicios mínimos, y compatibilidad permitida para los desarrollos habitacionales unifamiliares de tipo medio y popular.

El apartado estratégico plantea las siguientes densidades para vivienda:

- ☐ Distrito E1 reserva habitacional a corto plazo con densidad media de 19-35 viv/ha.
- ☐ Distrito E2 reserva habitacional a largo plazo con densidad baja de 12-18 viv/ha.

En cuanto a la industria, la ZA donde se ubica el Predio de interés, es incompatible con todos los tipos excepto la agroindustrial. Sector E reserva habitacional es incompatible, y Sector D reserva industrial es condicionado para manufacturera y compatible para agroindustria.

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

[Ir al Índice.](#)

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.

Respecto a los otros usos en la Zona Agrícola ZA donde se encuentra el Predio de interés, es compatible para algunos equipamientos e infraestructuras que suelen localizarse periféricas en las ciudades, no obstante que, en la actualidad, dicho Lote no está tan distante y hay más parcelas que ofrecen las mismas condiciones para localización de dichos usos. El Sector D por ser reserva industrial presenta más incompatibilidad para estos usos del suelo (D3 por ser de Preservación Ecológica con mayor razón); el Sector E reserva habitacional presenta más compatibilidad para diversos equipamientos e infraestructuras.

De manera general, el Área de Transición AT-1 por su colindancia con las reservas industriales y de preservación ecológica presenta menos usos permitidos que el AT-2 (colindancia a usos habitacionales y de usos mixtos).

Para el caso que es de interés de este estudio, se trata de un desarrollo **para Uso Habitacional Tipo Popular (Unifamiliar)**, según el oficio de solicitud del promotor emitido al IMIP el pasado 26 de julio del presente año, **ver Oficio anexo**. De acuerdo con la Matriz de Compatibilidades de Usos del Suelo vigentes para Guadalupe Victoria, se establece que es **Incompatible el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C. para el uso habitacional por estar en Zona Agrícola**. Se presentan los argumentos para lograr que pueda darse el cambio de uso de suelo a habitacional.

Cabe señalar que en el área de estudio hay suelo donde se permiten usos habitacionales de tipo popular como el que se está gestionando para el Predio de estudio, sin embargo, dicho Predio de interés tiene las mismas condiciones de accesibilidad y cercanía que las reservas habitacionales disponibles y tiene menos limitantes para desarrollarlo, por lo que bien pudiera constituirse con el uso habitacional.

Finalmente, se observa que el área de estudio y esta zona de la ciudad, se encuentra en proceso de conversión de zonas agropecuarias a zonas urbanas o suburbanas en desarrollo, principalmente hacia usos habitacionales, mixtos, comercio y servicios, y de equipamiento como es el caso de la Comandancia de Seguridad Pública, lo cual refiere de la necesidad de hacer consideraciones para guiar los cambios en los usos del suelo que se están dando, procesos urbanos que ya se escapan del horizonte de planeación planteado en el PDUCPGV 2020 vigente.

2. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO.

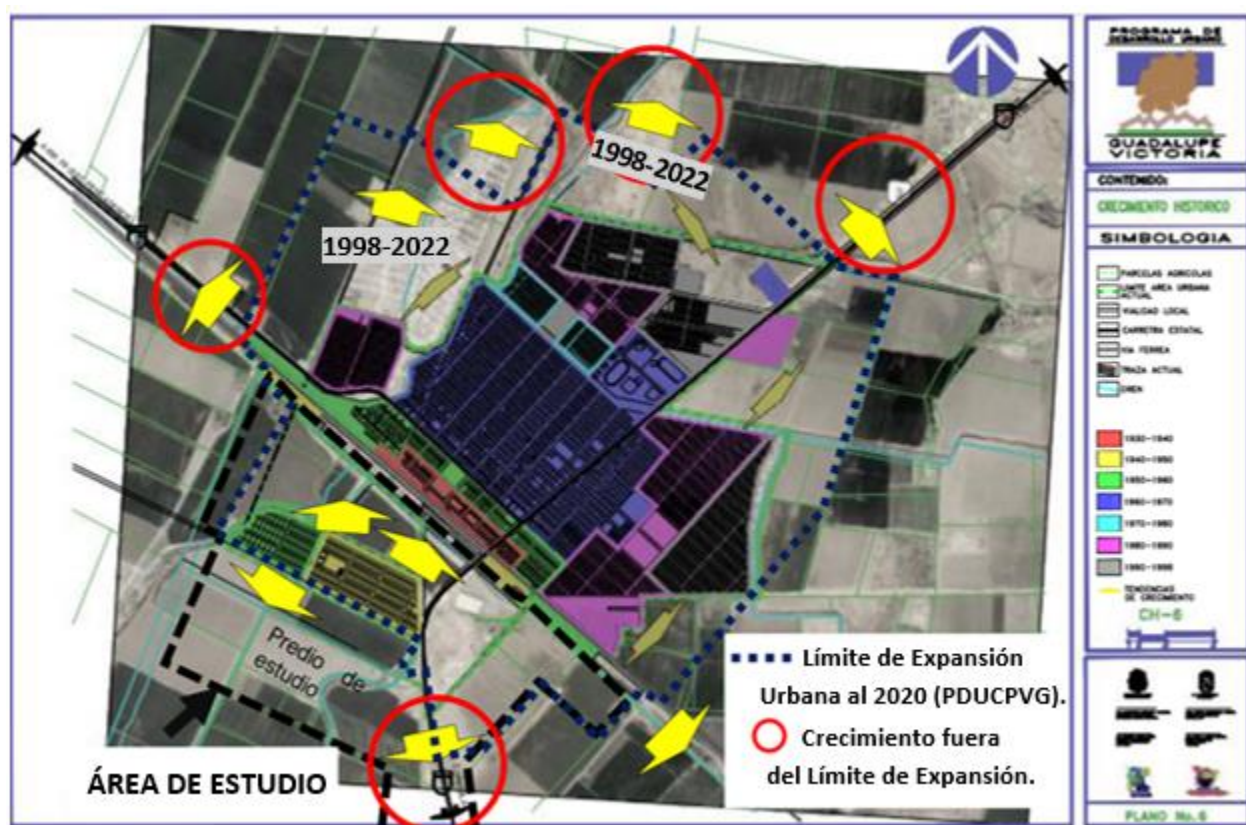
2.1 Procesos de ocupación del suelo e integración urbana en el área de estudio.

Como ya se indicó anteriormente, tanto la ciudad como el área de estudio han crecido similarmente en cuanto a superficie, siendo las zonas de mayor tendencia en el crecimiento urbano de ambos las que se indican a continuación y en la misma imagen satelital se observan:

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 6. Crecimiento histórico y tendencias actuales



Fuente: Plano Modificado de IMIP, 1999.

El poblado principal ha crecido primordialmente en suelo habitacional transformando Zonas Agrícolas ZA para integrarse al suelo urbano, más allá de su límite de crecimiento o expansión definido al 2020 en el PDUCEPVG, a través de fraccionamientos de media y alta densidad.

No obstante que el horizonte de planeación de dicho instrumento ya fue rebasado por 2 años, se observa en el mapa anterior, que su crecimiento habitacional se alejó cada vez más del centro urbano, hacia zonas no consideradas para urbanizarse, tales como los predios donde estaba el tiradero de basura municipal (el cual ya fue fraccionado para venta de lotes sin servicios siendo zona de Preservación Ecológica PE según el PDUCEPVG 2020). Además de las nuevas zonas urbanizadas que se extendieron a lo largo de las vías de comunicación para equipamientos educativos, uso comercial y de servicios.

Dichos fraccionamientos y colonias que se desarrollaron en este periodo presentan buen porcentaje de ocupación como podrá observarse en el mapa de vivienda.

En el área de estudio, el crecimiento ha sido más lento que en la ciudad, aunque constante, en los márgenes de la carretera estatal No. 3, principalmente vivienda con mezcla de comercios y servicios como talleres, tiendas de abarrotes, taquerías, servicios para el viajero. El mercado El Florido en la entrada del Poblado Aguascalientes vino a dar fuerza a ese nodo vial y a mejorar la imagen urbana, acercando la oportunidad de abastecimiento a los habitantes de dicho poblado y viajeros en general.

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 infraestructura instalada de drenes y canales representa un reto para la integración urbana del Sector D y E con la ciudad. En este periodo no se han implementado todos los nodos viales propuestos en la Estrategia Urbana para mejorar la conectividad del Poblado Aguascalientes con el resto de la ciudad, éstos se ubicarían en el cruce de las vías del ferrocarril con: Av. De Los Pinos, Ignacio Aldama, Carretera Estatal No. 3 (Calz. de los Insurgentes), 29 de septiembre y vialidad nueva, siendo solo la Calz. de los Insurgentes, la vialidad por la cual se comunican.

2.2 Medio natural e impactos al medio ambiente de la actividad propuesta.

Clima.

De acuerdo con la clasificación climatológica del Estado de Baja California, el Valle de Mexicali pertenece al Grupo de Climas Secos y está dentro del tipo de clima muy seco BW, subtipos muy seco, muy cálido y cálido.

Guadalupe Victoria presenta un clima extremoso, el cual ha influido en el desarrollo de las actividades de la población, ya que los meses de Enero, Febrero, Noviembre y Diciembre presentan muy bajas temperaturas con un drástico contraste para los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre en los que se registran temperaturas cercanas a los 50°C; además los meses de Marzo, Abril, Mayo y Octubre que podrían considerarse de un clima agradable (Temperatura media de 24°C); cada vez son más inestables, esto es; que cada año se prolongan los días de frío o de calor.

La dirección de vientos dominantes para el Valle de Mexicali proviene en la mayor parte del año, de noroeste y sureste, comprendiendo desde el mes de noviembre hasta abril, cambiando su dirección en el mes de mayo hasta agosto en que circula de sureste a noroeste, presentándose en los meses de septiembre y octubre calma en este aspecto.

La precipitación media anual es de 34.8 mm. tomando los datos de las precipitaciones medias anuales desde el año 1914 a 1980. La precipitación anual de 1991 se registró con 53 mm. Los meses de mayor precipitación pluvial en el mismo año fueron enero, Febrero, Marzo y Diciembre, teniendo los meses de Julio, Septiembre, Octubre y Noviembre sin precipitación pluvial.

Topografía del Suelo.

El análisis de pendientes realizado para el PDUCPGV 2020 y analizada para el caso de estudio, es de gran importancia ya que el relieve puede ser una limitante para el desarrollo de los asentamientos humanos. Existen cuatro rangos de pendientes, que fueron formulados basándose en los costos de inversión requeridos para la implementación de infraestructura para cualquier actividad, así como las repercusiones que esta implementación tendría sobre el medio natural, siendo estos: Pendientes del 0% al 2%, del 2% al 5%, del 5% al 15% y mayores de 15 %.

El área de estudio se encuentra asentada en terrenos planos en su mayoría con pendientes del 0% al 2%, ocasionando estas, problemas en cuanto a tendido de redes subterráneas de drenaje, lo que exige como consecuencia que se requiera del uso de bombas para transportar las aguas negras. Las pendientes del 2% al 5% solo se localizan a lo largo de las carreteras; y las del 5% al 15% son localizadas a lo largo de canales y de la vía del ferrocarril.

El área de estudio se ubica a una altitud de 14 metros sobre el nivel mar.

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.

Hidrología.

Superficial: Dentro de ésta se clasifican los ríos, arroyos y zonas inundables; además de considerar a los canales de riego y drenes. Al Este de la mancha urbana de Guadalupe Victoria, a una distancia de 6 Km aproximadamente, se localiza el Río Colorado; dentro de la localidad se cuenta con canales que derivan de este. También existen drenes, con la función de conducir el agua drenada por las parcelas agrícolas a lugares apropiados.

Subterránea: Dentro del área de estudio se localizan grandes mantos acuíferos, el nivel freático de esta zona es muy alto, encontrándose dentro del rango de 1.60 a 5.85 m, por lo que se facilita la extracción de agua de pozo; encontrándose la mancha urbana y área de estudio sobre estas condiciones.

Cabe mencionar que datos de 1998 indican que existen varias parcelas abandonadas o improductivas para la agricultura por alta salinidad en el suelo, que puede deberse a los altos índices de sales en el agua subterránea que se había estado utilizando para el riego de los cultivos, existen investigaciones en proceso para lograr mayor productividad mediante el uso de otras tecnologías de riego (bombeo del drenaje con aerogenerador).

Mapa 7. Parcelas abandonadas por problemas de salinidad en los suelos.



Fuente: SAGARPA, 1998.

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.

Geología.

El análisis geológico se realiza con el propósito de identificar y determinar las diferentes áreas litológicas y rasgos estructurales cuyos movimientos son indicadores de riesgos para el desarrollo urbano. Así mismo al analizar los suelos se clasifican las oportunidades o restricciones que ofrezcan al desarrollo urbano.

El Estado de Baja California fue y sigue siendo afectado por fenómenos tectónicos, este tectonismo ha contribuido de dos maneras en el comportamiento hidrológico; en primera instancia permitió el desarrollo de fracturamiento de las unidades rocosas, para dar paso a una permeabilidad secundaria y dar lugar al manantialismo. En segunda instancia, relacionado a la última fase tectónica, es inherente a la formación de estructuras “Grabens”, que geohidrológicamente son fronteras de depósitos acuíferos y controladores de flujo subterráneo.

Unidad de Materiales no Consolidados con Posibilidades Medias; Dentro de esta unidad se incluyen materiales heterogéneos, constituidos por gravas, arenas, limos y arcillas, la permeabilidad es mediana; esta unidad es de amplia distribución en Baja California, se le observa en el Valle de Mexicali, bajo el cual se tiene el acuífero libre de mayor capacidad en la entidad. En general, esta unidad contiene aquellos materiales que forman los rellenos intermontanos. Guadalupe Victoria y el área de estudio están ubicados dentro del complejo sísmico de San Andrés entre cuyas fallas destacan la Imperial y Cerro Prieto, ello determina restricciones y consideraciones especiales en el diseño y desarrollo de proyectos.

Riesgos y vulnerabilidad.

Se pueden clasificar en cuatro tipos:

Riesgos Geológicos. La ciudad de Guadalupe Victoria y el área de estudio están localizadas en la región de mayor actividad sísmica de la península de Baja California, provocada por el sistema de fallas de San Andrés que cruzan la región en dirección Noroeste - Sureste, llegando a presentarse sismos de una magnitud superior a los 7 grados en la escala de Richter. Dentro de este sistema de fallas geológicas se tienen la Imperial, San Jacinto, Laguna Salada, Cucapá, Cerro Prieto y Tulechek; por lo que el riesgo sísmico es latente. Lo anterior debe ser tomado en consideración al momento de diseñar y proyectar algún edificio o desarrollo habitacional.

Riesgos Químicos. Debido a la gran actividad agrícola que se desarrolla dentro del área de estudio, se encuentran establecidas varias empresas que manejan grandes cantidades de agroquímicos para la elaboración de fertilizantes como Tepeyac. Constituye un riesgo para la población colindante con este tipo de establecimientos, ante los vientos, cuando pueden tener efectos dispersivos de las emisiones de sustancias tóxicas que puedan presentarse en una contingencia. Particularmente graves son los riesgos derivados de la aplicación de agroquímicos en las zonas agrícolas, afectando a las áreas urbanas colindantes por dispersión de estos, provocada por el viento, así como la dispersión del humo provocado por la quema de las parcelas y de basura a cielo abierto. Este riesgo se presenta en donde se localiza el centro de abasto y distribución de la compañía de gas (zona urbana del Poblado Aguascalientes, en la zona industrial), debido a que existen viviendas a menos de 150 m. de esta empresa, lo cual requiere de un análisis más específico de riesgos para ver su adecuada localización, como tan necesaria es también la respectiva regulación por las autoridades competentes para evitar daños. Los incendios son otra contingencia que puede presentarse sobre todo en las construcciones antiguas, deterioradas y con instalaciones eléctricas en mal 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.

Riesgos Sanitarios. Un problema grave de tipo sanitario es el que se presenta en las zonas carentes de drenaje sanitario, ya que se tienen que adoptar sistemas tradicionales como letrinas y fosas sépticas y que, aunado a la falta de pavimento, se ven seriamente dañadas en la época de lluvias debido a que al inundarse provoca el afloramiento de los residuos fecales con la consiguiente afectación a la zona y el riesgo para la salud de la población. Además, la falta de espacio para la ubicación de estos sistemas al interior de los predios provoca problemas sanitarios de otra índole como el fecalismo al aire libre, que, al secarse la materia, queda expuesta a la dispersión por el viento, sumándose a los polvos y partículas suspendidas en el ambiente representando un foco de infección para la salud pública. En las rancherías donde no llega la red sanitaria es donde se tiene más riesgos de este tipo.

Otros riesgos sanitarios los provocan las descargas sanitarias y de otro tipo a los canales y drenes, las que han propiciado la aparición y desarrollo de la amiba llamada de “La Vida Libre” en los cuerpos de agua, causando varios casos de meningitis, enfermedad que provoca la muerte en la gran mayoría de los casos.

Riesgos Humanos. Este tipo de riesgos son aquellos donde interviene el factor humano, asociado a alguna actividad o instalación de riesgo, como en el caso de los accidentes ferroviarios y automovilísticos y en los cruces de las principales vialidades con la vía del ferrocarril. En el área de estudio el cruce de acceso al Poblado Aguascalientes es un cruce de riesgo de accidentes de tránsito por el cruce de personas y el exceso de velocidad con que circulan a veces los vehículos.

2.3 Aspectos socioeconómicos.

Desde los inicios de 1900, comenzó a poblarse el Valle de Mexicali de acuerdo con la repartición de tierras para la explotación agrícola que posibilitaba la disponibilidad del Río Colorado y acuífero, además de la cercanía con el mercado binacional, originando la migración de personas de otras partes del país, incluso de China, para trabajar en el campo.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU, 2022), Guadalupe Victoria, dentro del Sistema Urbano de Ciudades al interior del Valle de Mexicali, es la ciudad más importante, desde la cual se prestan servicios para cubrir las necesidades básicas de la población bajo su área de influencia (Barrio). Razón por la cual, está en constante crecimiento, a diferencia de varias localidades en el Valle que van en descenso poblacional.

Cuadro 3. Dinámica poblacional de Guadalupe Victoria (Barrio) según el PMDU 2022.

SUPERFICIE (hectáreas)	POBLACIÓN TOTAL			DENSIDAD DE POBLACIÓN (hab./ha.)		
	2000	2010	2020	2000	2010	2020
28,447	28,586	30,693	35,584	1.00	1.08	1.25

Fuente: PMDU (IMIP, 2021 con datos de INEGI).

La Cd. Gpe. Victoria (localidad 0185 de INEGI) integra al Poblado Aguascalientes. INEGI en 2010 registró 17,119 habitantes, y para el Censo 2020 concentró 19,081 habitantes presentando una tasa de crecimiento media anual TMCA de 1.09%, en el último Censo se agregó el asentamiento denominado Huertos Familiares, mediante lotes sin servicios irregulares ubicados fuera del área de estudio al norte de la ciudad.

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 Cd. Gpe. Victoria (localidad 0185 de INEGI) integra al Poblado Aguascalientes. INEGI en 2010 registró 17,119 habitantes, y para el Censo 2020 concentró 19,081 habitantes presentando una tasa de crecimiento media anual TMCA de 1.09%, en el último Censo se agregó el asentamiento denominado Huertos Familiares, mediante lotes sin servicios irregulares ubicados fuera del área de estudio al norte de la ciudad.

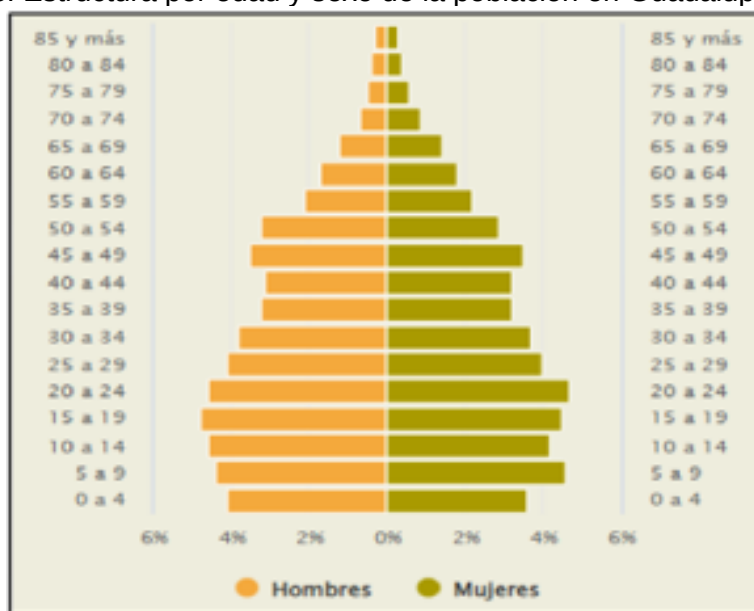
Mapa 8. Distribución de su población por manzana (INEGI, SCINCE 2020)



Fuente: SCINCE. INEGI 2020.

Dentro del área de estudio, las manzanas más densas están en el límite sur del área urbana del Poblado Aguascalientes.

Figura 3. Estructura por edad y sexo de la población en Guadalupe Victoria.



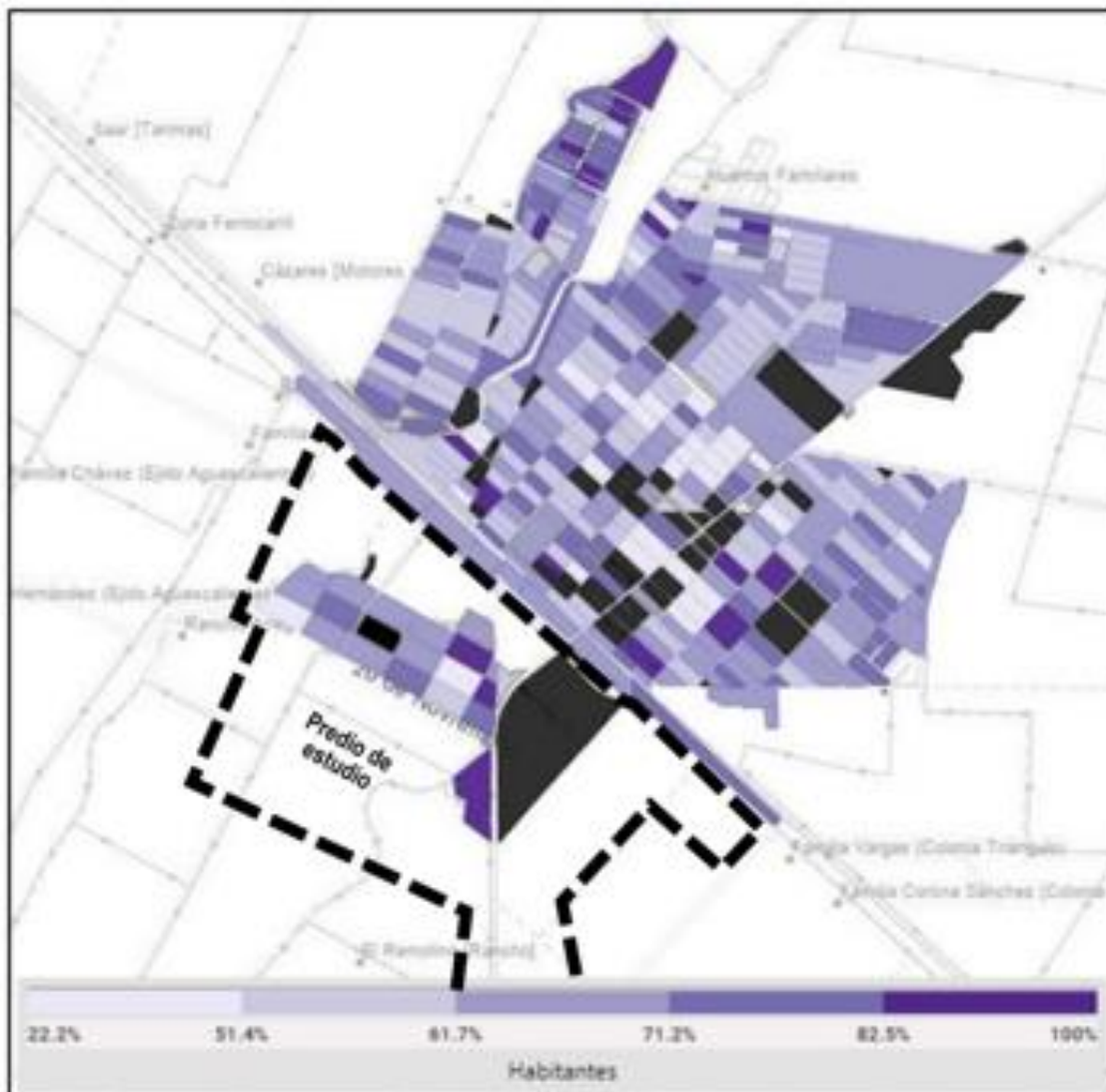
Fuente: SCINCE. INEGI, 2020.

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.

La mayor parte de sus habitantes están en edad productiva; de esta población, la PEA (Población Económicamente Activa) constituye el 64.9%, y de ésta, el 99.2% está ocupada en algún sector de actividad productiva, lo cual es un porcentaje muy alto dentro del Valle, por ello esta ciudad es atractiva por su dinámica laboral. La PEA se distribuye geográficamente de la siguiente manera:

Mapa 9. Porcentaje de PEA (12 años y más) y su distribución por manzana (INEGI, 2020)



Fuente: SCINCE. INEGI, 2020.

Por otra parte, la ciudad Guadalupe Victoria recibe una importante población jornalera que viene de otros estados del país para trabajar en el campo en la temporada de las cosechas y que eventualmente deciden quedarse a residir en la ciudad, sumándose a la población residente en la demanda de servicios.

El INEGI identificó en 2020 que el 2.6% (451 personas) de la población encuestada, era población de 5 años y más que residía en otra entidad los cinco años anteriores a la encuesta (marzo de 2015), siendo 60% de ellos hombres.

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 lo referente a las actividades económicas del área de estudio, según el DENUE 2020, el área urbana se caracteriza por ser primordialmente de comercio y servicios:

Cuadro 3. Distribución de la actividad económica en Poblado Aguascalientes

Código de Actividad	Nombre de Actividad	Personas Ocupadas	Cantidad de Negocios
336210	Fabricación de carrocerías y remolques	6 a 10 personas	1
337120	Fabricación de muebles, excepto cocinas integrales, muebles modulares de baño y muebles de oficina y estantería	0 a 5 personas	1
461110	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	0 a 5 personas	3
461160	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería	0 a 5 personas	3
466410	Comercio al por menor de artículos usados	0 a 5 personas	1
468212	Comercio al por menor de partes y refacciones usadas para automóviles, camionetas y camiones	0 a 5 personas	1
484121	Autotransporte foráneo de productos agrícolas sin refrigeración	11 a 30 personas	1
484129	Otro autotransporte foráneo de carga general	31 a 50 personas	1
531113	Alquiler sin intermediación Salón de Eventos Sociales	0 a 5 personas	1
541920	Servicios de fotografía y videograbación	0 a 5 personas	1
611112	Escuelas de educación preescolar del sector público	0 a 5 personas	1
611122	Escuelas de educación primaria del sector público	11 a 30 personas	1
722412	Bares, cantinas y similares (incluye la JUNTA DE MEJORAS)	0 a 5 personas	2
722514	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	0 a 5 personas	1
722515	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares "COOPERATIVA ESCUELA PRIMARIA JOSE MARIA MORELOS Y PAVON"	0 a 5 personas	1
811111	Reparación mecánica en general, de transmisiones y otros, de automóviles y camiones	0 a 5 personas	3
811312	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	0 a 5 personas	1
811492	Reparación y mantenimiento de motocicletas	0 a 5 personas	1
813210	Asociaciones y organizaciones religiosas Iglesias	0 a 5 personas	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.

813230	Asociaciones y organizaciones civiles Salón Ejidal	0 a 5 personas	1
			27

Fuente: DENUE, INEGI, 2020.

Y la apertura más reciente de la Tienda de abarrotes El Florido, en el acceso al Poblado Aguascalientes:

Figura 4. Tienda El Florido.



En la zona industrial frente al Poblado Aguascalientes, correspondiente al Ejido El Triángulo, se observa la especialización hacia servicios ligados al campo y empresas de riesgo, se tienen las siguientes actividades económicas, que está lo suficientemente alejada de la zona habitación al que se propone:

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 4. Establecimientos en la zona industrial (industrias de riesgo).

Nombre del Negocio	Código de Actividad	Nombre de Actividad	Personas Ocupadas	Cantidad de Negocios
J CO FERTILIZER	434111	Comercio al por mayor de fertilizantes, plaguicidas y semillas para siembra	6 a 10 personas	1
JCO FERTILIZER	434111	Comercio al por mayor de fertilizantes, plaguicidas y semillas para siembra	0 a 5 personas	1
PRODUCTORES AGR	431150	Comercio al por mayor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos	11 a 30 personas	1
FERTILIZANTES TEPEYAC PROFERNO SUC. GPE. VICTORIA	434111	Comercio al por mayor de fertilizantes, plaguicidas y semillas para siembra	0 a 5 personas	1
EXPENDIO KM 43	468412	Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios	251 y más personas	1

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

2.4 Medio físico transformado

2.4.1 Infraestructura.

Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Pluvial

En el área de estudio se dispone de un sistema de agua potable alimentado por medio de 2 pozos localizados uno en la manzana No. 60 de Guadalupe Victoria y el otro en la manzana No.1 del Fraccionamiento Valle de Guadalupe con una cobertura de servicio del 98% de las viviendas; cuenta también con un sistema de alcantarillado sanitario cuya cobertura de servicio abarca el 70% de las viviendas, es un sistema que funciona con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) ubicada hacia el suroeste de la Comandancia de Policía.

En la zona urbana del Poblado Aguascalientes, los asentamientos localizados a lo largo de la vía del ferrocarril y del dren al norte del poblado principal, no cuentan con red de drenaje, por lo que hacen uso de fosas sépticas y letrinas para el desalojo de las aguas negras provenientes de las actividades domésticas, lo que provoca problemas de contaminación del subsuelo y olores desagradables, principalmente en verano.

La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM), opera la planta potabilizadora con la que se abastece de agua potable el área de estudio y también opera la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en esta zona.

El proceso de tratamiento es el de producir agua de una calidad tal que cumpla con la normatividad oficial exigida para su descarga a los cuerpos receptores propiedad de la nación y posibilitar su reúso. El tratamiento del agua residual consiste en degradar y estabilizar los residuos orgánicos separando a la vez el material inorgánico que contiene dicha agua, esto se lleva a cabo mediante procesos físicos, biológicos y químicos. Las características de dicha PTAR es la 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.

Figura 5. Características de la PTAR Guadalupe Victoria (CESPM)

Planta	Dirección	Lagunas Airadas	Lagunas Sedimentación	Lagunas Facultativas	Lagunas de Maduración	Capacidad
Km. 43	Guadalupe Victoria B.C.	2	0	2	2	70 Lbs

De acuerdo con la Factibilidad de Servicio de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial otorgada por la CESPM al promovente del presente proyecto (ver Oficio anexo), las líneas principales de agua potable y alcantarillado sanitario están próximas al Predio de estudio, se localizan hacia el noroeste de dicho predio, de tal forma que las conexiones a las mismas se harían de la siguiente manera:

En relación al agua potable, conectaría con la tubería de agua potable de 24 pulgadas de diámetro de la CESPM, ubicada en Av. 20 de noviembre, a 270 metros al norte del predio de interés.

En cuanto al drenaje sanitario, conectaría con el Cárcamo de Bombeo de Aguas Residuales (CBAR) de la CESPM, localizada en la esquina de la Av. 20 de noviembre y Calle José María Morelos, a 380 metros al norte del predio de interés.

El gasto de agua potable de proyecto no implica un alto consumo de agua, considerándose únicamente el consumo doméstico, para limpieza y riego convencional de espacios comunes y áreas verdes, y la reserva de agua requerida por Protección Civil.

El Poblado Aguascalientes no cuenta con una red de alcantarillado pluvial o bocas de tormenta conectadas a la red de drenaje sanitario. Las viviendas del poblado principal y rancherías periféricas hacen uso del sistema de drenes para drenar el agua de las lluvias si la pendiente de las calles lo permite, lo cual provoca estancamientos de agua en varias vialidades. En el caso del proyecto habitacional, y de acuerdo con la pendiente natural del suelo con que cuenta, la descarga pluvial lo haría al Dren Ramal 1+053 que transcurre al sur del predio de interés con flujo de norte a sur.

Energía Eléctrica

Como en todo el Valle de Mexicali, la fuente de generación es la Planta Geotérmica de Cerro Prieto, perteneciente al Sistema Interconectado Baja California, desde la cual se envía energía a la subestación Lic. Adolfo Ruíz Cortines, ubicada en el Ejido Hermosillo, límite con San Luis Río Colorado Sonora, derivándola a su vez, a la subestación Guadalupe Victoria.

Esta subestación eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) se localiza fuera del área de estudio en la Avenida José María Morelos entre las Calles Sexta y Séptima. La red presenta los mismos problemas que el resto de las redes de energía, debido a la alta demanda de energía eléctrica que se presenta en el verano en la región, lo que resulta en apagones, y las consecuentes afectaciones en otros servicios y actividades que dependen del uso de esta infraestructura. Además de las afectaciones que surgen a causa del vandalismo y condiciones climáticas como lluvias y vientos fuertes.

En este aspecto, y de acuerdo con la **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica otorgado por la CFE para el predio de estudio (ver Oficio anexo)**, próximo al mismo se cuenta con facilidades para la conexión del servicio al proyecto habitacional. Se dispone de líneas en media tensión a lo largo 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.

Alumbrado Público

En lo que respecta a este servicio, el poblado principal, el Poblado Aguascalientes y rancherías cercanas cuentan con alumbrado público, proporcionando mayor seguridad a las vialidades y a sus habitantes durante sus trayectos en la noche. Los problemas con este servicio residen en los hechos de vandalismo por robo de cableado o daños en las lámparas, con la también presente falta de mantenimiento para su reposición.

En este sentido, el proyecto habitacional sujeto a estudio contribuiría a mejorar las condiciones lumínicas y de percepción de la seguridad en la zona, ya que actualmente el predio de interés no cuenta con este servicio.

2.4.2 Equipamiento urbano.

Dentro del área de estudio, los equipamientos se concentran dentro del Poblado Aguascalientes, mismos que son escasos por contar con una población pequeña. El INEGI no desagrega la población en dicho poblado; sin embargo, pertenece al AGEB urbano 0200201853121 con una población al 2020 de 1,275 habitantes³.

Por su tamaño de población se considera una localidad dependiente de la ciudad, no obstante, se analiza la disponibilidad de su equipamiento para identificar los déficit actuales y potenciales, previendo que podría triplicarse la población de esta zona urbana al añadirse el lote sujeto a estudio, por lo que se retoman los requerimientos señalados como “indispensables” para una localidad de 2,500 habitantes, y en algunos casos se retoman los “condicionados” encontrando los siguientes hallazgos:

Cuadro 5. Análisis de Requerimientos y Cobertura de Equipamiento en Poblado Aguascalientes

ALINEACION DE LOS REQUERIMIENTOS DEL MANUAL NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO CON LA NOM EN LA MATERIA						EQUIPAMIENTO EXISTENTE EN EL POBLADO AGUASCALIENTES
ACTIVIDADES INDICADAS EN LA NOM	SUBSISTEMA INDICADO EN EL MANUAL	ELEMENTO INDISPENSABLE PARA LOCALIDADES DE CONCENTRACION RURAL (2,500 a 5,000 hab)	DOTACION INDICADA EN EL MANUAL NORMATIVO	POBLACION BENEFICIADA	RADIO DE SERVICIO URBANO RECOMENDABLE EN EL MANUAL	
Económicas	Comercio y Servicios Financieros	Plaza de Usos Múltiples (Tianguis o Mercado Sobre Ruedas)*	1 puesto	121	750-1,000 m	1 mercado de abarrotes “El Florido”
		Mercado Público *	1 puesto	121	750 m	
		Tienda Conasupo	1 tienda	1,000	500-1,500 m	1 tienda de abarrotes DICONSA y 5 tiendas privadas de abarrotes,

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.

						dulces y materias primas para repostería
Sociales	Administración Pública y	Cementerio	1 fosa	200-600 hab/fosa	ciudad (regional)	El Poblado tiene la cobertura de estos servicios que se encuentran fuera de la ciudad
		Comandancia de Policía*	m2 construido	165 hab/m2	ciudad (regional)	
		Basurero Municipal	m2 construido	5-9 hab/m2 al año	ciudad (regional)	
	Asistencia	Centro de Desarrollo Comunitario*	1 aula/taller por cada 38 usuarios	1,400 hab	700 m	No existe
	Salud Pública y Privada	Centro de Salud Rural para Población Concentrada**	1 consultorio por cada 3,000 hab (28 consultas por turno)	5,000 hab	centro de población	El Poblado tiene cobertura de estos servicios con la U.M.F.H. No. 10 del IMSS, el Centro de Salud de la S.S.A. y la Cruz Roja
Culturales	Cultura	Biblioteca Pública Municipal	1 silla de lectura por cada 5 usuarios al día	225 hab	1,500 m	La ciudad cuenta con 1 biblioteca pública municipal, además de las ubicadas dentro de los planteles educativos: Facultad de Ingeniería y Negocios de la U.A.B.C., CECYTEBC y COBACH. Las 3 están distantes
		Centro Social Popular*	m2 construido (dimensión variable)	32 hab	670-1,340 m	Tiene cobertura mediante 1 Salón de Eventos

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.

						Sociales privado y el Salón Ejidal
	Recreación	Juegos Infantiles	m2 terreno (dimensión variable)	3.5 hab/m2	350 m	No existe
		Jardín Vecinal*	m2 de jardín	1 hab/m2	350 m	No existe
Deportivas	Deporte	Módulo Deportivo	m2 de cancha	3.5-15 hab/m2	750-1,000 m	Tiene Cobertura con la Cancha Deportiva de Béisbol-Fútbol
		Salón Deportivo* (fútbol de salón, boliche, billar, ajedrez)	m2 construido (dimensión variable)	35 hab/m2	1,000 m	No Existe
Educativas	Educación Pública y Privada	Jardín de Niños	1 aula por cada 35 alumnos por turno	665 hab (5.3% de la población total)	750 m	Tiene buena cobertura mediante la Escuela de Educación Preescolar pública "Jaime Torres Bodet" con 2 aulas con capacidad de 40 alumnos
		Escuela Primaria	1 aula por cada 35 alumnos por turno	420 hab (18% de la población total)	1,500 m	Tiene buena cobertura con la Escuela de Educación Primaria pública "José Ma. Morelos y Pavón" con 6 aulas de capacidad para 180 alumnos
		Telesecundaria	1 aula por cada 25 alumnos por turno	2,700 hab	1,000 m	La Telesecundaria más cercana esta en Ejido Ricardo Mazón Guerrero a 5 km. Pero está cubierto el Poblado con el Programa

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.

						"APRENDE" del INEA solo es necesario conectarse a internet para estudiar En Línea
De Traslado	Comunicaciones y Transportes	Agencia de Correos	1 ventanilla por turno	4,250 hab	1,000 m	La agencia de correos más cercana (la única) está a 1,500 m de distancia
		Parada de Transporte Público	1 parada	Habitantes dentro de su radio de servicio	300-500 m	Solo una parada con banca y sombra donada por la Junta de Mejoras frente al cruce del acceso al Poblado
De Abasto	Abasto	Almacén CONASUPO	Área total de almacenamiento o por cada 60 tiendas	60,000 hab	ciudad (regional)	Se abastece desde la ciudad de Mexicali

*Elemento Condicionado, No Indispensable, de servicio a nivel local.

**Elemento recomendado en localidades de hasta 15,000 habitantes y sus localidades de influencia.

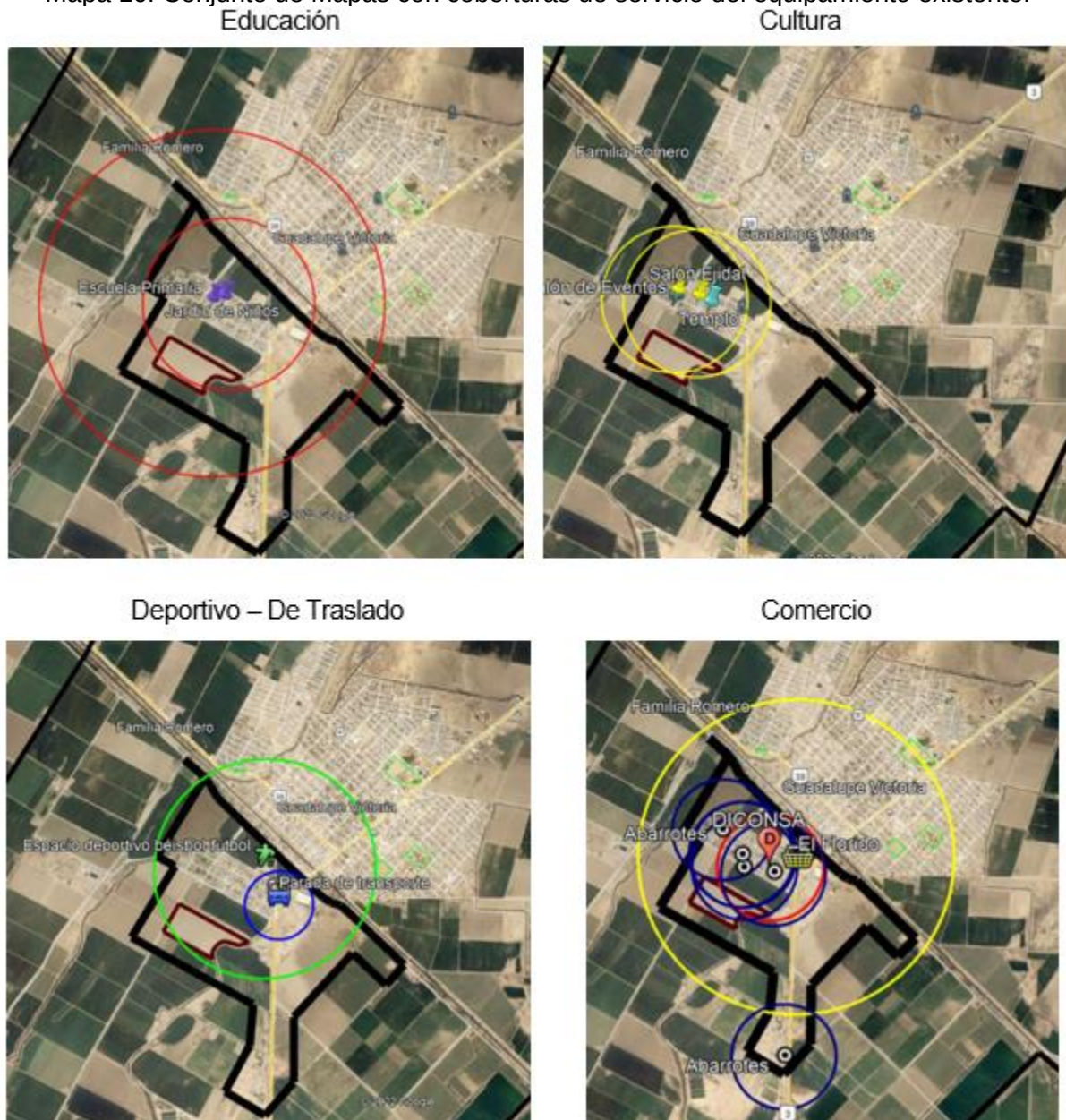
Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SEDESOL, 1998) y la actualización de su clasificación, terminología y aplicación mediante la Norma Oficial Mexicana respectiva al Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial (SEDATU, 2022).

En los siguientes mapas se muestran los radios de cobertura de servicio que normativamente presenta cada equipamiento existente en el área de estudio, de acuerdo con el subsistema al que pertenecen:

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 10. Conjunto de Mapas con coberturas de servicio del equipamiento existente.



Se observa que, para algunos de los equipamientos expresados gráficamente, el fraccionamiento a desarrollarse quedaría cubierto implicando traslados de 500 metros para llegar a las tiendas de abarrotes y jardín de niños; por lo que se observa importante desarrollar su propia zona comercial para mayor comodidad de sus futuros residentes. Así como también desarrollar sus áreas recreativas propias ya que el Poblado Aguascalientes solo cuenta con una cancha deportiva y juegos infantiles solo dentro de las escuelas, careciendo de jardín vecinal con juegos infantiles.

En este último aspecto, normativamente se considera condicionado a partir de poblaciones de 2,500 habitantes e indispensable a partir de 5,000 habitantes, no obstante, puede contar con estos espacios ya que por cobertura (350 m) sí se requiere tanto en el Poblado Aguascalientes como en el Fraccionamiento de interés en este estudio.

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 las canchas deportivas de primer contacto (módulo deportivo) aplica para poblaciones a partir de los 2,500 habitantes, por lo que queda cubierto el Predio de estudio con el equipamiento del Poblado Aguascalientes ya que éste cuenta con pocos habitantes.

En cuanto a los equipamientos educativos el Poblado Aguascalientes está cubierto, ya que para el nivel Preescolar tiene una población infantil actual de 68 niños distribuidos en 2 aulas de capacidad máxima para 40, y para el nivel primaria tiene una población de 229 niños para 6 aulas de capacidad para 30, son insuficientes al operar en un solo turno, pero suficientes en dos turnos. El Predio de estudio requerirá su propio equipamiento escolar en estos niveles.

En cuanto a los equipamientos asociados a emergencias tales como Estación de Bomberos ubicada a 1.4 km del Predio de estudio (su radio de servicio es de 70 km por autobomba, la ciudad cuenta con una unidad) y la Comandancia de Policía que se ubica a 1.5 km cuyo radio de servicio es de 15 km, con ambos servicios el Predio de estudio queda cubierto.

Se cuenta solamente con una parada de transporte, frente a El Florido, siendo necesario habilitar más de estos equipamientos, así como mejorar la frecuencia de paso de las rutas de transporte público.

Para otro tipo de servicios la población del Poblado Aguascalientes (así como la población de proyecto) acude a los ubicados al otro lado de las vías del tren, tales como: los servicios bancarios, de administración pública, de asistencia social, y servicios de salud; ya que en el área de estudio solo se ubica una farmacia sin consultorio médico. Lo mismo para otros servicios especializados de comercio y abastos, u oficinas de correos, Telnor, Cespm, CFE; también se cuentan con otras instalaciones deportivas y culturales, además de planteles educativos de otros niveles académicos como preparatorias y universidad.

En síntesis, habría que habilitar el jardín vecinal programado en el PDUCPGV 2020 con juegos infantiles, se sugiere (equipamiento “condicionado”, no “indispensable”) centro de desarrollo comunitario para talleres, una biblioteca, y el equipamiento escolar correspondiente. Para el resto de los servicios también acudiría al centro de la ciudad.

Se resalta que, de acuerdo con el PMDU publicado en el presente año, las necesidades principales detectadas en materia de equipamiento urbano en la ciudad y área de estudio son las siguientes:

- Necesidad de mejora en los servicios de salud y asistenciales, refiriéndose a que existen los espacios, pero falta el personal y los insumos para atender adecuadamente.
- Falta de pavimentación en vialidades secundarias para acceder a los equipamientos.
- Falta de rutas de transporte.
- Reforzamiento de las funciones de administración del territorio, promoción del empleo y educación.

2.4.3 Suelo.

De los últimos 20 años a la fecha, la configuración actual de los usos del suelo en el área de estudio, señalan que se conservan los mismos usos del suelo registrados en 1999 con una marcada expansión de la mancha urbana hacia la Carr. Estatal No. 3 la cual estructura esta zona de la ciudad, según se observa en el siguiente mapa de la distribución de usos del suelo.

De las 277 hectáreas que constituyen el área de estudio y comprenden el Sector D (Distritos D1, D2 y D3) y Sector E (Distritos E1 y E2) destacan los siguientes hallazgos:

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.

- Aunque el PDUCPGV 2020 haya considerado el desarrollo de las reservas habitacionales al año 2004 y 2020 (E1 y E2) no se han desarrollado, haciendo que a la fecha siga siendo el uso de suelo agrícola el de mayor superficie (69.16%), por una parte estas parcelas tienen baja conectividad con la ciudad ante la falta de infraestructura para cruzar por los drenes, canales y vías del tren (nodos propuestos en el PDUCPGV, pero actualmente inexistentes); por otra parte, y por referencia directa de los ejidatarios del Poblado Aguascalientes, estos suelos son ejidales parcialmente destinados para equipamiento escolar no a vivienda.
- En segundo orden de predominancia están los usos de suelo mixtos (9.56%), que respecto al año 1999 se incrementaron al interior del Poblado Aguascalientes, además de los predios sobre la Carr. No. 3 (corredor comercial y de servicios, y usos mixtos pues se mezcla con viviendas de baja y media densidad).
- En tercer orden de predominancia está el uso habitacional (8.48%), concentrado en la zona urbana del Poblado Aguascalientes, mismo que incrementó su cobertura ocupando varios baldíos de 1999 en el lado norte y de manera más dispersa en el lado sur junto al predio de interés. Se observa que este Poblado aglomera a la fecha más predios de uso de suelo mixto que antes (vivienda con establecimiento comercial o de servicios como talleres mecánicos, tiendas de abarrotes, etc.), más equipamientos urbanos que antes (cancha deportiva), no contaba con infraestructura urbana como ahora sí (cárcamo de bombeo).
- En cuarto orden está el suelo de uso industrial en el D1 (7.33%), que se ha mantenido con establecimientos principalmente de giros ligados a las actividades del campo que elaboran fertilizantes.
- En quinto orden de predominancia está el uso del suelo para equipamiento urbano (2.52% de la superficie ocupada), el cual se incrementó respecto a la superficie de 1999 con la instalación de la Comandancia de Policía en la Carr. No. 3.
- En sexto orden de predominancia está el uso de suelo de comercio y servicios (1.83%), se hace muy evidente la influencia del sistema carretero ya que existen más establecimientos como talleres automotrices, se ampliaron los predios de deshuesaderos o yonques, y se estableció El Florido sobre 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 11. Usos de suelo actuales en el área de estudio.



SIMBOLOGÍA	
	Área de estudio.
	Carretera Estatal No. 3
	Sectores PDUCEGV 2020
	Distritos PDUCEGV 2020
	Ferrocarril.

Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en observaciones en campo, consulta del DENUE 2020 y pláticas con los ejidatarios.

USOS DEL SUELO		SUPERFICIE	
		HA	%
	HABITACIONAL	19.45	8.48%
	COMERCIO Y SERVICIOS	4.20	1.83%
	EQUIPAMIENTO	5.78	2.52%
	INFRAESTRUCTURA	0.08	0.04%
	MIXTOS	21.93	9.56%
	INDUSTRIAL	16.82	7.33%
	ESPECIAL	0.27	0.12%
	BALDÍOS	2.19	0.96%
	ZONA AGRÍCOLA	158.63	69.16%
TOTALES		229.35	100.00%

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 séptimo lugar de predominancia están los suelos que aún permanecen baldíos al interior de la zona urbana y servida del Poblado Aguascalientes comprendida por solo 12 predios (0.96%).
- En penúltimo lugar se mantiene también respecto a 1999 el uso de suelo especial (0.12%) con la estación de distribución de gas butano, actividad de riesgo condicionada en la matriz de compatibilidades del PDUCPGV 2020.
- Y con la menor presencia está el uso de suelo para infraestructura (0.04%) siendo un predio con el cárcamo de bombeo en Poblado Aguascalientes, ubicado al noroeste cercano al Canal del mismo nombre.

Se observó que en el Distrito D3 no se ha desarrollado ninguna zona de preservación ecológica, sigue siendo suelo agrícola pero ya no existen los árboles frutales que originaron su potencial para la conservación, ahora se cultivan forrajes.

También se observó que las parcelas próximas a la mancha urbana del Poblado Aguascalientes y a la Carr. No. 3 como es el Lote sujeto a estudio, NO tienen tantas afectaciones por las infraestructuras existentes, por lo que pueden tener el mismo potencial de conversión al uso de suelo habitacional y al comercio y servicios o mixtos en medida que se acerquen a dicha carretera.

2.4.4 Sistemas para la movilidad y el transporte.

Vialidades

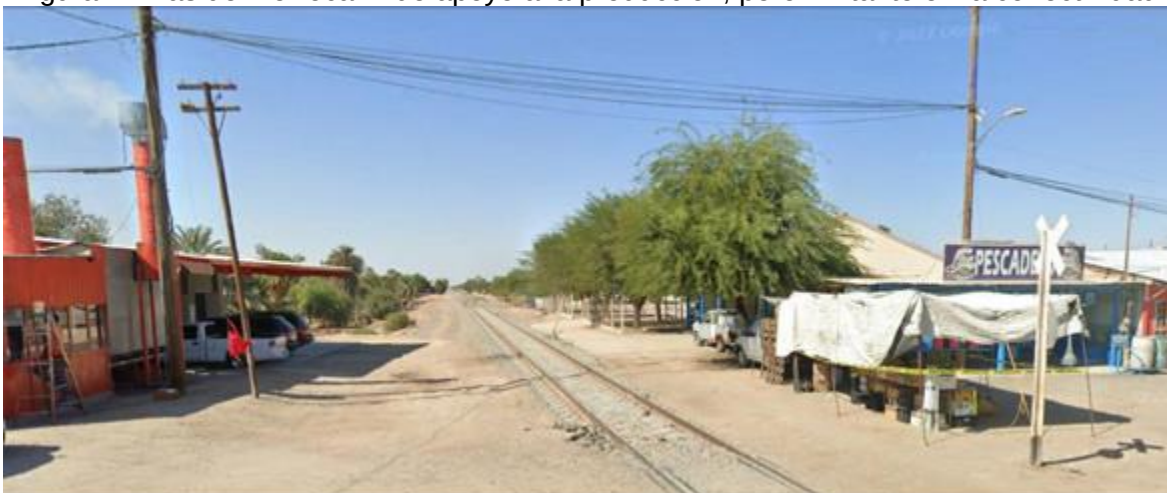
El poblado Guadalupe Victoria se compone de varias vialidades que han fungido como su columna vertebral que soporta los flujos principales de las localidades dentro de su área de influencia de servicios, así como flujos regionales, tal es el caso de la Carretera Estatal No. 3 (vialidad secundaria en el sistema de vialidades de todo el Valle de Mexicali, el tramo correspondiente a las carreteras Batáquez - Murguía y Nuevo León - Oaxaca – Guadalupe Victoria). Refuerza sus sistemas de comunicación carretera, mediante la Carretera No. 38 que proviene del Ejido Oaxaca, que a su vez conecta con la Carretera Estatal No. 1 y Federal No. 2, aunque la Carretera No. 38 interrumpe su continuidad al llegar al poblado Guadalupe Victoria.

Figura 6. Carretera Estatal no. 3 eje articulador principal en la ciudad y área de estudio.



Un elemento fundamental del sistema de movilidad en esta zona es el ferrocarril, aunque ya no es de pasajeros moviliza importantes cantidades de insumos, productos y subproductos para los mercados locales, regionales y binacionales. Desafortunadamente, ha sido también factor de discontinuidad en el acceso a los niveles de servicio de un lado y otro de sus vías al representar un obstáculo físico donde se distinguen las actividades productivas y usos del suelo de ambos lados.

Figura 7. Vías del Ferrocarril de apoyo a la producción, pero limitante en la conectividad.



En este contexto, el área de estudio se ubica muy accesible, a 272 metros del cruce donde convergen la Carretera Estatal No. 3, la Av. 20 de Noviembre del Poblado Aguascalientes y la vialidad local de terracería que comunica al predio de interés, dicha terracería pasa por el puente sobre el dren que transcurre en el lindero oriente del predio.

De acuerdo con las condiciones en que se encuentra este cruce, se observó que requiere de mayor mantenimiento en cuanto a la señalización, regulación de las velocidades. No muestra saturación de tránsito, sin embargo, para contar con cruces seguros para los peatones, ciclistas, personas de la tercera edad o discapacidad, requiere de mejor señalización.

Figura 8. Acceso al Poblado Aguascalientes y Predio de estudio desde la Carr. Estatal No. 3.



Transporte

El servicio de transporte público en general en el municipio es muy deficiente. El servicio se proporciona mediante 2 rutas de transporte público colectivo: MV Ruta 02 "Mexicali - Guanajuato - Jalapa - KM 43 - KM 57" y MV Ruta 03 "Mexicali - Nuevo León - Plan de Ayala - Km 57"; no obstante que tienen buena cobertura en el área de estudio, el servicio de las rutas tiene pocas salidas y los usuarios tienen que ajustarse a sus itinerarios, es por ello que gran parte de la población usa el vehículo particular o viajan en carpool. también hay cobertura del servicio de taxis libres o sin ruta fija.

Se dispone de solamente una parada oficial donde los usuarios esperan y abordan las unidades de transporte. Dicha parada cuenta con banca y sombra donada por la Junta de Mejoras, y se

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.

ubica en el lado oriente de la Carretera No. 3 frente al acceso al Poblado Aguascalientes y Tienda “El Florido”. Se recomienda al menos uno más en la acera de El Florido, y un par 200 metros al sur, incluso también frente a la Comandancia.

El desarrollo habitacional de proyecto tendría accesible el servicio de transporte ya que circula por la Carretera No. 3 a escasos 272 metros de su acceso principal proyectado.

En cuanto a pavimentos, apenas se alcanza aproximadamente el 10% de las vialidades en el poblado de Guadalupe Victoria. El Poblado Aguascalientes y área de estudio no cuentan con vialidades pavimentadas.

2.4.5 Imagen Urbana

En relación con la imagen urbana que guarda la zona, se distinguen claramente 4 zonas homogéneas:

- 1) El conglomerado suburbano del Poblado Aguascalientes con predios grandes de 170 x 90 metros,
- 2) El conglomerado urbano Guadalupe Victoria identificándose ésta última como la “ciudad” por ser la concentradora de servicios, formada por una gama de densidades de ocupación, pero de una traza urbana de manzanas más pequeñas que va de 180 x 60 metros a 130 x 40 metros o menos cuando se interrumpe el trazo por el curso de los drenes. Misma que se compone de sus barrios (colonias y fraccionamientos).
- 3) Se distingue como zona homogénea y como un borde o franja de transición entre las 2 zonas anteriores, el trazo del ferrocarril, donde los asentamientos bajan de calidad en imagen.
- 4) El conjunto de predios distribuidos a lo largo de la Carretera No. 3 con carácter de corredor de servicios de cierta especialización enfocada a la industria, yonques, seguridad pública, entre otros relacionados a las actividades del campo, dispersos entre sí.

Una senda muy importante lo constituye la Carretera Estatal No. 3, de importancia regional; otros bordes limitadores son la red de drenes y la misma vialidad antes mencionada. Los Nodos principales, estructuradores de los desplazamientos y puntos de encuentro más recurrentes los siguientes: Los cruceros de la Carretera Estatal No. 3 con la carretera No. 38, Av. Octava, Av. Veintinueve (concentradora de equipamientos). Se distinguen como hitos los equipamientos más importantes como la UABC, los parques, las tiendas departamentales y supermercados, entre ellos los sitios donde se ubican los letreros emblemáticos de cada lugar “Ej. Aguascalientes” y “Km. 43”, entre otros.

Figura 9. Imagen emblemática de la ciudad.



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

Dicho cruce de acceso al predio de interés está a una cuadra al sur del acceso principal al Poblado Aguascalientes (Av. 16 de Septiembre) donde se ubica como hito local, además de sus equipamientos educativos, deportivos y culturales que se ubican al interior del mismo, el letrero emblemático “Ej. Aguascalientes” y la tienda “El Florido”, que en conjunto denotan buena calidad de imagen.

La vivienda es el principal elemento de conformación del espacio social, ya que es el lugar en donde se desarrolla la mayor parte de la vida. La accesibilidad y las características de la vivienda determinan en gran medida la calidad de vida de 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.

Cuadro 6. Características de la vivienda en el área de estudio.

Características de las Viviendas	Total	Porcentaje %
Total de viviendas	6,168	-
Total de viviendas particulares	6,166	100%
Total de viviendas particulares habitadas	5,518	89.49%
Viviendas particulares no habitadas	648	11.74%
Viviendas particulares de uso temporal	168	3.04%
Viviendas particulares habitadas con 3 o más ocupantes por cuarto (hacinamiento)	168	3.04%
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra (carencia en los materiales de construcción)	87	1.58%
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	5,450	98.77%
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	5,018	90.94%
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	5,133	93.02%
Datos de ocupación de la vivienda		
Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas	3.45	personas
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	0.93	personas

INEGI, 2020.

Se observa un alto porcentaje de vivienda ocupada y un 11.74% de vivienda desocupada. Destaca el 3.04% de vivienda de uso temporal como las cuarterías utilizadas para alojamiento de la población jornalera agrícola que se da en el área de estudio y ranchos circunvecinos en condiciones inadecuadas para el desarrollo de las familias que trabajan en este sector.

En décadas pasadas la tasa de crecimiento poblacional y de la vivienda en la ciudad Guadalupe Victoria era más alta, en el periodo de 1990 -1995 la TMCA de la población fue de 3.7% y de la vivienda fue de 5.7% la más alta registrada, en el mismo periodo que la ciudad de Mexicali tuvo el auge del sector de vivienda, derivado también por la política nacional de impulso a la vivienda económica.

Retomando los datos históricos del INEGI tanto de la población como de la vivienda para Guadalupe Victoria, se observa que se ha comportado con tasas de crecimiento más bajas que las previstas estratégicamente en el PDUCPGV 2020, tal como se muestra en el siguiente cuadro.

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 7. Comparativo del crecimiento real de la población y la vivienda 1998-2020 en G.V.

POBLACIÓN TOTAL			VIVIENDA TOTAL		
1998	2010	2020	1998	2010	2020
14,778	17,119	19,081	3,212	5,186	6,166
Tasa 1998-2010		1.23%	Tasa 1998-2010		4.07%
Tasa 2010-2020		1.09%	Tasa 2010-2020		1.75%

Retomado del INEGI diferentes años y del PDUCPGV 2020.

Por otra parte, tomando de referencia el escenario tendencial considerado en el PMDU (IMIP, 2022) se tiene que para el año 2030 el Barrio Guadalupe Victoria tendrá 27,528 habitantes y para 2040 33,719 habitantes, con una TMCA de 3.7% que conlleva una estrategia de densificación e impulso a los corredores de comercio y servicios, entre otras.

Cuadro 8. Escenario tendencial del crecimiento poblacional del Barrio Guadalupe Victoria

Localidad		Población 2020	Población 2030	Población 2040	TMCA 20-30
Municipio de Mexicali		1,049,792	1,210,211	1,356,214	1.4%
Ciudad de Mexicali		855,228	930,674	1,020,609	0.8%
VALLE NORTE	Vicente Guerrero (Algodones)	6,796	13,801	21,168	7.3%
	Ciudad Morelos (Cuervos)	9,572	16,121	21,777	5.4%
VALLE SUR	Ciudad Guadalupe Victoria (Kilómetro 43)	19,081	27,528	33,719	3.7%
	Ciudad Coahuila (Kilómetro Cincuenta y Siete)	6,503	6,313	6,465	-0.3%
San Felipe	San Felipe	17,143	24,532	28,720	3.6%

Fuente: IMIP en base a censo INEGI 2020 y proyecciones de CONAPO, 2020

Nota: el Barrio considera la ciudad y localidades dependientes de ella.

Lo cual infiere, el impulso al desarrollo que requiere la Ciudad Guadalupe Victoria, tanto para su población local como en el contexto del sistema de ciudades. Por ello, y como base para proyectar la demanda de vivienda en este estudio, se considerará una TMCA moderada de 2.50%, con la cual se tiene un déficit al 2020 de 654 viviendas y de 2,890 viviendas adicionales al 2040.

Con este proyecto habitacional, y así como también lo considera el PMDU anteriormente referido, se busca que además de abatir el déficit por crecimiento natural de la población, también se ayude a abatir el déficit por “rezago habitacional”, el cual considera las condiciones de “habitabilidad de vivienda adecuada”, es decir, la necesidad de vivienda dada por condiciones desfavorables en la calidad de los materiales, el hacinamiento y la falta de servicio sanitario, según la CONAVI.

Se considera que la vivienda adecuada, eje de la política actual, debe contar con los siguientes siete elementos: seguridad en la tenencia de la tierra, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

El predio de interés tiene potencial para ofrecer estos factores esenciales mediante el desarrollo habitacional de lotes con buenas dimensiones, tipo popular.

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 9. Composición de la demanda de vivienda en la ciudad Guadalupe Victoria.

Composición de la demanda de vivienda	Total
Viviendas particulares habitadas con precariedad de espacios por hacinamiento*	168
Viviendas particulares habitadas con precariedad de espacios por no contar con servicio sanitario*	385
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra (carencia en los materiales de construcción) *	87
Viviendas particulares habitadas con más de un hogar*	14
Déficit al 2020	654
Viviendas particulares deshabitadas*	648
Viviendas necesarias a mediano plazo 2030 (TMCA 2.50%) **	1,541
Viviendas necesarias a largo plazo 2040 (TMCA 2.50%) **	2,890

Fuentes: * INEGI Censo de Población y Vivienda 2020.

** Datos del PDUCPGV 2020.

Cabe señalar que se dispone solamente del dato de vivienda desocupada, no así el de vivienda abandonada; para ello se requiere de un estudio más a fondo de la ciudad, y más importante aún una política de recuperación integral de ella y la implementación de los instrumentos para devolverla al mercado inmobiliario.

2.5 Síntesis del 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.

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 11. Viviendas precarias (Venta de lotes sin servicios)



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

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



Crucero de la Carretera Estatal No. 3, Av. 20 de noviembre del Poblado Aguascalientes y calle de terracería que pasa en el lado sureste del Predio de estudio paralela al Dren.

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



Vista de la Carretera Estatal No. 3 desde la calle de terracería que cruza el dren y comunica al Predio de estudio por su lado sureste.

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.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

3.1 Referencia al PDUCPGV 2020 y a los resultados del Diagnóstico y Escenario.

De inicio se observa la imperante necesidad de actualizar el PDUCPGV 2020, para replantear las reservas aptas para el futuro crecimiento de la ciudad mismas que se encuentran rebasadas en ciertas zonas de la ciudad.

Dicho instrumento se ha contravenido en los últimos 20 años, se evidencia al revisar las tendencias de ocupación actuales, reflejadas por los cambios de uso de suelo identificados y por la falta de continuidad en las vialidades secundarias y terciarias invadidas en el entorno de las vías del ferrocarril, haciendo que las reservas habitacionales disponibles en el área de estudio se encuentren limitadas en su desarrollo por requerir altas inversiones para solventar la conectividad a través de las diversas infraestructuras instaladas (ferrocarril, drenes y canales), sin embargo hay suelo como el sujeto al presente estudio, con mejor potencial de conectividad e integración urbana pero aún subutilizadas.

En la Estrategia establece una Política de Crecimiento: Señala las áreas factibles para la expansión de la mancha urbana sustentadas en el análisis de la topografía, los tipos de suelo, la hidrografía, los riesgos y la vulnerabilidad, la conservación ambiental, la factibilidad de dotación de servicios de infraestructura, las tendencias de crecimiento y la tenencia de la tierra, a fin de concretar el crecimiento urbano a través de dos acciones: saturación de baldíos y expansión territorial. Para el caso de estudio, cumple con estas características y potencial para incorporarse como área de crecimiento.

Estructura Urbana Propuesta al 2020, Usos, Destinos y Reservas: Señala las densidades a aplicarse para el caso de los desarrollos habitacionales. Los distritos de reserva habitacional dentro del área de estudio son considerados a desarrollarse con baja y media densidad.

Cuadro 10. Densidades de Población propuestas del PDUCPGV 2020.

Cuadro No. 9 Densidades de Población.		
	Densidades	
Densidad Baja	12-18 viv/ha.	52-96 hab/ha.
Densidad Media	19-35 viv/ha.	102-152 hab/ha.
Densidad Alta	36-54 viv/ha.	156-240 hab/ha.

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.

De manera particular se observó la situación de las reservas habitacionales sin desarrollar en el área de estudio encontrando lo siguiente. Dichas reservas habitacionales estaban programadas para el corto plazo al 2004 y largo plazo al 2020 con densidades media y baja respectivamente. Se localizan entre las vías del ferrocarril y el Poblado Aguascalientes, en parcelas colindantes al Dren que corre paralelo al ferrocarril, estando limitadas “encerradas” por este “borde artificial” que constituye dicho Dren y el Ferrocarril, además de otros 3 drenes perpendiculares a las vías del tren que han mermado el que estas reservas se desarrollen por las siguientes razones:

- 1) Por una parte, una calle que conectaba estas parcelas con el poblado principal ha sido invadida, por lo que el camino de terracería no tiene continuidad hacia el otro lado del ferrocarril;
- 2) Para desarrollar estas reservas se tienen más requerimientos de inversión en infraestructura y otras acciones complementarias como retirar las invasiones, para asegurar su conectividad hacia el poblado Guadalupe Victoria, a través del tren y drenes que la seccionan en 4 partes. Por ello, solamente se ha habilitado una cancha deportiva en esta reserva, y su acceso se hace por la Carretera No. 3 junto a dicha cancha, por donde la parcela reduce su extensión.
- 3) Parte de estas reservas son suelo ejidal del Poblado Aguascalientes resguardadas para uso escolar.
- 4) Actualmente es una parcela productiva.
- 5) De aquí también la vital importancia que tiene el actualizar el PDUCPGV de acuerdo con las tendencias actuales que ha presentado la ciudad. Por ello, se propone desarrollar el Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., con clave catastral 08-V5-060-002 y superficie de 158,745.926 metros cuadrados (15.87 hectáreas), la cual, cuenta con la superficie sin significativas afectaciones adecuada para potenciar su desarrollo, y aunque está poco más al sur del poblado, cuenta con varias vías de acceso, las principales desde la Carretera No. 3, de manera directa, o bien por un puente de acceso que atraviesa el Dren, así como también se puede acceder por el lado noroeste.

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 14. Condicionantes para el desarrollo de las reservas disponibles en el área de estudio.



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

Por su parte, el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, 2022 (PMDU)**, reconoce a Ciudad Guadalupe Victoria en un segundo orden en la jerarquía poblacional municipal, como 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.

Los equipamientos más deficitarios son: escuela secundaria y secundaria técnica, cultura, parques vecinales y plazas, centro asistencial, central de transporte de pasajeros (servicio suburbano), cementerio. Esta zona demanda pavimentación de localidades y mejora del servicio de basura. Con el presente proyecto habitacional se creará un parque vecinal, generando nueva zona comercial y donaciones para equipamiento escolar, en una parcela improductiva, expuesta al riesgo por contaminación.

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.

Indica que Ciudad Guadalupe Victoria ha presentado un patrón de crecimiento moderado a lo largo de los años. En ella existe potencial de densificación mediante la ocupación de pequeños baldíos para reducir la expansión urbana desmedida que ha tenido en ciertas zonas, así como la diversificación de usos del suelo especialmente pequeños corredores urbanos; en este rubro se encuentra el corredor comercial y de servicios y uso mixto del suelo (mezcla con vivienda) ubicado sobre la Carretera No. 3.

Se requiere para lo anterior la actualización de su Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población que tiene más de 20 años de antigüedad.

ESTRATEGIA Entorno suburbano-rural: Esta estrategia se refiere a la consolidación de la ocupación urbana, mediante la densificación de vacíos intraurbanos y la mezcla de usos en corredores principales, en especial en aquellos que se ligan directamente con la red carretera estatal. Estos corredores, tienen una alta rentabilidad urbana por lo que deberán establecerse mecanismos para promover su intensificación al tiempo de que la administración delegacional tenga la certeza de capturar la plusvalía para reinvertirla en obras de beneficio para la comunidad. Estos corredores también formarán parte de las rutas de transporte suburbano por lo que deberán incorporar elementos de diseño de la vía pública como calle completa, y aplicar criterios del desarrollo orientado al transporte con intensificación de densidades de ocupación y utilización del suelo alrededor de las estaciones principales.

Lo anterior aplica para el Área de estudio y Predio de estudio, en términos del corredor urbano, que vendrá a incentivarse con los servicios que demande la población que vaya a residir en el proyecto habitacional, además que el cruce de acceso al mismo, desde la Carretera No. 3, deberá ser señalizado trayendo consigo el mejoramiento de la imagen urbana, mayor seguridad vial, siendo un sitio para abordar las rutas de transporte público que circulan por esta vialidad y conectarán el fraccionamiento habitacional con su contexto.

El PMDU dice que la reconversión de suelo frente a corredores regionales para usos urbanos (industriales, agroindustriales, comerciales y de servicios), deberá normarse y promoverse mediante el reglamento de zonificación de usos de suelo en un apartado para corredores suburbanos. En este aspecto, los usos observados en el área de estudio ya existen en la Matriz de Compatibilidades, sin embargo, es necesario revisarlos para asegurar la coexistencia en armonía con los usos contiguos, pues ha sido evidente la falta de regulación.

La distribución actual de usos en la ciudad y área de estudio, indica un proceso de consolidación urbana, que, aunque lento, se ha sostenido por la expansión urbana más que por la ocupación de vacíos (esto último sucede más en el Poblado Aguascalientes), lo que ha ocasionado largos trayectos, al desarrollarse el proyecto habitacional propuesto, se ayudará a distribuir más equitativamente los usos del suelo y corredores en la ciudad.

DENSIDAD; El PMDU reconoce que otro de los factores importantes para el desarrollo del municipio es la de establecer las densidades para la vivienda mínimas y máximas en los rubros unifamiliar y multifamiliar, en donde para los barrios del municipio se extraen de los datos de las localidades que conforman cada uno de los barrios.

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 11. Densidades de Vivienda propuestas del PDUCPGV 2020.

Tabla 33. Densidades mínimas y máximas por barrios		
Barrio	Densidad unifamiliar (viv/ha)	Densidad Multifamiliar (viv/ha)
Algodones	20-39	60-89
Batáquez	20-39	60-89
Benito Juárez	20-39	60-89
Cerro Prieto	20-39	60-89
Ciudad Morelos	20-39	60-89
Colonias Nuevas	20-29	40-59
Estación Delta	20-29	40-59
González Ortega	20-39	40-89
Guadalupe Victoria	20-39	40-89

Las densidades del PMDU bajo la visión de intensificación del uso de suelo, son las más altas que las especificadas por el PDUCPGV 2020 para los desarrollos habitacionales unifamiliares, incluso cuenta con una Matriz de Compatibilidades, donde este uso también resulta condicionado para la Ciudad Guadalupe Victoria en su AU Área Urbana y U Urbanizable.

El presente estudio presenta por tanto los argumentos para que este uso de suelo solicitado pueda ser compatible y el predio de estudio pueda incorporarse a la mancha urbana.

CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA DE CIUDADES: En esta estrategia tiene dos vertientes fundamentales: por un lado, plantea la consolidación de las infraestructuras y los equipamientos de Cd. Guadalupe Victoria y Cd. Coahuila (Valle Sur), para convertirlos en los centros de servicios para el entorno rural, con énfasis en la ampliación de los servicios de salud y asistenciales, reforzamiento de las funciones de administración del territorio, promoción del empleo y educación.

Siendo necesario ampliar los canales de participación social incorporando las comunidades de las propias localidades suburbanas, y de las rurales enfatizando la incorporación de los comités representativos ejidales.

Promover una reforma amplia del catastro rural para ampliar las capacidades administrativas y financieras para la dotación de servicios públicos a todas las comunidades del sistema de ciudades. Implementar un sistema de transporte suburbano accesible y eficiente, y mantener en óptimas condiciones de rodamiento y seguridad a la red carretera estatal, resolviendo con proyectos que incorporen la movilidad integral y la seguridad vial para aquellos tramos que se internan en las localidades y asentamientos rurales.

En estos aspectos, a través del presente proyecto que presenta el propietario, miembro activo del Poblado Aguascalientes, se fortalece la disponibilidad de la fuerza laboral por esta zona de la ciudad, cercana a la zona industrial y corredor comercial y de servicios en crecimiento; y se incentiva con el mayor flujo de personas la generación de pequeños y medianos negocios fortaleciendo la economía local.

Además, que se contribuye a abatir la demanda de vivienda, mediante un proyecto con lotes de buenas dimensiones y calidad de vida a la población residente.

Programación del PMDU: programación prioritaria a corto plazo: Elaborar el Programa de

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.

Desarrollo Urbano de Guadalupe Victoria.

3.2 Reservas para uso habitacional por etapas a nivel área urbana, y Centro de Población de Guadalupe Victoria.

Tal como se puede observar en el Mapa de la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV 2020, la distribución de las reservas habitacionales se organizaron mayormente hacia el noroeste y noreste de la ciudad, disponiendo solamente de una parcela de reserva habitacional en el sur de la ciudad y dentro del área de estudio (Sector E), aledaño al Sector D que alberga la más importante zona industrial de la ciudad y la única zona de reservas industriales asignadas en dicho instrumento, ahí ubicadas por su acceso inmediato a las vías del ferrocarril y al corredor de distribución de bienes y servicios que también es la carretera No. 3.

Es de resaltar que el PDUCPGV 2020 planteó una basta reserva habitacional ya que se basó en una TMCA poblacional del 3.7% con la cual se requerían 23.70 ha. para el uso habitacional a corto plazo (2004) y 95.44 ha. a largo plazo (2020) sumando en conjunto 119.14 ha. de uso habitacional, añadiendo los usos complementarios de toda área habitacional (vialidades, comercio, equipamiento, etc.) constituye un total de 174 ha. prospectadas.

De acuerdo al análisis basado en la imagen satelital del Google Earth actualizado al 2020, se han ocupado un total de 108.46 ha., de las cuales 63.20 ha. (58.27%) se desarrollaron dentro de dichas reservas habitacionales y 50.18 ha. (41.73%) se construyeron fuera del límite de expansión urbana o en reservas programadas para otros usos de suelo, tal como se expresa en el siguiente cuadro; periodo en el cual (1998-2020) INEGI registró un total de 2,954 viviendas construidas en fraccionamientos que se estiman en un 85% de ocupación de lotes, caso excepcional es el de los lotes sin servicios en donde la ocupación es precaria y muy baja aproximadamente del 15% de los lotes.

Cuadro 12. Suelo con uso habitacional desarrollado al 2020.

Distrito en el que se Desarrolló	Superficie (Ha.)	Uso de suelo asignado en el PDUCPGV 2020
F4	47.6	Reserva habitacional corto y largo plazo*
G5	15.6	Reserva habitacional corto y largo plazo**
-	15.8	Zona agrícola y área de transición (ahora Huertos Familiares norte, lotes sin servicios)***
-	15.5	Zona agrícola y área de transición (ahora Fracc. Valle Nuevo)*
G4	11.7	Preservación ecológica (lotes sin servicios)***
Corredor de comercios y servicios	1.43	Área de transición
-	0.83	Carretera No. 3
108.46		Superficie total desarrollada con vivienda

Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth 2020.

De tal forma que al 2020 existe una disponibilidad basta de reserva habitacional aproximada de 163 ha., que podría absorber la demanda de vivienda proyectada al 2025-30. Entre las razones están las siguientes:

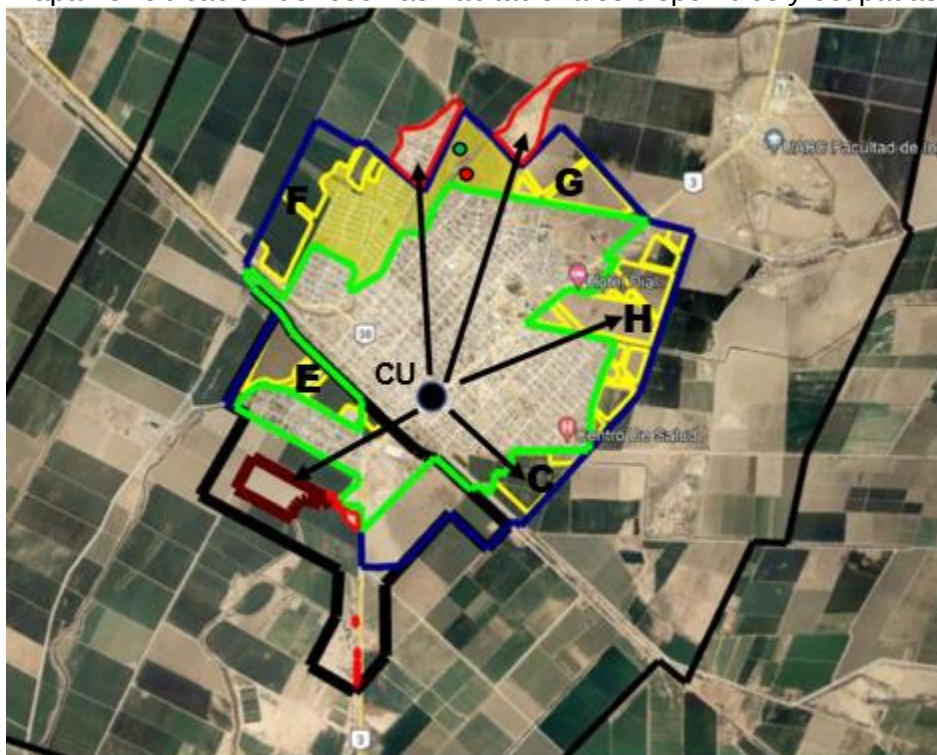
- Se excedió la asignación de suelo en el PDUCPGV para definir las reservas habitacionales,

ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

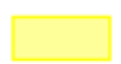
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.

- b) El comportamiento en el crecimiento de la vivienda en los últimos años respondió a una TMCA más baja que la de diseño en el PDUCPGV 2020, y
- c) La vivienda en el periodo de planeación del PDUCPGV (1999-2020) creció tanto en zonas programadas como no planeadas para fraccionamientos habitacionales.

Mapa 15. Ubicación de reservas habitacionales disponibles y ocupadas.



SIMBOLOGÍA

-  Área de estudio.
-  Límite de Centro de Población PDUCPGV 2020
-  Límite de Expansión Urbana al 2020 PDUCPGV 2020
-  Área Urbana Actual (1999) del PDUCPGV 2020
-  Reservas habitacionales del PDUCPGV disponibles
-  Reservas habitacionales del PDUCPGV ocupadas actualmente
-  Áreas habitacionales actuales fuera del límite de expansión urbana.
-  Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.
-  Venta de lotes sin servicios en zona de preservación ecológica
-  Venta de lotes sin servicios en reserva habitacional a largo plazo

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.

Tal como se puede observar en el Mapa anterior, las reservas habitacionales disponibles se ubican en la periferia noroeste y este de la ciudad, así como una parcela de reserva habitacional en el sur de la ciudad y dentro del área de estudio, el Sector E.

Se destacan a continuación otras condicionantes importantes de tomar en cuenta que hacen más factible el desarrollo de vivienda en el Lote sujeto al presente estudio respecto del resto de reservas:

- a) Las reservas del sector F son menos atractivas respecto a las demás, para los nuevos residentes, ya que está alejada del CU y resto de los equipamientos, comercio y servicios más recurridos.
- b) Las reservas de los sectores C, G. y H son parcelas que por problemas de salinidad dejaron de ser productivas desde hace más de 2 décadas, lo que ha ocasionado que sus propietarios las estén ofertando desde hace mucho tiempo a precios muy altos permaneciendo desocupados hoy en día. También sus propietarios han vendido los derechos de agua a terceros puesto que son tierras que ya no se pueden trabajar para la agricultura, lo cual condiciona a costos mayores para llevar el agua hacia esa zona.
- c) Las reservas G y H están sujetas a intereses por parte de empresas privadas americanas para el establecimiento de naves industriales, lo cual ha generado especulación en el costo del suelo en estas zonas.
- d) Las reservas del sector E son las mejor ubicadas, sin embargo, el Poblado Aguascalientes las tiene destinadas para equipamiento escolar, no están en venta.
- e) El Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C., se ubica próximo a la carretera estatal No. 3 por la cual las personas pueden movilizarse con prontitud para aproximarse al CU de la ciudad, la universidad, y el comercio y los servicios más importantes y recurridos por la población. El costo del suelo es 2 veces menor que en las reservas de los otros sectores (G y H), y cuenta ya con un proyecto habitacional que ofrecerá comodidad y calidad de vida a las poblaciones de personas que llegan a trabajar en el campo y residentes permanentes de la ciudad y alrededores.
- f) Es importante destacar que existe interés y apoyo de parte de las 6 empresas empacadoras que destacan en el Valle de Mexicali que producen hortalizas para apoyar a sus trabajadores en la adquisición de vivienda en el proyecto bajo el presente estudio, en virtud de que les parece ideal y cercano a sus áreas de trabajo. Además, que dicho Predio de estudio se ubica frente a la zona industrial de la ciudad, lo cual vendría a acortar las distancias de traslados de los trabajadores de las empresas industriales establecidas.

Por lo cual, vemos que el presente proyecto para desarrollo inmediato es beneficioso para el Sector E de manera complementaria a la planeación establecida en el PDUCPGV 2020.

3.3 Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCPGV al 2020.

3.3.1 Análisis de áreas de usos de suelo del 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.

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.

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.

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

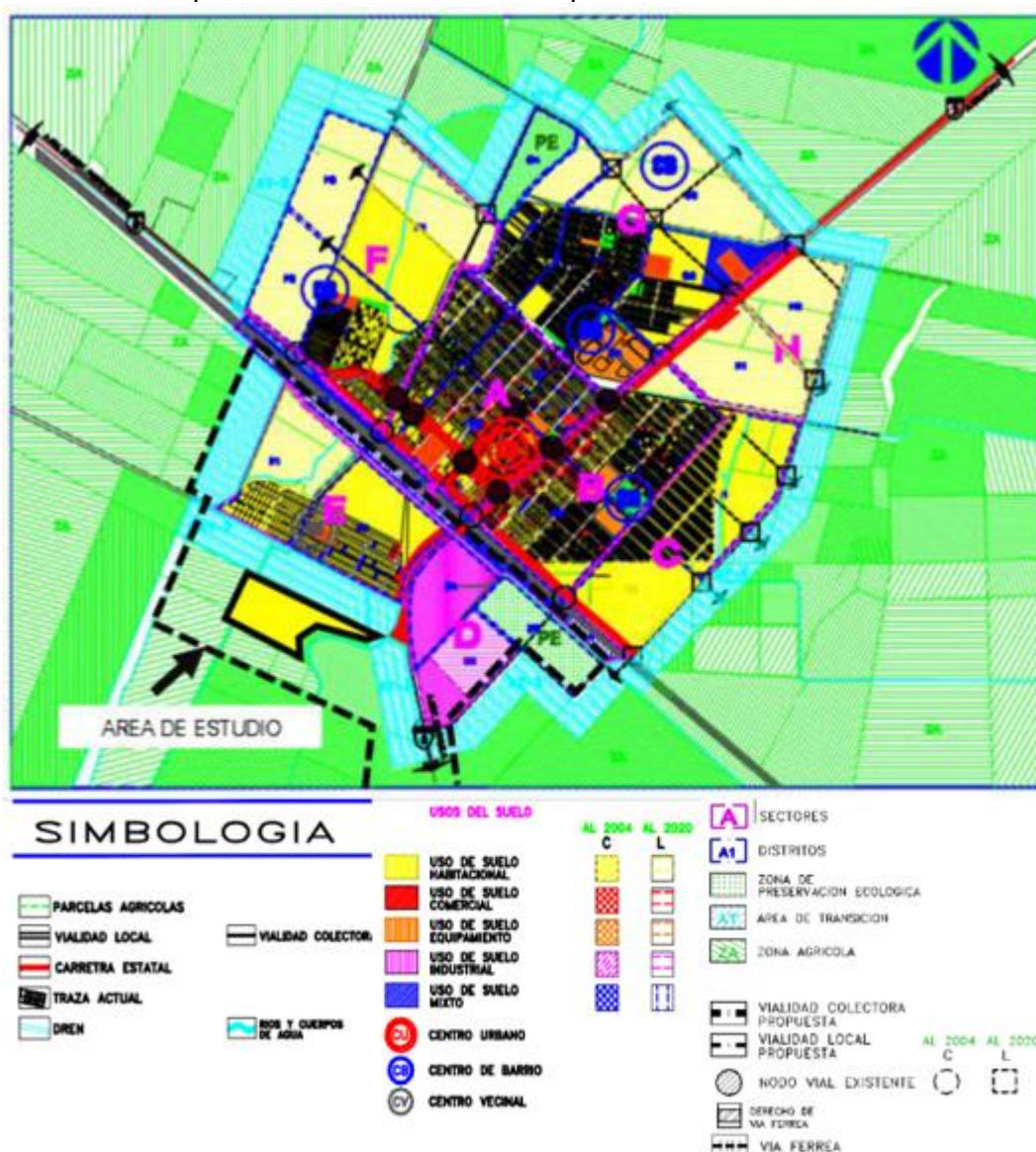
Bajo las consideraciones anteriormente expuestas, que resaltan el potencial de desarrollo hacia esta zona de la ciudad en el enfoque de darle más equidad en su distribución e incluir las tendencias de crecimiento, y la posibilidad de cambio de uso de suelo con todos los beneficios que pueda otorgar el 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.

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:

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 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.
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.

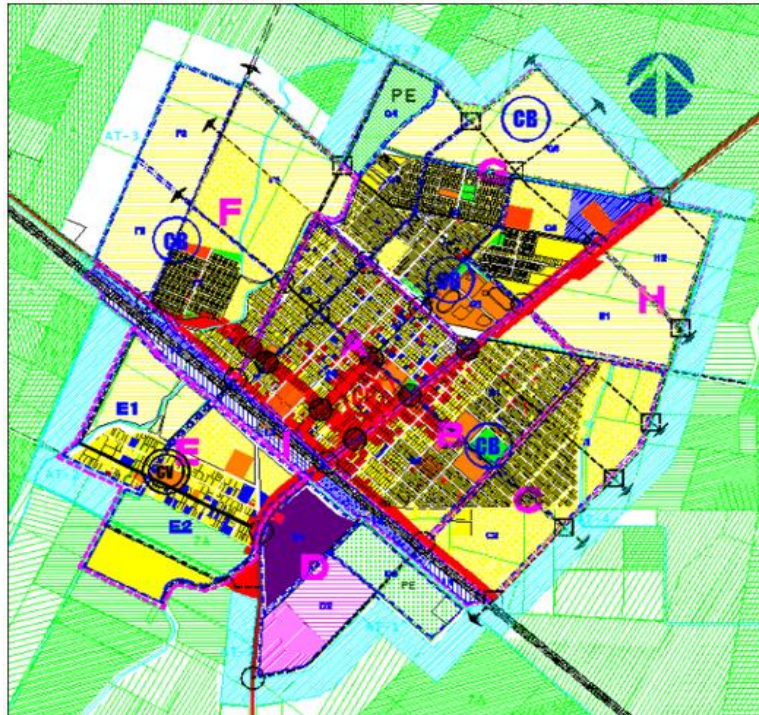
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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

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)

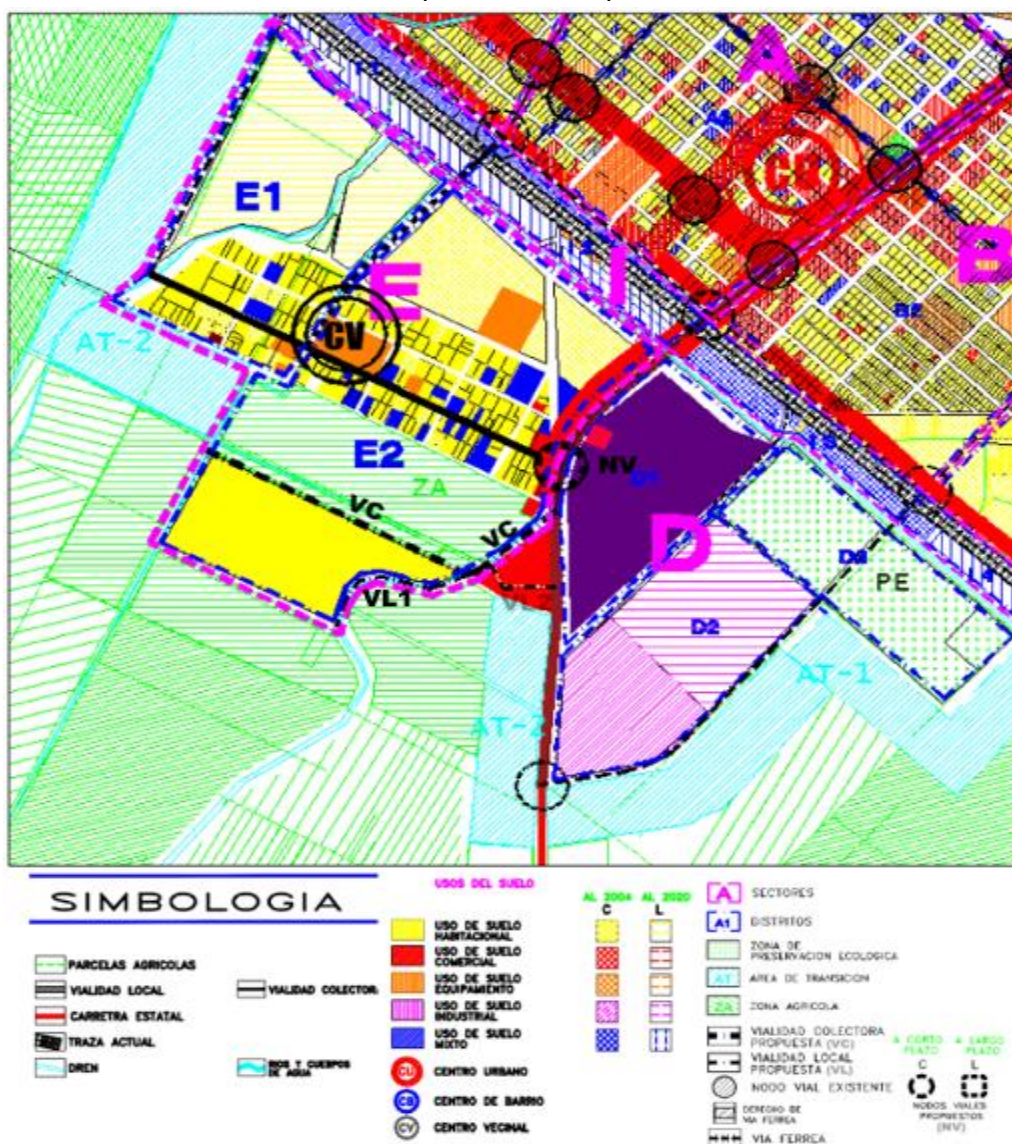


Y para mayor claridad en la comprensión de las modificaciones propuestas, se presenta el mismo mapa con un acercamiento al Predio de interés expresando los cambios y su simbología respectiva.

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 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.

3.3.3 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:

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.

- 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.

4 ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO.

4.1 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.

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.

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.

4.2 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.

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.

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.

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.

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.

4.3 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

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.

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
-- 14% del total Vialidades internas	22,224.40	Frente de lotes a avenidas principales: 10.00m
86% Área vendible	136,521.50	Frente del resto de los lotes: 8.00m
--Área a donar:	21,843.44	Calle Principal: 15.00m
9% Área verde	12,286.94	Otras calles: 12.00m
3% Equipamiento escolar	4,095.65	Banquetas: 1.50m
4% Usos y destinos	5,460.86	
Área Lotificable	114,678.06	637 lotes

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

4.4 Cumplimiento de la normatividad aplicable al Proyecto:

Con la finalidad de disponer de la factibilidad de uso del suelo Habitacional solicitada para el predio de interés, la presente propuesta de cambio de uso del suelo está sujeta al marco legal que le aplica según la normatividad local, ya que es un proceso de varias etapas ante diversas autoridades, para lograr la autorización para su construcción y operación.

Esta misma normatividad al asumir su cumplimiento, sirve como soporte de esta solicitud que justifica el cambio de uso del suelo para el Predio de interés. El Desarrollador tiene la obligación de dar seguimiento en apego a la normatividad par la instrumentación del proyecto y hacerlo viable. Entre otras normativas a considerar están las siguientes:

4.4.1 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California

En su capítulo primero establece que esta norma aplica a todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos ,los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las

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.

disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares.

Establece los procedimientos que le desarrollador tendrá que cumplir cuando se trata de una modificación a los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población como es el caso, por

⁵ Reglamento de Fraccionamientos del Estado de B.C. Fracciones II y III del Artículo 35.

tratarse de un cambio de uso de suelo de zona agrícola a habitacional de una parcela que se encuentra fuera del límite de expansión urbana al 2020.

4.4.2 Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California

Define las competencias y obligaciones de las autoridades y desarrolladores y demás involucrados en el proceso de gestiones referentes a la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, callejones de servicio o servidumbre de paso.

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

ARTICULO 36.- De las Colonias Populares construidas por particulares.

Se consideran Colonias Populares construidas por particulares, aquellos fraccionamientos, que con urbanización mínima y precio de venta y forma de pago convenido entre el particular dueño del predio por fraccionar y el Gobierno del Estado, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos.

La obra de urbanización mínima y el precio de venta que se fijarán como obligación al fraccionador, se calculará dentro de la capacidad económica de una familia cuyos ingresos sean ligeramente superiores o iguales al salario mínimo en vigor y que los plazos de pago no sean inferiores a 5 años.

En lo que respecta a zonificación y dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de una Colonia Popular se ajustarán a lo que establecen las fracciones II y III del Artículo 35 de este mismo Reglamento.

Por lo que se hace referencia a las fracciones anteriormente mencionadas del Artículo 35 a continuación:

II.- Zonificación.

a.- Parques y Jardines. - Para atender este servicio, el fraccionador (ya sea el Gobierno del Estado o Institución que se dedique a este tipo de promoción) destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o jardines serán

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.

construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate, continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado. Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala. **Este porcentaje se modificó con la adición al Artículo 160 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California publicada en el Periódico Oficial del Estado de B.C. en fecha 19 de septiembre del 2022, y corresponde ahora al 9% de la superficie vendible.**

b.- Zona para escuelas y escuelas. - Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio. La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado. Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.

c.- Espacios para comercios e instalaciones especiales. - El fraccionador para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.

d.- Donación al Gobierno del Estado. - El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible. **Este porcentaje se modificó con la adición al Artículo 160 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado de B.C. en fecha 19 de septiembre del 2022, y corresponde solo al 4% de la superficie vendible.**

e.- Áreas para servicios públicos. - El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable, o de aguas negras, planta de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de construcción de vivienda de interés Social.

a.- Superficie del lote 180.00 M²

b.- Frente de los lotes que dan a las avenida o calles principales 10.00 M

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.

c.- Frene de lose quedan a otras calles distintas a las avenidas o calles principales 8.00 M.

d.- Ancho mínimo para avenidas y calles: Calles principales 15.00 M. Otras calles 12.00 M. Banquetas 1.50 M

e.- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo con la tabla que se señala en el artículo 35 Bis de este mismo Reglamento.

Cuando por exigencia de la ubicación del predio pro fraccionar o de los planes de desarrollo urbano y financiamiento aprobado por los organismos oficiales encargados de la promoción de construcción de viviendas de interés social, los lotes que requieran de un frente a la calle o una superficie menor a los mínimos establecidos, éstos podrán disminuirse siempre y cuando incluyan un espacio de 6 metros por 2.65 metros, accesibles para almacenamiento de automóvil, el sembrado de las viviendas sea de tal modo que permita el aprovechamiento de un espacio adicional para estacionamiento de otro automóvil sobre la vía pública y cuenten con servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, antes de ser ocupado por los beneficiarios, pero en ningún caso la superficie será menor de 120.00 metros cuadrados y el frente del lote de 6.00 metros lineales.

El alineamiento de las construcciones en lotes que sean aprobados con un frente menor de 8.00 metros, será de 6.00 metros, dejando permanentemente esa área del lote libre de construcciones, a fin de permitir el almacenamiento de vehículos en el interior de los predios.

ARTÍCULO 35 BIS. - Para los efectos de los artículos 32, 33, 34 y 35, la servidumbre frontal es la superficie libre de construcción que debe dejarse en cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación, destinada para:

a).- Alojar las instalaciones de registro, medidores y acometidas de servicios públicos de agua, drenaje, electricidad, gas y teléfono.

b).- El mejoramiento ambiental o área ajardinada.

c).- Integrarse como parte del área destinada a estacionamiento de vehículos.

d).- Posible afectación por ampliación de derecho de vía pública. La dimensión de la servidumbre frontal se determinará de acuerdo con las siguientes tablas, considerando el tipo de fraccionamiento de que se trate, el ancho de las calles o avenidas y el frente del lote correspondiente.

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 14. Especificaciones de dimensionamiento para Fraccionamiento

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 180 M2				
ANCHO MÍNIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	ANCHO ML	SUP. EST M2	FRENTE DEL LOTE	
			10.00 ML	8.00 ML
			SUP. LIBRE M2	
18	2.50	6.62	18.38	13.38
15	2.00	5.30	14.70	10.70
12	1.50	3.97	11.03	8.03

4.4.3 Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California.

Este reglamento tiene por objeto conducir al cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, relativas a la autorización y ejecución de acciones de Urbanización Municipales. Así también corresponder con las normas y requisitos a que deberán sujetarse los procedimientos de incorporación o reincorporación municipal, y las medidas de seguridad y sanciones que en dado caso serán aplicables a los desarrolladores. Es la Dirección de Administración Urbana Municipal quien encabeza las autorizaciones previo a su envío ante Cabildo y Publicación en el Periódico Oficial del Estado, certificando que el proyecto cumple con la normatividad vigente, disponiéndose de la opinión de la Dirección de Obras Públicas Municipales, Dirección de Servicios Públicos y Oficialía Mayor, en el proceso se debe documentar la titularidad y dimensionamiento del predio así como las distintas factibilidades de servicios y el cumplimiento de diversos reglamento relacionados, algunos de ellos anexos al presente estudio.

El desarrollo habitacional previsto, debe cumplir con los requisitos y demostrar que resulta factible de acuerdo con éstos:

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 15. Conceptos generales de acciones de urbanización aplicables al proyecto.

Artículos	Conceptos Generales	Aplicación al proyecto
1	De la Competencia Municipal para autorizar Fraccionamientos y su apego a la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California.	El desarrollo como Fraccionamiento
3,4	De las acciones de urbanización tipo fraccionamiento, para la expansión y fines urbanos.	Fraccionamiento para expansión
13 a 17	Del apego a los Planes y Programas Urbanos, así como a las determinaciones de uso, densidad e integración urbana.	Es parte del procedo de tramite actual
19	Del desarrollo de tramites conformando ante la Dirección de Administración Urbana, expediente completo de inicio que garantice la titularidad, precisión del predio y la solvencia fiscal y dictamen de uso del suelo.	Se dispone de la información en condiciones para trámite.
22,23	De la definición de proceso de trámites y condiciones de acuerdos de fraccionamientos.	En disposición para emprender trámites.

4.4.4 Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Mexicali, Baja California.

La regulación en materia ambiental para el desarrollo habitacional propuesto, además de someterse a las condiciones de ley, reglamentos y normas de índole Federal y Estatal, estará supeditado a este reglamento, mismo que regula los efectos ambientales que pudieran surgir durante la urbanización y construcción en general por conducto de la Dirección Municipal de Protección al Ambiente, en la observancia de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California.

Cabe destacar su injerencia de la Dirección citada en materia de Evaluación Ambiental mediante vigilar y prevenir la Contaminación por Ruido, Vibraciones, Energía Térmica, Energía Lumínica y Olores Perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, provenientes de fuentes emisoras de competencia municipal, que en el caso de ese proyecto habitacional propuesto más bien aplicaría para le proceso de construcción y posibles usos del suelo complementarios dentro del

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.

predio. En lo que respecta a los artículos de este reglamento que aplican directamente al desarrollo industrial, es posible enumerar los siguientes:

Cuadro 16. Conceptos ambientales generales aplicables al proyecto.

Capítulo/Artículo	Concepto General	Aplicación al proyecto
18	En la evaluación de toda solicitud de licencia ambiental municipal, se considerarán los programas de desarrollo urbano estatal y municipal, así como los Reglamentos y Normas Vigentes.	El la Consideración del PDUCP
25,26,29,30	De la exigencia del cuidado y regulación del manejo del agua	En coordinación con CESPМ
64,65,66,68,69,70,71,71 72,73,74,80,81,83,90	De la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, energía lumínica y olores perjudiciales.	A considerar en el desarrollo de proyecto
111,112	De la prevención y control de la contaminación del suelo y control de residuos sólidos.	A considerar en el desarrollo de proyecto

5 ACCIONES, COMPROMISOS Y BENEFICIOS.

5.1 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 cruce 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.

5.2 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

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.

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).

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.

6. 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 PDUCEGV 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.

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.

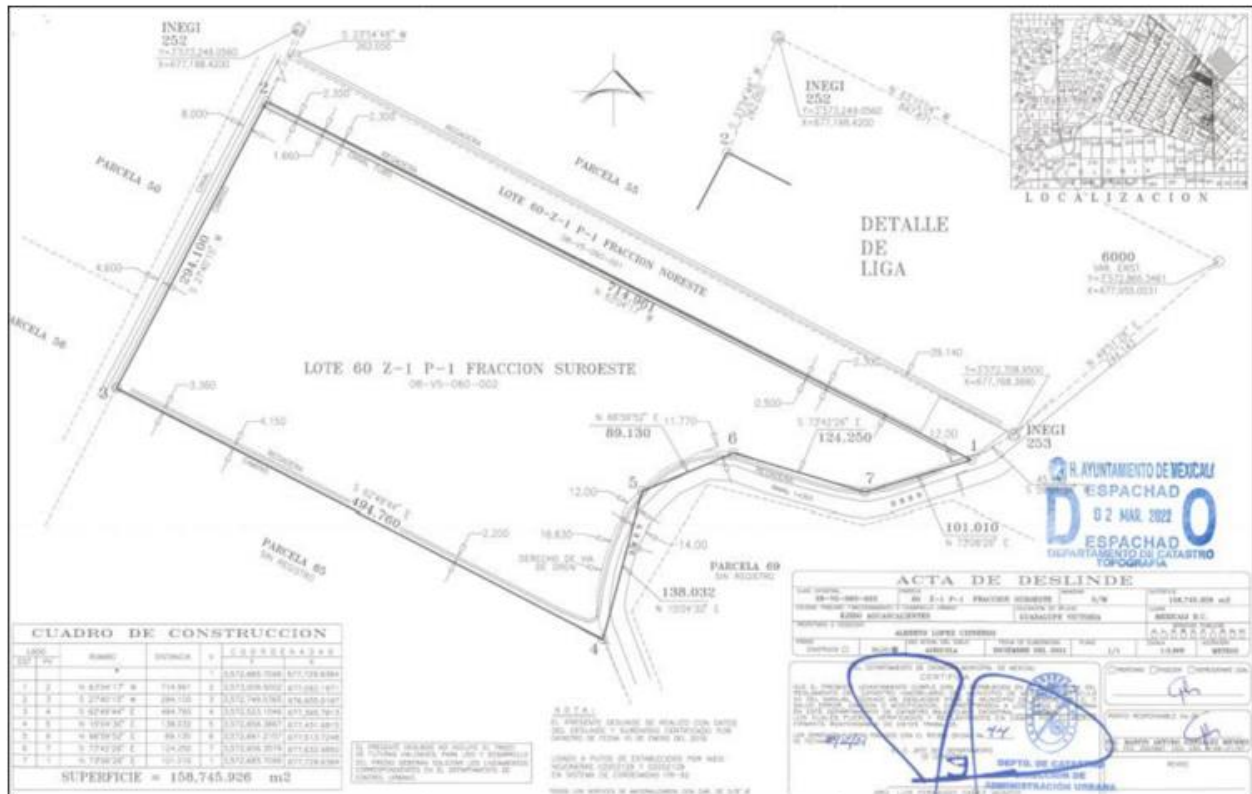
- 4) Las reservas habitacionales disponibles fuera del área de estudio se ofertan al doble y triple del precio de venta en el que se adquiriría el Lote sujeto al presente estudio, lo cual sería en beneficio del precio de venta de la vivienda que se busca ofrecer a la población.
- 5) El Lote de proyecto 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 Guadalajara Victoria.

7. 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: 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007	Fecha: 18 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 BC. BAJO EXPEDIENTE VS 960 002

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, 62, 35 Y DEMAS RELATIVOS DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y CONSIDERANDO QUE SE CUMPLEN LOS LINEAMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, Y DE CONFORMIDAD CON EL DESLINDE CERTIFICADO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL EL DIA 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 55
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

2/10/07

08-V5-060-002
Rd-3

* LOPEZ CISNEROS ALBERTO RFC: LOCA480909
Lote: 60 Z-1 P-1 F.S.O.
Manzana: S/M
POBLADO AGUASCALIENTES
Superficie: 158,745.926 M2
NORTE: 714.961 M. CON LOTE 60 Z-1 P-1 F.N.E.
SUR : 494.76 M. CON LOTE 65

5445438

Página 1 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
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MEXICALI

Esta Oficina hace constar que este documento queda inscrito con:

Partida: 5445438	Recibo Oficial: 26081
Fecha de inscripción: 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007	Fecha: 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007
Sección: CIVIL	Hora: 14:00:23
Analista: LIC. MIGUEL AVILA CAMPOY	Volante: 1025218

SUBDIVISION DE PROPIEDAD

ESTE : 136.032 M., 88.13 M., 124.25 M., 101.010 M. CON LOTES 64 Y 65
OESTE: 294.100 M. CON LOTES 50 Y 56
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:

MIMBWSwGCSqGSIbDQGEH4CDAVkdMIMBWRcCAQAgsHMMBwWISADCCASowggEJNREwDwYDVQGEHwNXXhY2FaaTEYMSYGA1UECBAQFwFqYS80TYWp
ZmlybmlhMDswCCYDVQGEHwNWDQDMAwGA1UEERMFMEwMDAwwJAI8gNVBAKTHUNbHhZGEGSW5SAZXBibmRibmNpY580dy4gOTk0MSkxgDwYDVQGEHwNXXhY2FaaTEYMSYGA1UECBAQFwFqYS80TYWp
XRvcmkYWQgO2VydGlnaWNhZG8yY58kZWwRQ3VCOzEpMCCGA1UECkMhRGhZVWNaWUuEebmVYWwqZGUgSV5hb3J1YXRyY2EwLzAibmNpY580dy4gOTk0MSkxgDwYDVQGEHwNXXhY2FaaTEYMSYGA1UECBAQFwFqYS80TYWp
IGR0C8F03RnZG8yZGUgQmFqY580YWpZmlybmlhMDswJgYJKoZIhvcNAQkBFhhidXRvY2VydGlnaWNhZG8yY580dy4gOTk0MSkxgDwYDVQGEHwNXXhY2FaaTEYMSYGA1UECBAQFwFqYS80TYWp
AYS1NCZpEUG0aAJnplS
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 55 ESTE: 138.032 M., 88.13 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	MONTOS 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

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

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:

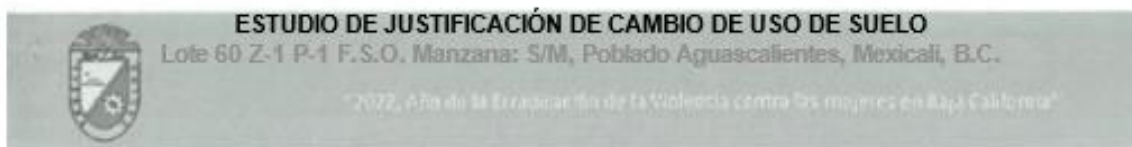
Que con base a la Estructura Urbana Propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalupe Victoria 2020; el predio en cuestión se localiza fuera del Centro de Población y se ubica en la **Zona ZA, Zona Agrícola**, y que conforme a la *Matriz de compatibilidad de usos de suelo*; 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 Planeación
Calle 100 Norte / 20000 Tla. 200
No. Interior 4700
Cruz Alta
México, D.F.
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



C.c.p. Lic. Cinthya Edith Arce Almada - Coordinadora Jurídica del IMIP.
C.c.p. Menzaro

IMIP
Avenida de la Investigación y Planeación Urbana de Mexicali
Calle 1001 Sur, 20000 Mexicali, B.C.
Av. Antonio Ríos
Segundo Piso
Mexicali, B.C.
mexicali@imip.gob.mx

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.

IMP 517 5425 / 517 156 1561
Av. Reforma 1508
Centro Histórico
Mexicali, B.C.
mexicaliimp@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

☎ (066) 557 5425 / (066) 594 0961
☎ Av. Reforma #508
Centro Histórico
Mexicali, B.C.
☎ meucalamed@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.

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

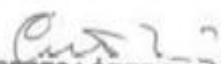


El C. Alberto López Cisneros, Presidente del Sistema Productor Sorgo de B.C., Ing. Erasmo Sandoval Siordia, Secretario del mismo Sistema y el C. José Luis Camacho Chávez, Productor del Ejido Durango del Valle de Mexicali, nos permitimos respetuosamente hacer de su conocimiento que previa consulta con 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.

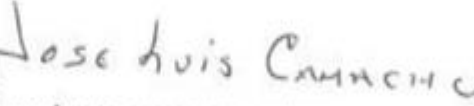
Por lo anteriormente expuesto, ante este escenario, vemos inconveniente seguir en este proyecto, proponiendo a Usted (es), seguir atentos para de manera conjunta poder hacerlo realidad para el siguiente ciclo primavera verano 2023/2023.

ATENTAMENTE


C. ALBERTO LÓPEZ CISNEROS
Presidente


ING. ERASMO SANDOVAL
Secretario




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"

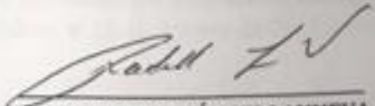
PROCESO PLANEACIÓN
OFICIO No. DA16A/PZSL/004-04-2022
FECHA: 22 DE ABRIL DEL 2022
ASUNTO: FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ALBERTO LÓPEZ CISNEROS
SAN LUIS RÍO 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 V5-060-002, 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



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.- (696) 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><tr><td>Folio N°:</td><td>83925</td></tr><tr><td>N° de cuenta:</td><td>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 diámetro ubicada en Av. 20 de Noviembre al norte de su predio. Deberá prolongarse con 10" de diámetro 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. María 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	
Departamento	Obras
Lote 60 Z-1 P-1 F.S.O. Manzana: S/M, Poblado Aguascalientes, Mexicali, B.C.	
Área	Apoyo Técnico
Oficio	DOAT-0509/2022
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 comision para su revisión y/o autorización correspondiente en cumplimiento a la normatividad vigente del 12 de julio del 2013.

Asi 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 considerar 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.

**BAJA CALIFORNIA**
GOBIERNO DEL ESTADO

**Con el corazón por delante.**

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
Area	Apoyos Técnicos
Oficio	DOAT-0699/2022
Folio	407424
Lugar	Mexicali, Baja California.
Fecha	23 de febrero de 2022.
Asunto	Dictamen de Opinión Técnica.
Hoja	3/3



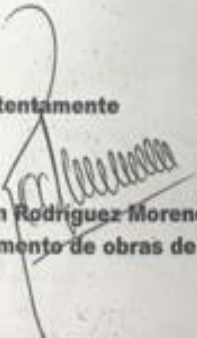
El presente documento no es una autorización para la construcción de la obra, por lo que deberá presentar los proyectos de infraestructura requeridos para su autorización y posterior construcción conforme a la normatividad estatal vigente con que se rige el organismo. Aclarando que no deberá iniciar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





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.
Cesarío 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


Conal
corazón
por delarito

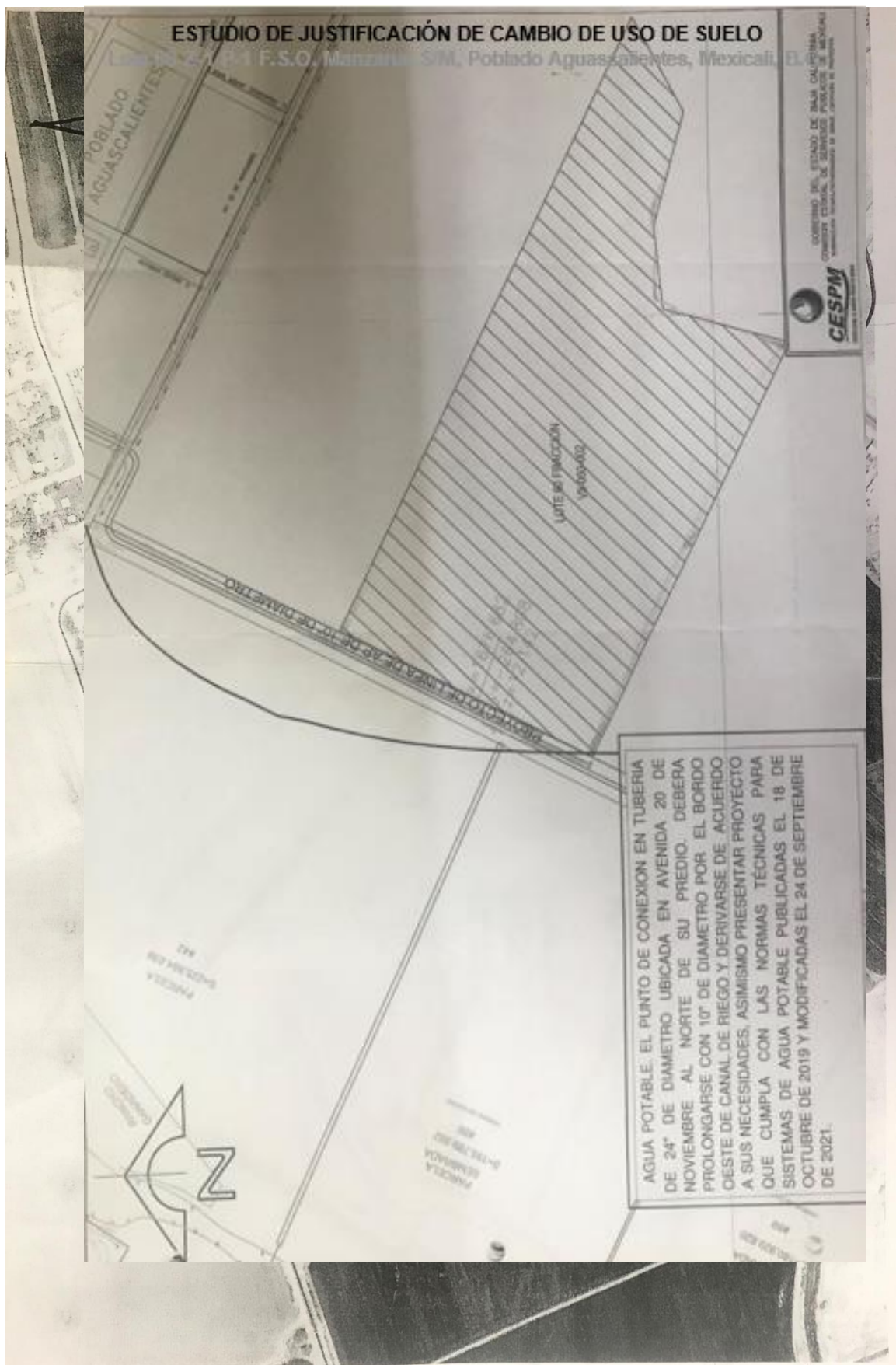
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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



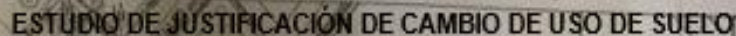
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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.

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
12-45
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.

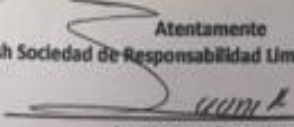
Hemos sido enterados con beneplácito del proyecto de desarrollo y vivienda en el predio numero 60 Z-1 P=1 con dominio pleno del Ej. Aguascalientes y con superficie de 158, 745.92 y clave catastral VS-060-002, superficie necesaria para completar un desarrollo suficiente por ahora, para satisfacer las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

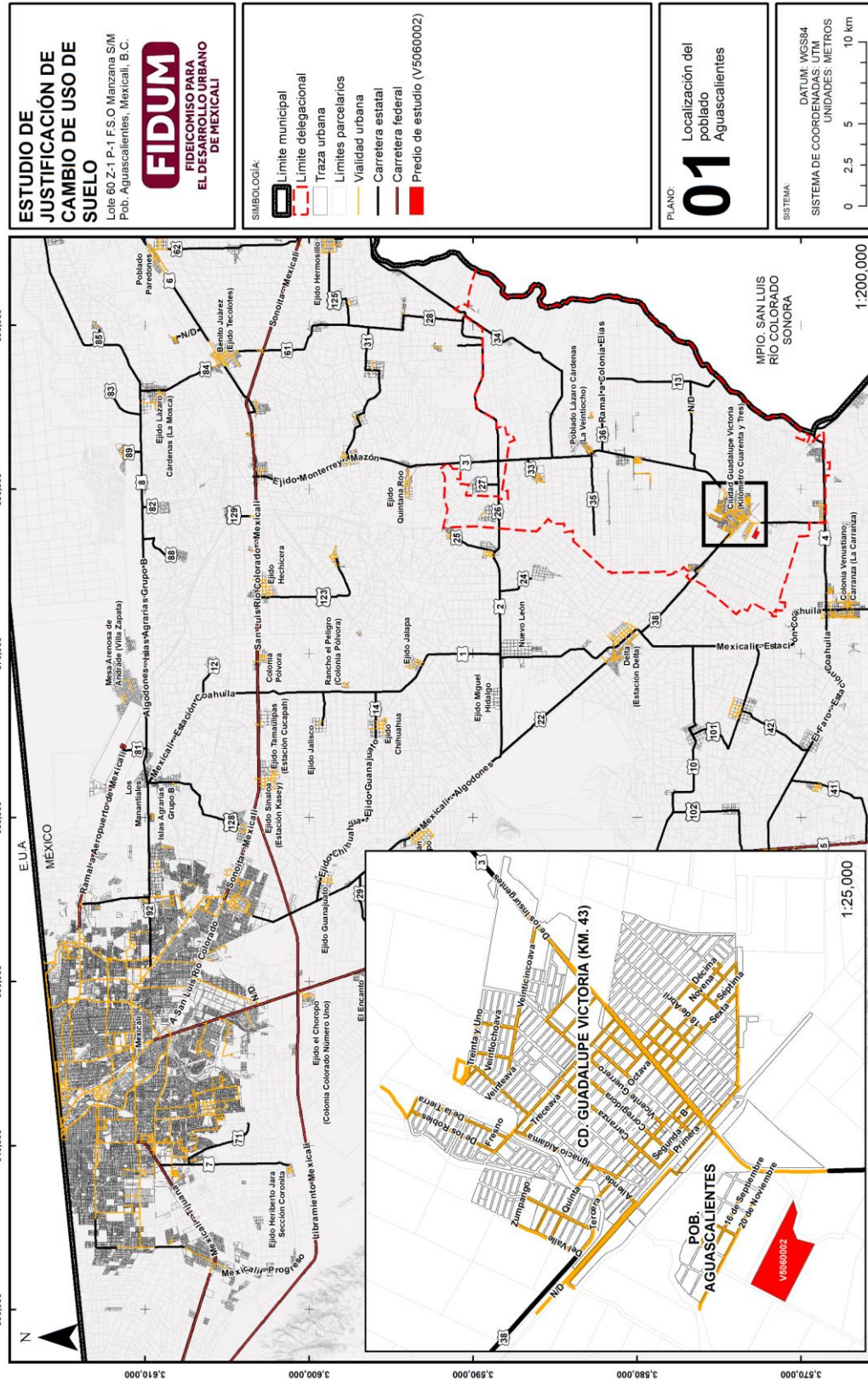
Atentamente

Ing. Renato Saenz Luna
Representante Legal

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

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

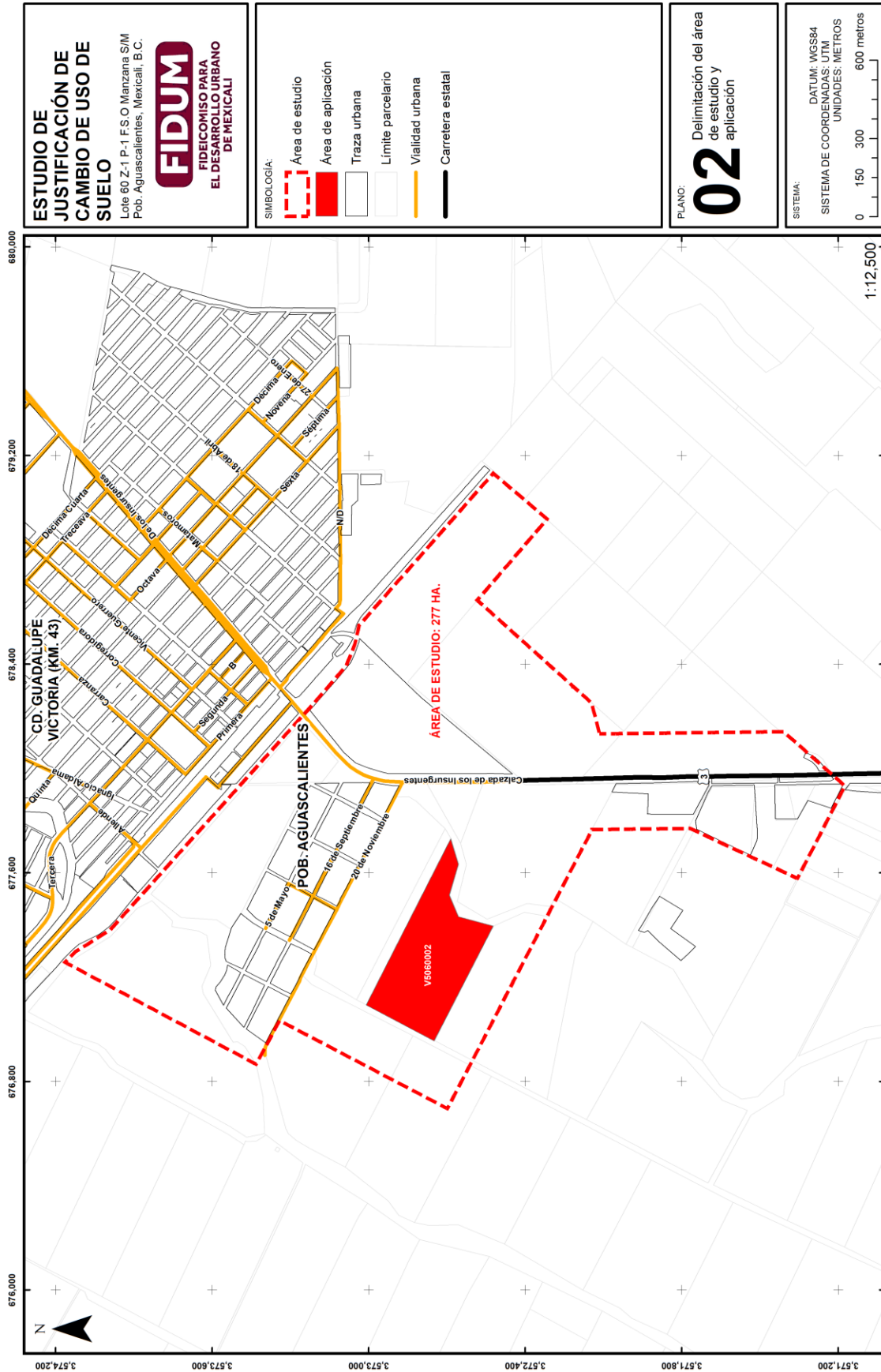
C.C.P. MANUEL GUERRERO LUNA
CONGRESO DEL ESTADO.
C.C.P. ARQ. JUAN MELÉNDEZ ESPINOZA.
LIC. GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ ESCALANTE
DIRECTOR DE FIDUM.
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

8. ANEXO GRÁFICO



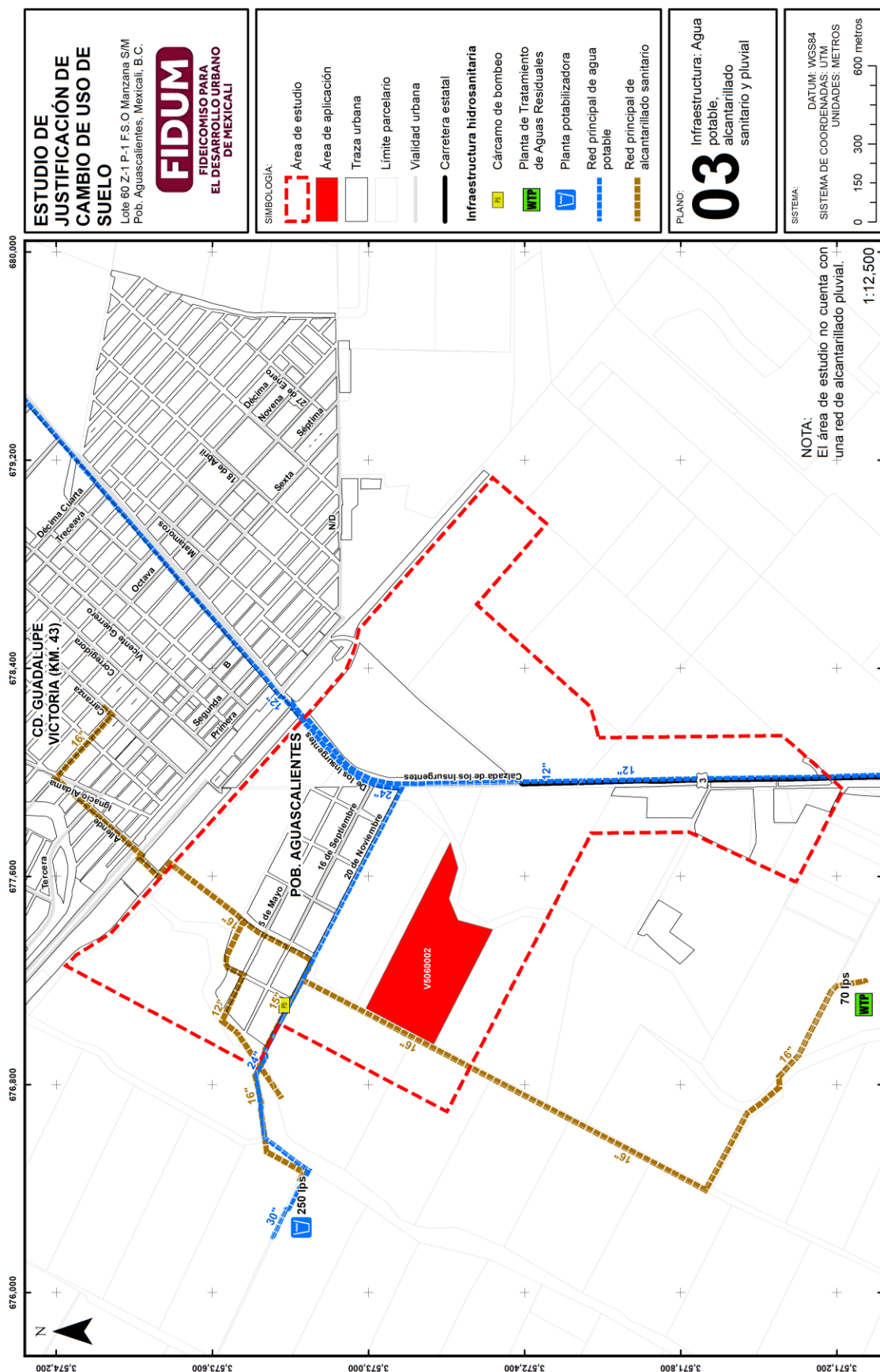
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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.



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



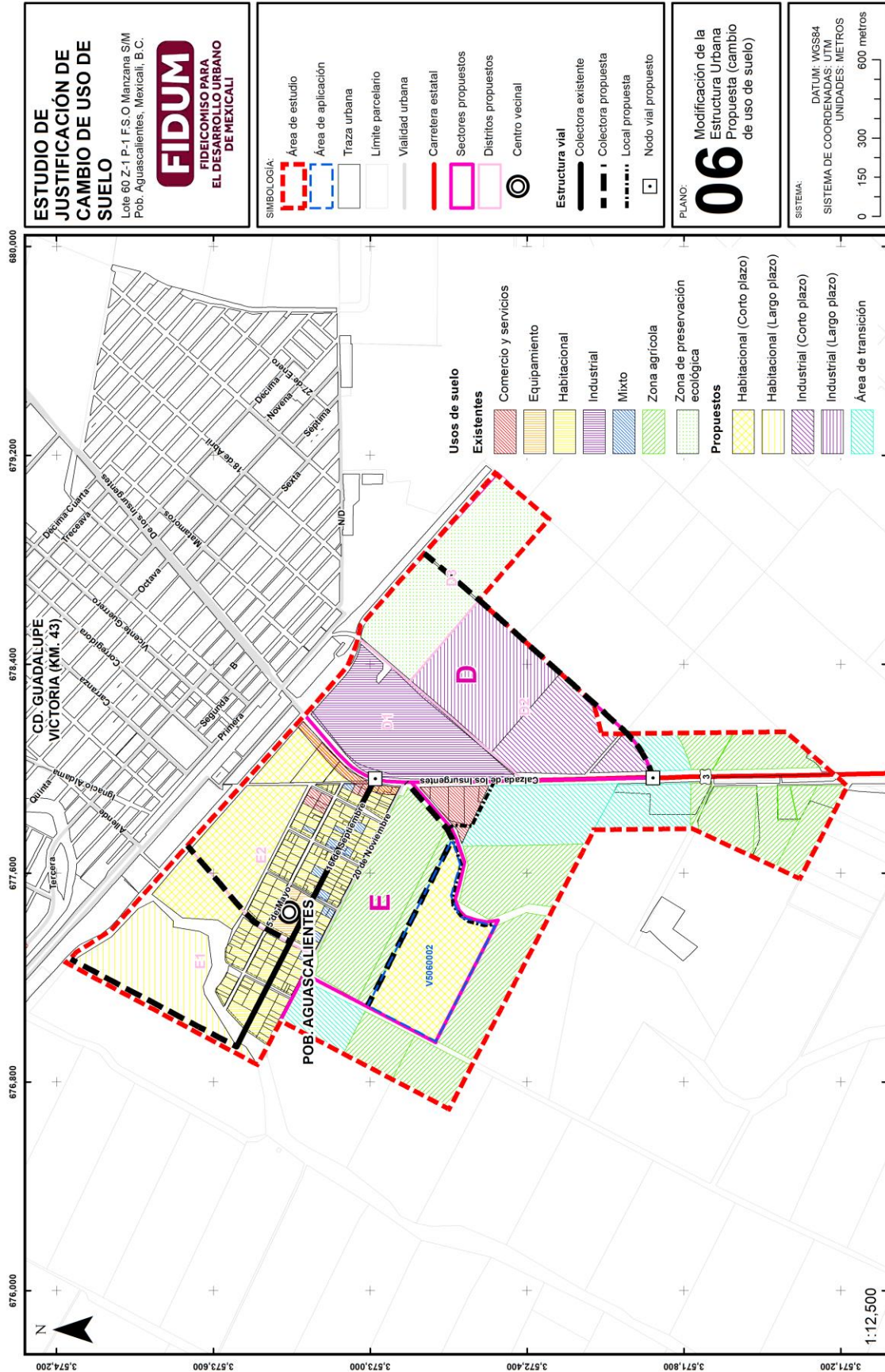
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

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.

