

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

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

Alfredo Álvarez Cárdenas
Secretario General de Gobierno

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

Tomo CXXXI

Mexicali, Baja California, 28 de octubre de 2024.

No. 52

Índice

PODER EJECUTIVO FEDERAL

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA

CIRCULAR del expediente 447/20-RA1-01-8 emitida por la Sala Auxiliar en Materia de Responsabilidades Administrativas Graves..... 5

ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS FEDERALES

TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DISTRITO 45 ENSENADA, B.C.

EDICTO para emplazar al demandado **JUAN CARLOS PÉREZ PIMENTEL**, en el expediente al rubro indicado en los autos del expediente **90/2023 (2da. Publicación)**..... 7

EDICTO para emplazar a **MARGARITO PADILLA GUTIÉRREZ**, parte demandada en el expediente al rubro indicado en los autos del expediente **150/2024 (2da. Publicación)**..... 8

EDICTO para emplazar a la codemandada **MARÍA FÉLIX HERRERA** en el expediente al rubro indicado en los autos del expediente **347/2023 (1ra. Publicación)**..... 9

EDICTO para emplazar al codemandado **CLAUDIO FIGUEROA TORRES** en el expediente al rubro indicado en los autos del expediente **348/2023 (1ra. Publicación)**..... 10

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO RELATIVO AL ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO..... 11

ACUERDO DEL EJECUTIVO Y NOMBRAMIENTO mediante el cual se designa a Dulce Crystal Cabrera Sepeda, como titular de la Oficialía número 01 del Registro Civil, ubicada en el Municipio de San Quintín, Baja California..... 54

ACUERDO DEL EJECUTIVO Y NOMBRAMIENTO mediante el cual se designa a Claudia Ivette Escamilla, como titular de la Oficialía número 02 del Registro Civil, ubicada en el Municipio de San Quintín, Baja California..... 58

OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO

ACUERDO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN a favor de la Secretaría de Educación del Estado de Baja California, ubicado en el municipio de Mexicali, Baja California..... 62

ACUERDO ADMINISTRATIVO DE ASIGNACIÓN a favor de la Casa Hogar El Reino de los Niños A.C., ubicado en el municipio de Ensenada, Baja California..... 64



ACUERDO ADMINISTRATIVO DE REVOCACION el cual fue otorgado a Casa Hogar El Reino de los Niños A.C., ubicado en el municipio de Ensenada, Baja California.....	67
SECRETARÍA DE HACIENDA	
ACUERDO QUE MODIFICA LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA FISCAL ESTATAL Y FEDERAL COORDINADA 2024 (DÍAS INHÁBILES)	69
SECRETARÍA DE BIENESTAR	
CONVENIO DE PARTICIPACIÓN que celebran por una parte, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, por conducto de la Secretaría de Bienestar, con la comparecencia de la Secretaría de Hacienda y por la otra parte, Cultura del Autismo, Asociación Civil.....	72
SECRETARÍA DE SALUD	
CONVENIO MODIFICATORIO al Convenio Específico en Materia de Transferencia de Insumos y Ministración de Recursos Presupuestarios Federales para realizar Acciones en Materia de Salud Pública en las Entidades Federativas, que celebran por una parte el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Salud, y por la otra parte el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, representado por la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Salud.....	86
ACUERDO DE COORDINACIÓN para la Transferencia de Recursos Presupuestarios para garantizar la prestación Gratuita de Servicios de Salud, que celebran por una parte Servicios de Salud del Instituto Mexicano del Seguro Social, y por la otra parte el Ejecutivo de la Entidad Federativa de Baja California, con la comparecencia de la Secretaría de Salud y la Secretaría de Hacienda.....	141
Disposiciones Generales para el reclutamiento, selección y contratación de las personas aspirantes a ser servidores públicos del Instituto de Servicios de Salud Pública del Estado de Baja California	187
ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS ESTATALES	
COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TECATE Convocatoria a Licitación Pública Regional 008	195
SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA Convocatoria a Licitación Pública Regional Número 001	198
JUNTA DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
EDICTO CITACIÓN A JUNTA DE VECINOS Pavimentación en Vialidades en Colonia Granjas Familiares, del Matamoros 2da Etapa, en Tijuana, B.C.....	199
ORGANISMOS AUTÓNOMOS ESTATALES	
FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA CONVOCATORIA NÚMERO FGBC/OM/LIC-REG/019/2024	202
CONVOCATORIA NÚMERO FGBC/OM/LIC-REG/020/2024	203
PODER LEGISLATIVO ESTATAL	
H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
ACUERDO No. 12 mediante el cual no se aprueba la Cuenta Pública Anual al Instituto de Promoción del Desarrollo Urbano del Municipio de Tecate, Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	204
ACUERDO No. 13 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual a la Universidad Autónoma del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	207
ACUERDO No. 14 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual al Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	210



ACUERDO No. 15 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual al Poder Judicial del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	213
ACUERDO No. 16 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual al Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	216
ACUERDO No. 17 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y sus Municipios del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	219
ACUERDO No. 18 mediante el cual no se aprueba la Cuenta Pública Anual a la Administradora de la Vía Corta Tijuana-Tecate, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	222
ACUERDO No. 19 mediante el cual se aprueba la Cuenta Pública Anual al Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	225
ACUERDO No. 20 mediante el cual no se aprueba la Cuenta Pública Anual al Instituto de Servicios de Salud Pública del Estado de Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	228
ACUERDO No. 21 mediante el cual no se aprueba la Cuenta Pública Anual al Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, por el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.....	231
PODER JUDICIAL ESTATAL	
CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ESTADO	
CONVOCATORIA PÚBLICA 20/2024	234
GOBIERNO MUNICIPAL	
H. XXIV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MEXICALI, B.C.	
EDICTO DE REQUERIMIENTO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL (3ra. Publicación)	235
ACUERDO mediante el cual se autoriza para llevar a cabo la acción de urbanización en la modalidad de desarrollo urbano denominado Fraccionamiento OASIS ORO promovido por la empresa LOTIFICADORA DE BAJA CALIFORNIA S.A DE C.V	238
H. IX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO mediante Dictamen IX-CF-004/2024 relativo a las reformas y adiciones al Reglamento Interior del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.....	251
H. XXV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MEXICALI, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueban las Bases y Lineamientos para la Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027.....	303
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueba acuerdo para el otorgamiento de estímulos fiscales.....	312
ACUERDO DE CABILDO mediante el cual se aprueba el Calendario para la presentación de Informes Administrativos de las Comisiones del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.....	314
CONSEJO DE URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE MEXICALI, B.C.	
EDICTO DE NOTIFICACIÓN DE ADEUDO (2da. Publicación)	316
H. XXV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIJUANA, B.C.	
ACUERDO DE CABILDO relativo a la integración de las Comisiones Edilicias Permanentes de este H. XXV Ayuntamiento de Tijuana.....	319
H. XXV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TECATE, B.C.	



ACUERDO DE CABILDO relativo a la Iniciativa de Decreto mediante la cual se reforman los artículos 14, 22, 39, 40, 41, 43, 44, 48, 50, 57, 72, 75, 76, 77, 94, 94BIS, 95, 95BIS, 100; se derogan los artículos 45, 52, 78, 79, 80, 80 BIS, 80 TER, 80 QUATER, 82, el apartado e del Artículo 83, 91, 93, 98, 99, 101,102, 103, 103 TER, 115,115 BIS,115 TER, 115 QUATER, 115 SEXIES, 116; y además, se adicionan los artículos 40 BIS, 41 BIS, 43 BIS, 43 TER, 43 QUATER, 43 QUINQUIES, 45 TER, 116 BIS, 116 TER, 116 QUATER, 116 QUINQUIES, 116 SEXIES, 116 SEPTIES, 116 OCTIES, 116 NONIES, 116 DIECIES y 116 UNDIECIES; todo lo anterior conforme al Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, Baja California..... **324**

ACUERDO DE CABILDO relativo a la Iniciativa de Decreto mediante la cual se crea la Entidad Paramunicipal denominada "SERVICIOS INTEGRALES DE RESIDUOS DE TECATE", así como el Reglamento Interno de Servicios Integrales de Residuos de Tecate, Baja California y el Reglamento del Servicio Público de Manejo Integral de Residuos Sólidos para el Municipio de Tecate, Baja California y se abroga el Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate, todo lo anterior conforme al Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, Baja California..... **393**

ACUERDO DE CABILDO relativo a la Iniciativa de DECRETO DE CREACION DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE BIENESTAR ANIMAL, así como el REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE BIENESTAR ANIMAL, todo lo anterior conforme al Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, Baja California..... **468**

EMPRESAS PARTICULARES

RANCHO SANTA FE LOS CABOS, S. DE R.L. DE C.V.

SEGUNDA CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS..... 510

SEGUNDA CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS..... 511

NUEVO IXTAPA, S. DE R.L. DE C.V.

SEGUNDA CONVOCATORIA DE ASAMBLEA DE SOCIOS..... 512



MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASI COMO 10 FRACCIONES VII Y IX, 20 FRACCIÓN IV, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024, establece tres principales políticas de Desarrollo: "Política y Gobierno", "Política Social" y "Economía", dentro de la Política Social se establece como objetivo "construir un país con bienestar", orientado a contribuir a que toda la población viva en un entorno de bienestar en 2024, a través de la lucha contra la corrupción, la frivolidad, la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos estratégicos y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo Federal, asimismo, esta política establece el programa de "Desarrollo Urbano y Vivienda", donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos, y en materia de vivienda social será una prioridad, realizándose las acciones necesarias de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.

TERCERO.- Que los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable. Su objetivo es plantear estrategias y acciones para garantizar los derechos de todos los mexicanos a la vivienda, a ciudades seguras y habitables y al disfrute y aprovechamiento de la diversidad del territorio nacional, de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables.

CUARTO.- Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 - 2024, establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, que sea integrador de los sistemas urbano rurales y en las zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.



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

SEXTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, en su política pública 7.6 denominada “Desarrollo Urbano y Regional”, establece como uno de los propósitos de la actual Administración Estatal, contribuir con el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

SÉPTIMO.- Que el Plan previamente mencionado, cuenta con el componente “Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio”, que se centra en gestionar el uso del territorio a favor de la población, contemplando el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, dando cumplimiento al marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado, razón por la cual indica en su Línea de Política Desarrollo Urbano Ordenado, que su resultado a lograr es que Baja California cuente con planes, programas estatales, regionales, metropolitanos actualizados, nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan la toma de decisiones de manera oportuna y precisa, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes del Estado fomentando el crecimiento ordenado de las ciudades al igual que sus usos de suelo.

OCTAVO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, a través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza, especificando para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, lote 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y lote parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111-001, todos de la manzana S/M ejido Islas Agrarias grupo “A” de la Delegación González Ortega, que se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-1 Mexicali y su Valle, y que cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación (AC), que aplica en zonas que actualmente se encuentran concentradas de población muy dinámica que han alcanzado un desarrollo urbano y económico aceptable donde se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer el uso adecuado de ordenamientos y normas para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente. Este Plan incluye distintas políticas particulares, las cuales son aplicables en distintas áreas del territorio del Estado, siendo en esta zona la de Aprovechamiento con Consolidación Urbana y Agrícola (ACua), que indica como compatibles las modalidades de uso de suelo habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura básica para el crecimiento urbano en las zonas urbanas y suburbanas establecidas, concentradoras de población.

NOVENO.- Que el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Mexicali, Baja California, tiene el objetivo de impulsar el posicionamiento de la Zona Metropolitana de Mexicali para redistribuir los recursos y fortalecer el aprovechamiento sustentable de sus potenciales, determinándola como una unidad geográfica conformada



por la subregión Valle Norte (Algodones), la subregión Valle Sur (Guadalupe Victoria), el corredor Mexicali-San Luis, su liga con el circuito Peñasco-Santa Clara-San Luis Sonora y con la Zona Metropolitana del Valle Imperial y Yuma, Arizona; y cuya Política de Consolidación, está orientada a los centros de población que requieren la racionalización del uso del agua y del suelo, y la localización selectiva de las actividades industriales.

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

DÉCIMO PRIMERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, Baja California, tiene como proyectos estratégicos promover la funcionalidad urbana y el fortalecimiento del sistema de ciudades, el cual se centra en la creación y habilitación de reservas territoriales para el crecimiento urbano e integración de localidades suburbanas al centro de población con equipamientos, vialidades, servicios básicos y descentralización de la administración urbana de espacio y funciones a las delegaciones, con la estrategia de una distribución equilibrada de los sistemas de infraestructura y eficiencia de la red de enlaces urbanos.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que en términos de lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, en áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el plan o programa respectivo. En ese sentido, la revisión realizada por el Municipio de Mexicali de los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, lote 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y lote parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111-001, todos de la manzana S/M, ejido Islas Agrarias Grupo "A" de la Delegación González Ortega, Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie total de 402,109.637 m², se identificó que su uso de suelo no era compatible para la construcción de vivienda.

DÉCIMO TERCERO.- Que conforme a lo dispuesto en los artículos 79 fracción III y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de contar con las bases para la urbanización de los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, lote 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y lote parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111-001, todos de la manzana S/M, ejido Islas Agrarias Grupo "A" de la Delegación González Ortega, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo las partidas 6012084, 6010652, 5474590, que se ubican fuera del límite del Centro de Población de Mexicali, Baja California, es necesaria la elaboración del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo Agrícola a Habitacional para sustentar la modificación propuesta en la zona tanto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, así como en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali 2025, Baja California.



DÉCIMO CUARTO.- Que se elaboró el “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, para uso habitacional unifamiliar tipo interés social, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, a fin de actualizar el uso de suelo de los mencionados predios a uso habitacional.

DÉCIMO QUINTO.- Que una vez aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Mexicali, en atención a lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, 14, 20 fracción II y 23 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, para uso habitacional unifamiliar tipo interés social, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, este fue sometido a consideración de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en cuya sesión celebrada el 14 de agosto de 2024, emitió el dictamen técnico de congruencia respecto al Cambio de Uso de Suelo de agrícola a habitacional de los predios con clave catastral 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, Municipio de Mexicali, Baja California.

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

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

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII, 26 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación del “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, para uso habitacional unifamiliar tipo interés social, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado y del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.



SEGUNDO.- El “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, para uso habitacional unifamiliar tipo interés social, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

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

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado de Baja California para su conocimiento, copia del “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, e inscribese en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado, así como en las dependencias municipales que designe el Municipio de Mexicali, según corresponda a su nivel de aplicación.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y 2, 6 fracción II y 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Mexicali para su conocimiento, copia del “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, Ejido Islas Agrarias grupo “A”, Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California”, para su integración Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano del Municipio, así como a las cédulas catastrales, que deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

QUINTO.- Acorde a lo previsto en los artículos 23 fracción V párrafo segundo, y 97 último párrafo de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano remítase para su conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, copia del “Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M,



Ejido Islas Agrarias grupo "A", Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California", e incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

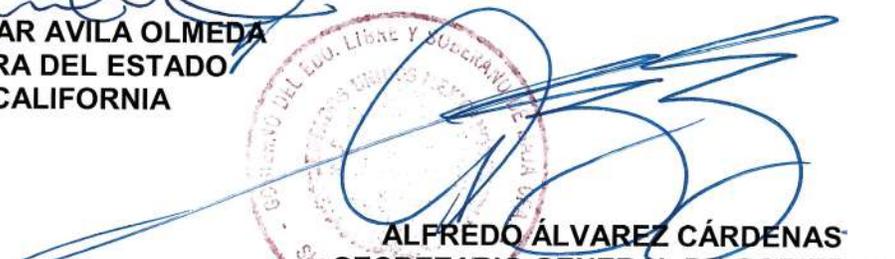
PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Municipio de Mexicali, Baja California, del "Estudio de Justificación Cambio de Uso de Suelo para los predios identificados como lote 60 Z-1 P-1, lote 99 Z-1 P-1 y lote parcela 111 Z-1 P-1, todos de la manzana S/M, Ejido Islas Agrarias grupo "A", Delegación González Ortega, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali 2025, Baja California", así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

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

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


MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA
GOBERNADORA DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA



ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07 -L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA.

QUE MODIFICA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALI PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO EL 8 DE JULIO DE 2022 Y QUE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESATDO EL 2 DE MARZO DE 2007.

**ZONA
MAGENTA**
DESPACHO DE CONSULTORÍA Y
PROYECTOS URBANOS

Versión Abreviada

Mexicali, Baja California, abril de 2024



INDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	CONTEXTO DE PLANEACIÓN	3
3.	LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.	8
4.	DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO	13
5.	JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO	13
5.1	ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA	14
5.2	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA DEL PMDU Y A LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA DEL PDUCP 2025	17
6.	ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO	20
6.1	VISIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL	20
6.2	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	22
7.	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN	23
8.	ACCIONES Y COMPROMISOS	28
8.1	BENEFICIOS DEL PROYECTO	30
	ÍNDICE DE MAPAS	33
	ÍNDICE DE TABLAS	33
	ÍNDICE DE IMÁGENES	33
	ÍNDICE DE FIGURAS	33
9.	ANEXO CARTOGRÁFICO	34





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

1. Introducción

El presente estudio de justificación de cambio de uso de suelo para ampliación de desarrollo habitacional unifamiliar Condesa, en los predios identificados como, **Parcela 60 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-060-001, **Parcela 99 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-709-901, y **Parcela 111 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-111, con una superficie total de **402,109.64 m²** todos ubicados en el ejido Islas Agrarias grupo "A" de la delegación González Ortega, en el municipio de Mexicali, Baja California, ubicados en el Barrio 8-González Ortega del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, y en la Zona 4 Sureste, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali, B.C., 2025 (PDUCP 2025), fuera del polígono del Límite de Expansión Urbana, lo que motiva la elaboración de este estudio.

La zonificación Primaria del PMDU, identifica la **ubicación de los predios** del área de aplicación, como **área no urbanizable**, y los **localiza fuera del límite de área urbana al 2036**; y su matriz de compatibilidad de usos del suelo señala que el **uso habitacional unifamiliar tipo interés social es incompatible**. Así también, para el caso de acciones de cambio de uso de suelo, establece la Norma 3 Cambios de uso de suelo, que al respecto indica que toda **solicitud de modificación de uso del suelo estará condicionada a la presentación de los estudios y dictámenes correspondientes** por parte de las áreas encargadas del desarrollo urbano y la planeación.

En cuanto a la compatibilidad que indica la **Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel de Área Urbana**, del PDUCP 2025, para el Área de Transición At-7 donde se ubican los Predios sujetos de este estudio, el uso de suelo pretendido, Habitacional en su modalidad Unifamiliar, en tipo Medio y Popular, se señala como **uso incompatible**.

Por lo anterior, el presente estudio tiene como objetivo el **justificar la modificación del límite de área urbana al 2036** que define el PMDU, así como la **modificación de la estructura urbana propuesta del área urbana de Mexicali establecida en el PDUCP 2025**, para que los predios se sometan a su revisión y determinar su congruencia para el uso habitacional unifamiliar pretendido.

2. Contexto de planeación

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali (Gobierno municipal de Mexicali, 2022)
Este Plan tiene como objetivo general el construir un municipio capaz de administrar sus recursos con responsabilidad y transparencia, consolidando un sistema de asentamientos humanos articulado a partir de una ciudad central de escala humana, densa y compacta, una red de localidades suburbanas sólidas y un entorno rural integrado, que tengan como eje rector el bienestar de las personas, mediante la distribución equilibrada del equipamiento y los servicios públicos, con políticas públicas basadas en el crecimiento participativo, con equidad de género y garantía de los derechos humanos fundamentales a quienes habiten o transiten por su territorio, con respeto al medio ambiente y el fortalecimiento de la economía local con un enfoque de ciudades inteligentes, metropolitanas y transfronterizas, donde la brecha de





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 1111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-1111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

desigualdad se reduzca mediante la consolidación de los programas sociales y la infraestructura que atiendan de manera prioritaria a los grupos vulnerables.

En cuanto el objetivo específico Para el entorno urbano de la ciudad de Mexicali, habrá de consolidarse la urbanización de los barrios periféricos, en especial lograr la equidad en el acceso a los servicios y el empleo en los barrios al poniente de la ciudad. Asimismo, se buscará ampliar la mezcla de usos en corredores urbanos y zonas dormitorio para elevar la accesibilidad de las personas a los satisfactores y el empleo. La ciudad debe densificarse y procurar reducir su expansión urbana ocupando principalmente los vacíos urbanos de barrios centrales. Habrá de ampliarse la superficie verde en la ciudad para reducir la isla de calor y ofrecer a las personas más oportunidades para acceder a parques y espacios públicos. En el mismo sentido, deberán rescatarse las condiciones ambientales del sistema lagunar y drenes urbanos para sumar espacios de interacción social y valor ambiental. Es importante ampliar y hacer eficiente el sistema de transporte público y elevar la accesibilidad peatonal y ciclista al mismo para reducir la alta dependencia al auto y sus externalidades negativas.

La definición de la estrategia para el municipio de Mexicali tiene como base los principios fundamentales para el desarrollo sustentable propuestos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), estos son:

- **Poner en el centro a las personas.** Reconocimiento de que la gestión territorial tiene un impacto directo en la vida de las personas y que es necesario transformar las prioridades de la planeación urbana tomando en cuenta la experiencia cotidiana de las personas.
- **Equidad.** Distribución equitativa de la infraestructura, el equipamiento, los servicios, espacios públicos, vivienda y empleos, con prioridad de zonas desfavorecidas.
- **Ciudad compacta, densa y de usos mixtos.** Se refiere al uso eficiente del suelo urbano, para diversificar, aprovechar y mejorar la infraestructura pública y acercar la vivienda y los centros de trabajo.
- **Ciudad sustentable.** Implica el aprovechamiento actual de los recursos sin comprometerlos para el uso de las generaciones futuras. Busca generar un sistema urbano (circular y holístico) que no agote o sobrecargue los recursos naturales.
- **Inclusión urbana.** Que las ciudades proporcionen oportunidades y mejoren las condiciones de vida para todas y todos, mediante la inclusión espacial (accesibilidad), inclusión social (participación) e inclusión económica (oportunidades).

En cuanto a la Estrategias que establece el PMDU para los barrios, y en el caso particular **del Barrio 8-González Ortega**, donde se ubican los predios del área de aplicación, a este barrio le corresponden las estrategias: **E-Recualificación del territorio; F-Atención al cambio climático; G-Posicionamiento metropolitano; I-Asistencia y desarrollo socioeconómico; y K-Gestión integral de residuos.**

De igual manera, para la regulación del desarrollo urbano en el municipio, el PMDU define normas específicas para la utilización del suelo, y para el caso de acciones de





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

cambio de uso de suelo, establece la Norma 3 Cambios de uso de suelo, que al respecto indica que toda **solicitud de modificación de uso del suelo estará condicionada a la presentación de los estudios y dictámenes correspondientes** por parte de las áreas encargadas del desarrollo urbano y la planeación.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Mexicali, B.C., 2025 (PDUCP 2025) (Gobierno municipal de Mexicali, 2007)

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, B.C., 2025 (PDUCP 2025), establece los criterios urbanos normativos para el desarrollo y la planeación urbana de su territorio, para lo que define en su Nivel Estratégico la Estructura vial, la Zonificación de usos de suelo con la definición de reservas territoriales para consolidación y expansión, así como la compatibilidad de los usos de suelo, con horizonte de planeación al año 2025.

La estrategia comprende la delimitación de los ámbitos del desarrollo, que son el centro de población y la ciudad de Mexicali; el establecimiento de políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento; el ordenamiento territorial del centro de población, ofertando áreas de actividad económica.

En relación con las Reservas territoriales y las etapas de desarrollo que plantea el PDUCP 2025, destina para Reservas de uso habitacional más de la mitad de la superficie del área urbana, 9,048.69 ha (55.22%), y establece densidades de vivienda para desarrollos habitacionales unifamiliares de hasta 48 viv/ha como máximo.

Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Mexicali (PIMUS) (Gobierno municipal de Mexicali, 2022)

El PIMUS de la ciudad de Mexicali es el instrumento sectorial de Movilidad, con una visión al 2036, que considera políticas y criterios en base a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU Hábitat, la Ley General de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y las dinámicas actuales, que busca colocar como prioridad a los peatones y a los modos de transporte menos contaminantes.

Para lo anterior, establece cuatro principios rectores para una movilidad sustentable en la ciudad: que sea Accesible y Equitativa; que sea Próxima; que esté Conectada; y que sea Eficiente e Inteligente.

Los objetivos de planeación del PIMUS de la ciudad de Mexicali, buscan revertir situaciones no deseables y contribuir a que la ciudad se acerque a los principios planteados, con la intención de mejorar el acceso a la ciudad de las personas, siendo los siguientes:

- Ciudad Accesible y Equitativa
- Ciudad Próxima
- Ciudad Conectada





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- Ciudad Eficiente e Inteligente

Asimismo, establece nueve grandes estrategias que engloban diferentes acciones para lograr los objetivos planteados, como se mencionan a continuación.

1. Estrategia urbana territorial
2. Estructura vial propuesta 2036
3. Estrategias para la conectividad vial integral
4. Estrategias de movilidad peatonal
5. Estrategias de movilidad en bicicleta
6. Estrategias de transporte público
7. Estrategias de transporte de mercancías
8. Estrategias de movilidad en transporte particular motorizado
9. Estrategias de movilidad binacional

El presente estudio integra dichas estrategias en los rubros aplicables, en primera instancia para la definición de la estructura vial del desarrollo pretendido, y en consideración a los criterios que en la estrategia del Plan se establecen

Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Mexicali (POEMM) (Gobierno municipal de Mexicali, 2000)

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Mexicali (POEMM), tiene por objetivo general el generar un instrumento técnico normativo que establezca un modelo de ordenamiento ecológico, con sus respectivas políticas ambientales de protección, aprovechamiento, restauración y conservación de las vocaciones del uso del suelo, en busca del manejo racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente del municipio de Mexicali.

Define seis Unidades de Gestión Ambiental (UGA), y 23 sub unidades, a las que le asigna políticas ambientales generales y particulares:





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

Figura 1: Modelo de ordenamiento ecológico para el municipio de Mexicali

UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL	POLITICA GENERAL	POLITICAS PARTICULARES
1.-Valle de Mexicali	Aprovechamiento con impulso	-Aprovechamiento con regulación -Aprovechamiento con consolidación
2.-Zonas de inundación y cuerpos de agua	Protección con uso activo	-Preservación -Protección con uso pasivo
3.-Planicies arenosas	Protección con uso activo	-Protección con uso pasivo -Preservación
4.-Sierra de origen ígneo Intrusivo	Protección con uso activo	-Protección con uso pasivo -Preservación
5.-Sierras de origen ígneo extrusivo	Protección con uso activo	-Protección con uso pasivo -Preservación
6.-Mar de Cortes	Aprovechamiento con regulación	-Aprovechamiento con impulso -Protección con uso activo

Fuente: POEMM, 2000

En cuanto a los lineamientos que establece el POEMM, para el subsector de Asentamientos Humanos, y en particular para el desarrollo de zonas habitacionales, indica los siguientes:

- Instrumentar programas de pavimentación que coadyuven a minimizar el problema de partículas en suspensión, PM-10 que causan enfermedades a la población
- Restringir el crecimiento de la ciudad y los poblados hacia áreas agrícolas de mediana y alta productividad.
- Promover el uso de fosas sépticas en lugar de letrinas, regulándolas a través de criterios de construcción y mantenimiento.
- Utilizar los apoyos de programas institucionales para reemplazar el uso de letrinas y/o la ampliación de la red de cobertura de drenaje.
- Limpieza y mantenimiento de drenes y canales.
- Evitar la ubicación de zonas habitacionales dentro de las áreas destinadas a uso industrial o en áreas próximas a las mismas o dentro de los conos de dispersión de emisiones contaminantes.
- Promover el establecimiento de zonas sujetas a conservación ecológica en zonas circunvecinas a los asentamientos humanos.
- Fomentar el uso de materiales de la región en la construcción de viviendas, así como el uso de ecotecnias.
- Estimular la reutilización de agua potable y de aguas grises.
- Sancionar a propietarios de terrenos baldíos en la mancha urbana que no den mantenimiento a sus predios para evitar fuentes de contaminación causadas por basura y fauna nociva.
- Exigir el establecimiento de zonas de amortiguamiento que disminuyan el efecto del ruido y la contaminación ambiental hacia las áreas habitacionales.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

El área de estudio y los predios sujetos de este estudio, identificados como Parcela 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, Parcela 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y Parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111-001, ubicados en el ejido Islas Agrarias grupo "A" de la delegación González Ortega, en el municipio de Mexicali, se localizan en la UGA 1.- Valle de Mexicali, con una política general de Aprovechamiento con impulso, y en la Subunidad 1.2 Suelo Medio, con la política particular de Aprovechamiento con regulación.

3. Localización y delimitación del área de estudio.

Para la delimitación del área de estudio, se trabajó con el sistema de coordenadas UTM Zona 11 Norte, Datum WGS84, y se definió con las colindancias siguientes:

- Al norte con Dren Tula
- Al este con Calzada Genesis
- Al sur con camino de Mexicali
- Al sureste con Blvr. Lázaro Cárdenas
- Al noroeste con circuito Antonio Valdéz Herrera (anillo Periférico)

El polígono definido de **área de estudio**, suma una **superficie de 501.93 hectáreas**, con los vértices y coordenadas UTM, como se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 1 Coordenadas UTM polígono del área de estudio

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	655,360.22	3,606,215.212
2	655,150.15	3,606,253.961
3	655,111.34	3,606,440.836
4	654,059.74	3,607,237.735
5	654,167.91	3,607,433.556
6	654,313.82	3,607,585.305
7	654,376.53	3,607,566.861
8	654,434.98	3,607,571.648
9	654,528.38	3,607,586.684
10	654,586.28	3,607,627.189
11	654,779.21	3,607,765.302
12	654,868.11	3,607,819.100
13	654,998.29	3,607,852.184
14	655,266.14	3,607,911.566





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
15	655,429.18	3,607,850.485
16	655,655.73	3,607,848.829
17	655,908.73	3,607,782.985
18	655,974.35	3,607,782.985
19	656,016.68	3,607,818.969
20	656,122.97	3,607,908.547
21	652,03.32	3,607,884.567
22	656,246.44	3,607,871.652
23	656,308.36	3,607,903.684
24	656,410.55	3,607,969.806
25	656,496.5	3,608,052.936
26	656,564.33	3,608,067.324
27	656,657.42	3,608,035.476
28	656,747.5	3,608,018.571
29	657,008.66	3,608,081.598
30	657,154.58	3,607,960.350
31	657,343.12	3,607,941.095
32	657,447.83	3,607,977.674
33	657,512.92	3,607,896.145
34	657,344.8	3,606,853.261
35	657,406.68	3,606,821.001
36	657,444.55	3,606,786.634
37	657,457.01	3,606,762.792
38	657,451.76	3,606,747.413
39	657,388.49	3,606,692.494
40	657,339.33	3,606,357.747
41	657,324.17	3,606,344.395
42	657,324.17	3,606,322.132
43	657,223.7	3,606,205.395
44	657,151.19	3,605,947.013





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
45	655,999.88	3,606,145.74

Fuente: Propia, 2023

El **área de aplicación**, la conforman los Predios identificados como, **Parcela 60 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-060-001 de superficie de 215,535.817 m², **Parcela 99 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-709-901 de superficie 21,487.07 m², **Parcela 111 Z-1 P-1**, con clave catastral 07-L5-111-001 de superficie 165,086.75, que en conjunto suman una **superficie de 402,109.64 m² (40.21ha)** ubicados en el Ejido Islas Agrarias Grupo "A" de la Delegación González Ortega, en el Municipio de Mexicali, B.C., para el que se pretende obtener el Dictamen de cambio de uso de Suelo. Su delimitación y acreditación de propiedad, a favor de Wong y Asociados Inmobiliaria, se respaldan con los deslindes vigentes y partidas de inscripción en el Registro público de la propiedad y de comercio en Mexicali correspondientes (ver anexos técnicos) y sus coordenadas UTM se muestran a continuación.

Tabla 2 Coordenadas UTM de los polígonos del área de aplicación.

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	657,506.6657	3,607,882.3567
2	657,390.2952	3,607,186.1567
3	657,070.9208	3,607,170.2819
4	657,072.2720	3,607,175.3880
5	657,055.4860	3,607,118.3830
6	657,186.5560	3,607,150.5160
7	657,420.6280	3,607,168.4820
8	657,396.0740	3,607,077.1690
9	657,057.0290	3,607,102.9400
10	657,400.5480	3,607,169.0740
11	657,391.9540	3,606,833.0830
12	657,453.4060	3,606,765.7710
13	657,387.0690	3,606,701.8140
14	657,324.4050	3,606,354.4960
15	657,226.7520	3,606,239.9950
16	657,006.4520	3,606,252.3480
17	657,933.7550	3,606,301.4170



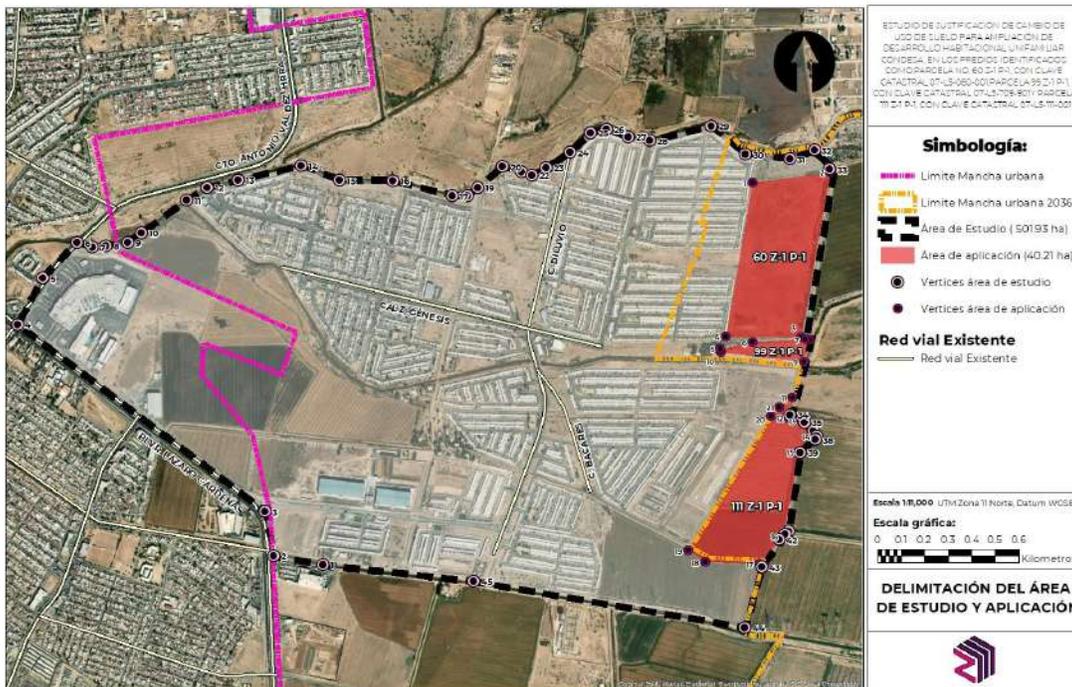


"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 1111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-1111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
18	657,270.1690	3,606,855.9280
19	657,302.9110	3,606,891.4860
20	657,355.3180	3,606,929.6840

Fuente: Propia, 2023

Mapa 1 Delimitación del área de estudio y área de aplicación



Fuente: Propia, 2023





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

Imagen. 1 Fotografías del Predio 99 Z-1 P-1 del área de aplicación.



Fuente: Propia, 2023

Imagen. 2 Fotografías del Predio 60 Z-1 P-1 del área de aplicación.



Fuente: Propia, 2023

Imagen. 3 Fotografías del Predio 111 Z-1 P-1 del área de aplicación.



Fuente: Propia, 2023





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

4. DIAGNÓSTICO Y ESCENARIO

El área de estudio ha sufrido un cambio drástico en las características de intensidad y de ocupación, pasando de ser una zona sin desarrollar, con suelo rústico o agrícola en el 2010, a una de un denso desarrollo habitacional, con alto grado de ocupación.

La ocupación que se presenta es mayormente de usos habitacionales, y sus usos de equipamiento y servicios complementarios a la vivienda, con un nodo naciente de usos industriales en su parte suroeste, y con una tendencia de crecimiento al este que consolida la vocación habitacional en la zona.

El desarrollo se ha llevado a cabo de acuerdo a la normatividad aplicable, en respeto a los usos de suelo propuestos que plantea el PDUCP 2025, y en los pocos casos que se ha autorizado alguna modificación de uso de suelo normativo, se ha justificado plenamente y se ha llevado a cabo por los medios legales correspondientes, con lo que se ha logrado mantener el crecimiento ordenado en la zona.

El desarrollo en el área de estudio, al seguir los procesos legales correspondientes, ha garantizado que se lleve a cabo con los servicios e infraestructura básicos, ofreciendo un espacio urbanizado y con accesibilidad a estos para la población residente.

La cobertura de equipamientos básicos es muy buena, sin embargo, se identifica que es necesario incorporar elementos de educación, administración pública y servicios urbanos, principalmente.

Asimismo, es necesario reforzar la conectividad vial en el área de estudio, mediante un complemento en la red secundaria y primaria, para mejorar la accesibilidad y garantizarla a los futuros desarrollos en los predios del área de aplicación.

La movilidad peatonal y en bicicleta es otro aspecto que debe fortalecerse, aprovechando los andadores y camellones amplios y forestados en las vialidades principales, y la habilitación de elementos de transporte público, como bahías y paradas de autobús.

Aunque no se presenta un grave problema de contaminación, si es importante llevar a cabo la limpieza en drenes y predios baldíos.

En general, el área de estudio tiene la capacidad para recibir las viviendas que se proponen con el desarrollo del área de aplicación, siempre y cuando se cumpla con las donaciones requeridas, y la planeación vial.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

La visión de desarrollo es la integración urbana de los predios del área de aplicación, haciendo factible la actividad Habitacional en la zona puesto que pueden complementarse y ser compatibles con las zonas habitacionales y reservas de suelo del





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

entorno, de ahí la solicitud de reconsideración del PDUCP para que esto sea viable, disponiéndose de diversos argumentos para impulsar su creación con beneficios de derrama económica, generación de empleo, desarrollo urbano, desarrollo social y bienestar que traerá consigo.

Objeto de la solicitud de cambio de uso del suelo

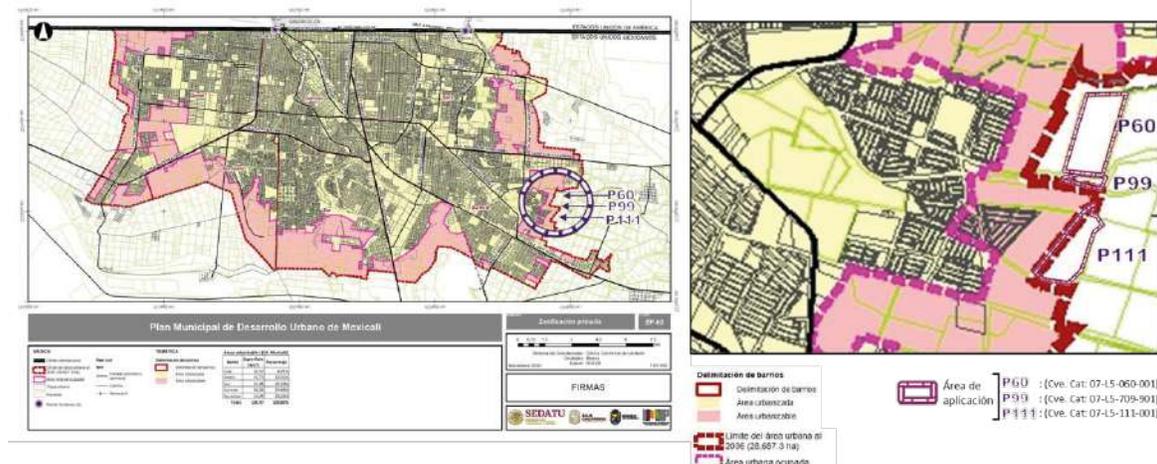
La presente solicitud consiste en:

1. Modificación del PDUCP Mexicali 2025 a la asignación actual de uso del suelo de Área de transición AT7 para que se determine como Uso Habitacional en los predios identificados como Parcela 99 Z-1 P-1, Parcela 60 Z-1 P-1, y Parcela 111 Z1 P-1, todos de la Manzana S/M, del Ejido Islas Agrarias A de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados, y claves catastrales L5-709-901, L5-060-001 y L5-111-001, respectivamente (área de aplicación), y se considere compatible el uso del suelo habitacional para incorporarse el Desarrollo La Condesa Este.
2. Modificación al Límite de expansión urbana 2025, para que incorpore dentro de su delimitación a los predios del área de aplicación de este estudio.

5.1 Zonificación Primaria y Estructura Urbana propuesta

El PMDU ubica en el Barrio 8-González Ortega a los predios del área de aplicación, indicándolos como área no urbanizable, y fuera del límite de área urbana al 2036, como se aprecia en la siguiente figura.

Figura 2: Zonificación primaria en el área urbana del PMDU



El PMDU establece como usos incompatibles para los predios del área de aplicación, cualquier tipo de uso habitacional unifamiliar





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

Figura 3: Extracto de la Matriz de Compatibilidad de uso de suelo por barrios del PMDU

USOS DE SUELO	BARRIOS	González Ortega		
	ÁREAS	AU	U	R
HABITACIONAL				
UNIFAMILIAR				
Residencial		●	●	◆
Medio		●	●	◆
Popular		▲	●	◆
Interés social		▲	●	◆

Simbología

Usos

Compatible ● Condicionado ▲ Incompatible ◆

Áreas

U Urbanizable AU Área Urbana R Restringido (No urbanizable)

Fuente: PMDU 2022

En cuanto al PDUCP 2025, este programa ubica el área de estudio dentro del Sector G, Distritos G2 y G3, y una pequeña porción fuera del límite de expansión urbana, que es justo donde se ubican los predios del área de aplicación, en la franja de Área de transición AT-7. Para los Distritos G2 y G3, el PDUCP 2025 establece densidades de vivienda unifamiliar altas (32 a 48 viv/ha), y densidades de vivienda multifamiliar media (38 a 70 viv/ha), siendo colindantes los predios del área de aplicación a dichos distritos.

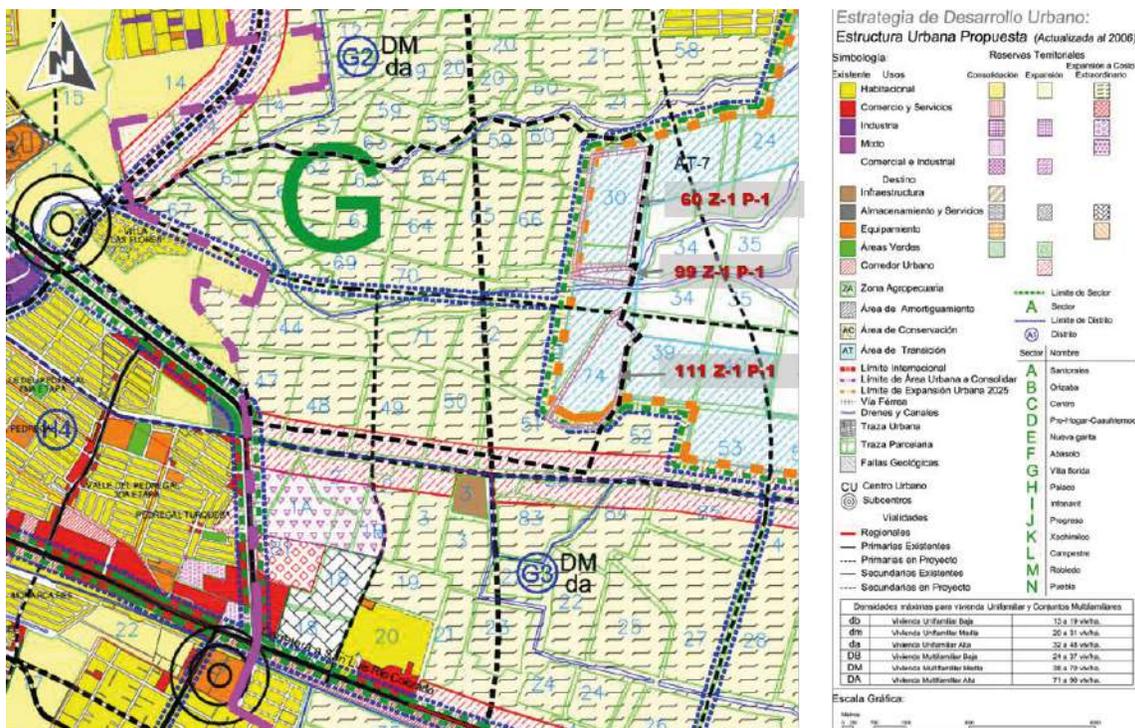
La siguiente figura muestra la Estructura urbana propuesta en el área de estudio y área de aplicación de acuerdo con el PDUCP 2025, donde se aprecia que los predios del área de aplicación quedan en la Zona de Transición AT-7.





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

Figura 4 Ubicación del área de estudio y área de aplicación en referencia a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025



Fuente: Propia, 2023, sobre Plano de Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025

En cuanto a los usos compatibles de los predios del área de aplicación, ubicados en la Zona de Transición AT-7, la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Área Urbana del PDUCP 2025, indica que son INCOMPATIBLES los usos de suelo para vivienda, usos habitacionales unifamiliar de cualquier modalidad, lo que promueve el presente estudio.

A pesar de que el uso pretendido para el área de aplicación, de habitacional unifamiliar de interés social se indica como incompatible tanto en la matriz de compatibilidad del PMDU y del PDUCP 2025, es importante señalar que las condiciones de ocupación, dotación de servicios y equipamiento, accesibilidad e integración vial, así como el estatus de regularización de la tierra y su valor, ya se han modificado significativamente en la gran parte del área de estudio, dado que actualmente ya se encuentra ocupada con desarrollos regulares y formales de usos habitacionales principalmente, y cuenta con todos los servicios públicos y de infraestructura, transporte público, quedando los predios del área de aplicación apenas fuera del límite de expansión urbana del PDUCP 2025 y del límite de área urbana al 2036 del PMDU, colindante a desarrollos habitacionales unifamiliares de densidad alta, lo que los ubica en una zona con tendencia fuerte a desarrollo de vivienda.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 1111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-1111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

Asimismo, principalmente se ha llevado a cabo la construcción de vialidades colectoras y locales, y dada la alta ocupación en el área de estudio y su tendencia de desarrollo, es necesario contar con vialidades de comunicación primarias y secundarias.

5.2 Propuesta de modificación a la Zonificación primaria del PMDU y a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025

La propuesta de zonificación secundaria del presente Estudio, modifica el límite de área de urbana al 2036 del PMDU, ampliándolo al este para que se incluyan los terrenos del área de aplicación dentro de su límite, y así también modifica los usos propuestos de la Estructura urbana propuesta del PDUCP 2025, en la superficie correspondiente a los predios del área de aplicación, para que se les asigne el uso de HABITACIONAL en modalidad unifamiliar de interés social, de acuerdo a los argumentos y análisis antes presentados;

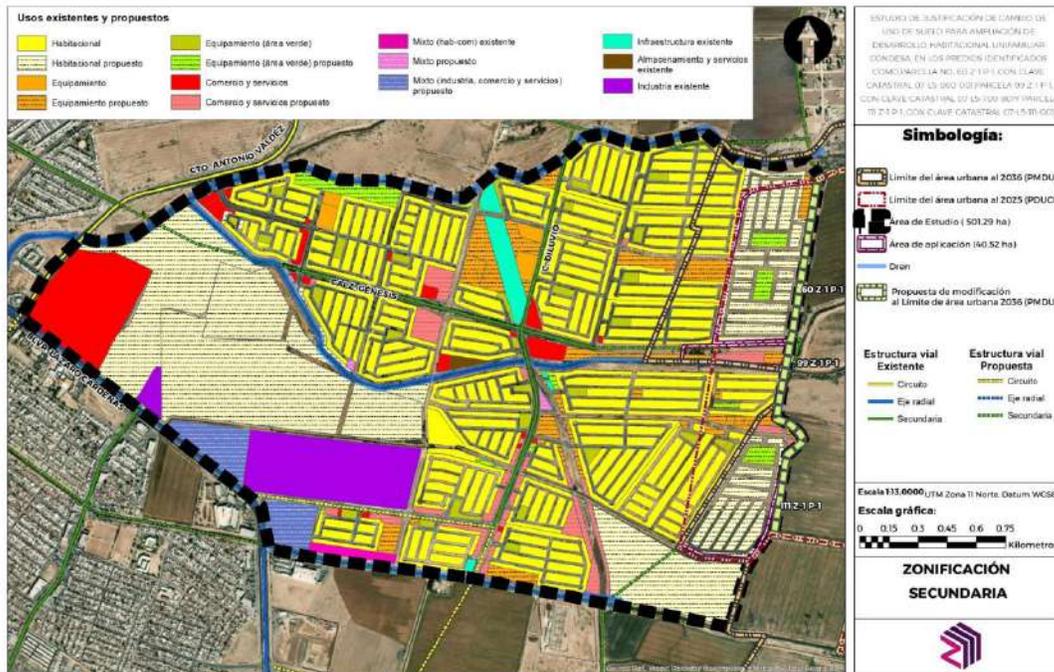
Se toma en cuenta la ocupación actual presente en el área de estudio, que se ha dado de acuerdo con la planeación vigente en la zona, y para las zonas no desarrolladas, que son las de menor proporción, se retoman los usos de suelo que el PDUCP 2025 establece en la zona, y de acuerdo a la propuesta del proyecto habitacional que la empresa Inmobiliaria pretende llevar a cabo dentro del área de estudio, en congruencia con la normatividad y reglamentación urbana aplicable.

Mapa 2 zonificación Secundaria: Propuesta de modificación a la estructura urbana Propuesta del PDUCP 2025.





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”



Fuente: Propia, 2024

La propuesta modifica el Límite de área urbana 2036 del PMDU, que se amplía al este, solamente en su parte correspondiente justo en el lindero este de los predios del área de aplicación, para que queden incluidos dentro del crecimiento de la ciudad al año 2036.

Tabla 3 Usos de suelo propuestos.

Usos Propuestos	Superficie	
	(ha)	(%)
Habitacional existente	141.31	28.15%
Habitacional propuesto	109.34	21.78%
Equipamiento existente	2.71	0.54%
Equipamiento propuesto	19.16	3.82%
Equipamiento (área verde) existente	6.99	1.39%
Equipamiento (área verde) propuesto	7.02	1.40%
Comercio y servicios existente	21.57	4.30%
Comercio y servicios propuesto	11.33	2.26%
Mixto (hab-com) existente	1.52	0.30%
Mixto propuesto	0.41	0.08%
Mixto (industria, comercio y servicios) propuesto	8.89	1.77%





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”

Usos Propuestos	Superficie	
	(ha)	(%)
Almacenamiento y servicios existente	0.63	0.13%
Industria existente	20.96	4.18%
Infraestructura existente	4.80	0.96%
Vialidades, drenes y canales	145.28	28.94%
Total =	501.93	100.00%

Fuente: Propia, 2023

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

La estructura vial propuesta que determina la conectividad en el sector se analiza en función de lo establecido en el PIMUS 2036 (2022), y los aprobados por parte de la Ingeniería de Tránsito del Municipio de Mexicali para el Plan Maestro Génesis La Condesa. En lo general deberá apegarse, al "Reglamento de General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, B. C.

Mapa 3 Estructura Vial Propuesta.





“ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO “A” DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.”



Fuente: elaboración propia 2023 y PIMUS 2022.

6. ANÁLISIS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPUESTO

6.1 Visión del conjunto habitacional

Exe inmobiliaria S.A. de C.V. tiene la visión y el compromiso de generar desarrollo de calidad, con atención al sector habitacional, considerando la demanda de crecimiento urbano prevista por el PDUCP, incorporando las reservas territoriales del plan maestro Génesis, el desarrollando urbano La Condesa este (área de aplicación), teniendo un impacto positivo y una derrama dentro de toda el área de integración. Al disponer de la anuencia oficial de cambio de uso del suelo se emprenderá el proceso de autorización de esta acción de urbanización del cual se dispone un concepto preliminar. (Figura 19).

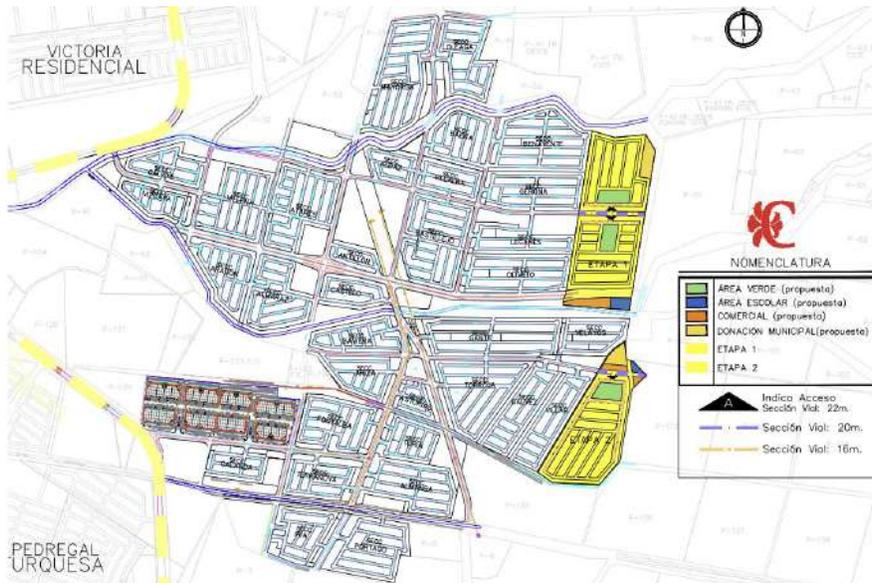
El Plan Maestro del anteproyecto del desarrollo Habitacional rubro unifamiliar para vivienda tipos medio y popular, contempla la zonificación en tres privadas del Desarrollo urbano La Condesa Este.





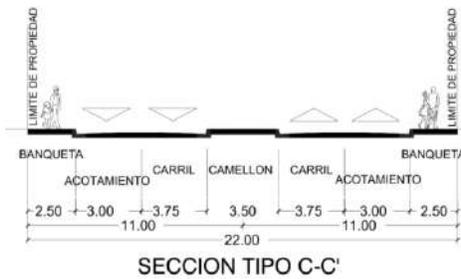
"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 1111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

Figura 5 Etapas de ejecución de desarrollos propuestos en La Condesa.



Fuente: Propia, 2023

Figura 6 Sección de acceso vial propuesta.



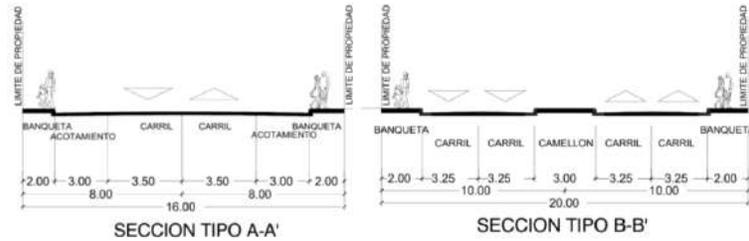
Fuente: Propia, 2023

Figura 7 Secciones viales propuestas.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 1111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."



Fuente: Propia, 2023

6.2 Descripción del Proyecto

El desarrollo del Proyecto se plantea en dos etapas, tres privadas con acceso controlado de caseta y uso comercial, considerando que la superficie total de 402,109.637 m², dando inicio en agosto 2024, y se contempla la terminación de las dos etapas en abril 2026.

Proyecto propuesto de vivienda

Se proponen tres Modelos de vivienda (Sofía, Eugenia, Carlota), con fachadas modernas, una distribución inteligente de los espacios y calidad en construcción, los tres prototipos son vivienda de interés social.

Figura 8 Modelos de vivienda (Planta Arquitectónica)



Fuente: Propia, 2023





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

7. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

El crecimiento en general de las ciudades y los nuevos asentamientos humanos que continuamente se suman, traen consigo una serie de alteraciones sobre las áreas adyacentes a la periferia de las urbes, que redundan en impactos ambientales y con deterioro y desplazamiento tanto de la fauna como de la flora hacia otros lugares. No obstante, en este caso, el consentimiento y aprobación del cambio de uso de suelo agrícola de las parcelas 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-060-001, Parcela 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-709-901, y Parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-111, a uso habitacional no altera de manera agresiva dichos terrenos, primero porque no se llevaría a cabo una devastación de áreas naturales debido a que las condiciones naturales primarias del sitio se perdieron tiempo atrás al transformarlas en tierras agrícolas y ante la proximidad de zonas habitacionales se convirtieron para 2020 la parcelas 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-060-001, Parcela 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-709-901 en tierras en desuso proclives a convertirse en grandes tiraderos clandestinos, como sucede en un gran número de terrenos baldíos y terrenos en breña de gran parte del municipio de Mexicali. Solo la parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-111 se encuentra aun con uso agrícola. Cabe mencionar que el PDUCP 2025 especifica para los predios del área de aplicación usos de suelo en Transición.

Impactos sobre desarrollos habitacionales existentes.

Actualmente las áreas habitacionales de mayor afectación localizadas al poniente de la parcela 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-15-060-001, aún no se encuentran habitadas, sino en obra negra. Sin embargo, de aprobarse el cambio de uso de suelo en los predios de interés en este estudio, podrían presentarse varios escenarios.

- a) Si las viviendas son ocupadas y se encuentran en desuso, los impactos se podrían dar principalmente en el aire, por partículas de polvo, en temporada de vientos al encontrarse la tierra sin la suficiente cobertura vegetal y en menor escala sería el provocado por el tráfico vehicular que llegara a circular alrededor de estos predios, así como por los desechos sólidos que se tiran a cielo abierto y que de igual manera desprenden partículas y olores.
- b) Si las viviendas se encuentran ocupadas y se da inicio a la construcción de la vivienda en las parcelas en cuestión, los principales impactos serían sobre el aire especialmente por partículas de polvo generadas por el tráfico propio del equipo y maquinaria utilizada en el proceso, así como del tráfico vehicular utilizado por los mismos trabajadores y la transportación de insumos. Otros impactos que podrían afectar a los residentes serían los ocasionados por los ruidos, también provocados por la maquinaria y equipo utilizado y el vertido de materiales de desecho en los alrededores. Aumento del tráfico externo y posible interrupción del tráfico debido al cierre de calles.

Medidas compensatorias y/o mitigación y prevención.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- a) Siembra de cortina de árboles y cercos verde que posteriormente se usarían en los futuros desarrollos y que pudieran ser regados con el agua que lleva alguno de los canales de riego.
- b) Para el caso de la puesta en marcha de la construcción de la vivienda en estos predios, se llevarían a cabo las medidas preventivas, de mitigación y evitar con ellas molestias e impactos sobre los fraccionamientos existentes inmediatos.

Impacto sobre los terrenos sujetos a cambio de uso de suelo

(60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, Parcela 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y Parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111). Se pueden presentar dos escenarios:

- a) Si se deja la tierra en desuso por algún periodo de tiempo prolongado estarán con mayor propensión a utilizarse como grandes vertederos de toda clase de residuos sólidos y escombros, así como proclives a la comisión de diversos delitos.
- b) Con la puesta en marcha de la construcción de la vivienda sobre los predios o parcelas ya mencionados, se da lugar a impactos que afectan o alteran los factores abióticos y bióticos tanto del lugar como de sus espacios inmediatos, debiéndose al cambio tan radical del espacio, al emplazarse una gran cantidad de vivienda donde antes eran tierras en desuso, a los materiales utilizados tanto en la edificación como en las coberturas del suelo y, del tráfico vehicular entre otros. La contaminación del aire será evidente por las partículas en suspensión provocadas por el tráfico de maquinaria pesada utilizada para la construcción ya sea para la transportación de insumos o bien para ser utilizada en algunos procesos constructivos, y posteriormente en la etapa operativa al incrementarse el parque vehicular propiedad de los residentes, a su vez estos dos provocarían una contaminación por ruidos, los niveles de dióxido de carbono aumentarían al igual que la temperatura, la capa de tierra del suelo será cubierta por materiales asfálticos que contienen varios compuestos orgánicos volátiles que impulsan la contaminación del aire, y por otro lado cubren la capa permeable del suelo.

Medida compensatoria y/o de mitigación y prevención.

- a) Para este caso se llevarían a cabo en acciones de coordinación y cooperación entre las comunidades y/o comités de vecinos de los desarrollos habitacionales existentes, EXE Inmobiliaria y la Dirección de Seguridad Pública, a fin de organizarse y llevar a cabo una vigilancia sobre las zonas, y de este modo mantener limpias y seguras las parcelas generando en los residentes un mayor sentido de pertenencia. Por otra parte, se les pudiera dar uso esporádico a través de eventos que pudieran organizar los comités de vecino e Inmobiliaria EXE, como paseos en bicicleta y caminata en fines de semana, o torneos de béisbol en ligas internas de niños de los mismos fraccionamientos, claro está que siempre y cuando las condiciones climáticas lo permitan.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

b) Se mencionan a continuación:

- Antes de efectuar las actividades de desmonte y despalme para la preparación del terreno se deben extraer (en caso de existir) ejemplares florísticos y trasplantar hacia áreas de repoblación a fin de protegerlas, asegurando su sobrevivencia y reproducción.
- Humedecer el área de trabajo para evitar el levantamiento de partículas de polvo.
- Facilitar el escape y libre tránsito de la fauna silvestre que pudiera encontrarse en el área.
- Regular la velocidad de desplazamiento de los vehículos.
- Mantener la maquinaria y el equipo utilizado bien afinado para reducir las emisiones de humo.
- Sustituir equipo de trabajo obsoleto por otros menos ruidosos.
- Alejar las fuentes que emitan mayor ruido de las zonas habitacionales.
- Colocar contenedores para desechos sólidos, en el caso de residuos de construcción y demolición se pueden clasificar en obra, enviarse directamente a la planta de reciclado o bien entregarse a los sitios autorizados por la autoridad ambiental competente de forma separada para facilitar su valoración.
- Asegurar el servicio de recolección de los residuos sólidos.
- No disponer las aguas residuales sobre los cuerpos de agua o a cielo abierto.
- Prohibir la quema a cielo abierto de cualquier material de residuo en el sitio.
- Programar horarios de entrada y salida de vehículos para evitar tráfico excesivo y molesto hacia los residentes de los fraccionamientos contiguos.
- Establecer rutas de entrada y salida y que sean rigurosamente las necesarias para el trabajo.

Impacto sobre las parcelas de cultivo.

El decremento y reducción del suelo agrícola cercano a la ciudad está estrechamente relacionado al crecimiento urbano, su proximidad a zonas que cuentan con los equipamientos, infraestructura y servicios, como el transporte, vialidades o la construcción de plazas comerciales, entre otros, las tornan idóneas para que en un corto plazo sean también cobijo y tejido de la ciudad.

Medidas compensatorias y/o mitigación y preventivas.

- Humedecer el área de trabajo para evitar el levantamiento de partículas de polvo.
- Regular la velocidad de desplazamiento de los vehículos.
- Mantener la maquinaria y el equipo utilizado en buenas condiciones mecánicas y sin fugas de aceite.
- Evitar dar mantenimiento a la maquinaria y equipo en el predio y prevenir con ello la contaminación de suelo o cuerpos de agua por derrame o vertido de aceites.
- Colocar contenedores para desechos sólidos, en el caso de residuos de construcción y demolición se pueden clasificar en obra, enviarse directamente a la planta de reciclado o bien entregarse a los sitios acreditados por la autoridad ambiental competente de forma separada para facilitar su valoración.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- No alojar desecho sobre terrenos aledaños o fuera de los sitios destinados a su disposición.
- Asegurar el servicio de recolección de los residuos sólidos. • No disponer las aguas residuales sobre los cuerpos de agua o a cielo abierto y disponer de sanitarios móviles para trabajadores durante el proceso de construcción.
- Prohibir la quema a cielo abierto de cualquier material de residuo en el sitio.
- Programar horarios de entrada y salida de vehículos para evitar tráfico excesivo y molesto hacia los residentes de los fraccionamientos contiguos.
- Establecer rutas de entrada y salida y que sean rigurosamente las necesarias para el trabajo.

Impacto en drenes y canales.

La construcción de nuevos desarrollos sobre las parcelas en comento traerá consigo una mayor contaminación en los canales de riego existentes, se pudo observar en los recorridos que estos ya se encuentran impactados con la presencia de gran cantidad de desechos sólidos situación que se verá exacerbada por el incremento de nuevas poblaciones.

Medidas compensatorias y/o mitigación y prevención.

Llevar una vigilancia en las zonas inmediatas a los fraccionamientos, y una coordinación y cooperación en acciones de limpieza, con EXE Inmobiliaria como líder de programas de limpieza y la participación de los comités de vecinos, alumnos de escuelas secundarias y la Dirección de Seguridad Pública Municipal. Otra serie de impactos no menos importantes son los urbanos, concebidos por el emplazamiento de la vivienda, de los espacios públicos, del diseño, de la infraestructura y de la operación del conjunto, y que por lo tanto requerirán también de medidas que mitiguen sus efectos sean estos directos o indirectos:

Impacto Urbano.

Crecimiento de la población sobre zonas habitacionales emplazadas en las periferias aleja a sus residentes de áreas de recreo, esparcimiento, salud, trabajo, seguridad, entre otras, y agrede a la economía familiar de sus residentes al tener que pagar por desplazarse a largas distancias y llegar a los diversos sitios de destino, también contribuye a la inseguridad puesto que la lejanía de las zonas habitacionales periféricas implica altos costos para proporcionar los servicios de vigilancia y seguridad por parte de las autoridades, abastecer de los servicios básicos de infraestructura resultan también de gran costo.

Medidas compensatorias y/o mitigación y prevención.

- Integrar y conectar las áreas sujetas al cambio de uso de suelo de este estudio con las zonas adyacentes y con el tejido urbano existente.
- Incorporar la movilidad sustentable a los desarrollos habitacionales a través de la implementación de un sistema articulado de movilidad (origen y destino) entre el transporte público con las modalidades alternativas como el uso de la bicicleta, caminar entre otros, y reducir con ello el parque y tráfico vehicular, la





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

contaminación atmosférica, reducción en el consumo de energías no renovables y contaminación por ruidos, reducción de accidentes y de tiempo de desplazamiento y salud.

- Elaborar y llevar a cabo un plan de movilidad hacia el interior, arborizar los andadores, implementar ciclo vías y señalización adecuada para dar seguridad. Cabe mencionar que los desarrollos habitacionales de EXE Inmobiliaria cuentan con rutas de transporte público, que permiten la conexión entre los desarrollos con diversos puntos de destino de la ciudad, y con ruta de servicios de transporte que trasladan a sus residentes a la Plaza Sendero localizada al interior de la zona. Por lo que solo será necesario hacer reajustes para continuar con la conectividad entre los espacios de origen y destino.
- Crear espacios inclusivos como canchas multifuncionales de uso deportivo; áreas verdes con juegos para niños; espacios con bancas y sombras para el descanso y la contemplación que funjan de puntos de encuentro entre niños, jóvenes y ancianos, alentando así la convivencia e inclusión y cohesión social; infraestructura verde, andadores y rampas apropiadas para el desenvolvimiento y desplazamiento de residentes de diferentes capacidades y edades.
- Crear espacios comunitarios seguros: abiertos o semi abiertos, de fácil accesibilidad perimetral con énfasis en algunos puntos de entrada bien iluminados, con criterios de diseño de visibilidad y seguridad en cruces y de selección de vegetación adaptada a las condiciones bioclimáticas locales y sustentables dentro y en los alrededores de los parques que mejoren las condiciones de uso por parte de los usuarios, aderezado con algunas otras características según la ubicación, para que cada quien tenga la posibilidad de ejercer su función como individuo y parte de una comunidad.
- Prever espacios resilientes, articuladores de los desarrollos, que sean inclusivos, de calidad, abiertos, seguros, accesibles, verdes (como pueden ser los parques multifuncionales), que a su vez logren incrementar la resiliencia de las ciudades o comunidades frente a desastres socio naturales (sismos, inundaciones, etc.).
- Infraestructura sustentable. La infraestructura verde ayuda a evitar que el agua de lluvia llegue al sistema de drenaje, al absorber y almacenar el agua y coadyuvar en los procesos naturales, también en provocar mejoras en la calidad de aire y reducir el efecto isla de calor provocado por la acumulación de construcciones, concretos, asfaltos y materiales que atraen más calor y con liberación lenta. Los beneficios de los espacios e infraestructuras sustentables resultan generalmente menos costos que la infraestructura gris tradicional (tales como sistemas de drenaje pluvial, estaciones de bombeo, plantas de tratamiento, etc., cuya operación y mantenimiento resultan de alto costo).
- Permanecer estimulando a los residentes a seguir formando comités de vecinos y hacer comunidad, así como seguir brindando las características de seguridad de los fraccionamientos existentes a los nuevos desarrollos.
- Participar y mantener la cercanía entre EXE, comités de vecinos residentes de La Condesa, fiscalía regional y área de Proximidad Ciudadana de la DSPM, e impulsar a que las nuevas comunidades se integren a las existentes y promuevan la seguridad en las nuevas áreas habitacionales y a sus entornos.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- La recolección por EXE Inmobiliaria de los residuos sólidos de los domicilios y áreas públicas, y su disposición en los sitios dispuestos por la Dirección, en tanto no se entreguen los fraccionamientos al municipio y así dar cumplimiento al artículo 11 del Reglamento para la Preservación del Aseo Público en el Municipio de Mexicali, a fin de evitar la contaminación de áreas y en consecuencia afectaciones a la salud de los residentes.
- Jornadas de limpieza realizadas por los comités de vecinos y con la participación de estudiantes de los planteles educativos, lideradas por EXE Inmobiliaria tanto en las áreas no urbanizadas de su entorno, como en los espacios públicos dentro de los fraccionamientos.

Llevar a cabo las medidas compensatorias, de prevención y mitigación son complementarias y fundamentales en la edificación de nuevos desarrollos, pues su objetivo es el de prevenir los impactos adversos del desarrollo de los nuevos proyectos habitacionales en el medio ambiente y en las personas, asegurándose de que los impactos ineludibles se mantengan dentro de los niveles aceptables. No obstante, para que esto se logre se hace necesaria la participación, cooperación y coordinación de EXE Inmobiliaria, comunidades residentes, de trabajadores y de las áreas de seguridad pública entre otras instancias.

Mejoras constantes en el ser, evoluciones en los conceptos de vivienda, integración comunitaria, seguridad y medio ambiente saludable traerán consigo calidad en los entornos y, por ende, en la vida en general de sus poblaciones.

8. ACCIONES Y COMPROMISOS

COMPROMISOS

- EXE Inmobiliaria transferirá gratuitamente el 13% de la superficie vendible al Ayuntamiento de Mexicali, para áreas de equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento, y el 3% al Gobierno del Estado para equipamiento escolar, de acuerdo con lo que dispone la Ley de desarrollo urbano del estado de Baja California, conforme al Artículo 160 BIS. - Las acciones de urbanización a que se refiere el artículo anterior, deberán incluir en su zonificación áreas destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes:
 - Áreas verdes urbanas: nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto;
 - Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto;
 - y,
 - Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto.
- Exe Inmobiliaria seguirá lo que señale el Reglamento de fraccionamientos del Estado de Baja California, en sus artículos:





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

ARTICULO 34.- De los fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de vivienda de tipo medio: Se consideran fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas tipo medio, los que por exigencias del Plan Regulador, deben construirse todas las obras de urbanización completas y de primera calidad y que las dimensiones de los elementos de construcción del fraccionamiento se puedan ajustar a las exigencias mínimas, para que la relación costo terreno-casa sea el 20% de la operación conjunta y que esté al alcance de familias de niveles económicos tipo medio. Las exigencias para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

- | | |
|--|--|
| I.- Obras de urbanización completas. | g.- Guarniciones de banquetas. |
| a.- Abastecimiento de agua potable. | h.- Banquetas. |
| b.- Red de distribución de agua. | i.- Camellones, si se construyen avenidas. |
| c.- Alcantarillado de aguas negras. | j.- Instalaciones para electrificación. |
| d.- Colectores de aguas negras y emisores. | k.- Alumbrado público. |
| e.- Alcantarillado pluvial. | l.- Parques y jardines. |
| f.- Sistema contra incendio. | m.- Escuelas. o (sic) los requisitos que señalen las Instituciones de Crédito. |

ARTICULO 35.- De los Fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas de Interés Social. Se consideran fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de vivienda de Interés Social, los que, por exigencia del Plan Regulador, deben construirse con las obras necesarias, que exigen como mínimo las Instituciones Oficiales o privadas que atienden este tipo de promoción. De preferencia, siempre y cuando no se oponga a las especificaciones de zonas de viviendas de Interés Social, las obras de urbanización deben ser completas y se ajustarán a lo que establece el presente Reglamento.

- | | |
|--|--|
| I.- Obras de urbanización completas. | f.- Sistema contra incendios. |
| a.- Abastecimiento de agua potable. | g.- Guarniciones de banquetas. |
| b.- Red de distribución de agua potable. | h.- Banquetas. |
| c.- Alcantarillado de aguas negras o fosas sépticas. | i.- Camellones, si se construyeran avenidas. |
| d.- Colectores de aguas negras y emisores. 19 | j.- Instalaciones para electrificación. |
| e.- Alcantarillado pluvial. | k.- Alumbrado público. |
| | l.- Parques y jardines. |

- Exe Inmobiliaria construirá a su costa, y de acuerdo con el Artículo 37 del Reglamento de Acciones de Urbanización para uso habitacional del Municipio de Mexicali, Baja California, las obras de urbanización siguientes:





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

I.- Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

II.- Red de alcantarillado sanitario y las descargas domiciliarias, y su sistema de conexión al drenaje general del centro de población o planta de tratamiento aprobada por la dependencia del ramo;

III.- Sistema de drenaje pluvial;

IV.- Red de electrificación en alta tensión;

V.- Alumbrado público;

VIII.- Red contra incendios;

IX.- Nomenclatura y señalización horizontal y vertical, informativas, restrictivas y preventivas;

X.- Las obras de infraestructura requeridas para su incorporación al área urbanizada y el sistema vial;

XI.- Las provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios públicos e instalaciones para personas con discapacidad;

XII.- Barda perimetral. (se considerará cerco que permita la permeabilidad visual)

ACUERDOS

- Apertura de los accesos al área de aplicación para la consolidación de la estructura vial.
- Construcción de calz. Genesis, vialidad con jerarquía secundaria; de c. Tierra Santa hasta el límite este de la sección Oliveto, principal vía concentradora de donaciones, comercio y servicio. Además de dar acceso a las donaciones propuestas al sur del área de aplicación.
- Con el objetivo de ofrecer mayor tranquilidad a los futuros habitantes del área se optará por el fraccionamiento cerrado, no obstante, las vialidades dentro de las cerradas son vías públicas.
- Adoptar como directriz proyectual para el diseño de la red de movilidad urbana la intermodalidad, integrando en el espacio viario diferentes formas de desplazamiento y otorgando protagonismo al tránsito no motorizado y el transporte público como argumento de cualificación urbana.

8.1 Beneficios del proyecto

Beneficios a la ciudad de Mexicali

- Apertura de tierra a la vivienda en áreas de plusvalía.
- Consolidación, continuidad e integración de las zonas existentes con las áreas para nuevo desarrollo.
- Proyecto planeado e integrado a los criterios establecidos planes de desarrollo municipal. • Valor social, al generar puestos de trabajo para la población residente en Mexicali.
- Contar con un mayor número de espacios públicos y áreas verdes de calidad en apoyo a la salud y bienestar de las poblaciones residentes.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- Formación de comunidades coordinadas con las instituciones educativas y de seguridad.
- Cercanía entre zona de trabajo y recursos humanos.
- Mayor recaudación de ingresos por impuesto predial.

Beneficios a la población residente.

Economía, Seguridad y Satisfacción.

- La apertura de estos terrenos habitacionales abre oportunidades para la adquisición de vivienda de calidad.
- Los predios en comento se encuentran emplazados en áreas en vías de expansión, esto como valor agregado y/o plusvalía, lo que permite a sus compradores acumular ganancias.
- Crecimiento del patrimonio y respaldo de diferentes tipos de financiamiento que se pueda necesitar.
- Posibilidad de arriendo/seguridad financiera.
- Proximidad a las zonas de trabajo.
- Cercanía de los servicios, como plazas comerciales, restaurantes, centros educativos y deportivos, sucursales bancarias, hospitales, tiendas departamentales lo que les permite no salir y recorrer largas distancias para cubrir sus necesidades.
- Transporte público al interior de la zona y paradas de autobús con amplias cubiertas para proteger de los rayos del sol y la lluvia.
- Las poblaciones residentes de los desarrollos habitacionales que se emplacen sobre estas parcelas contarán con la cobertura de servicios de infraestructura (agua, luz, drenaje).
- EXE inmobiliaria ofrece certeza jurídica durante el proceso de compraventa, al estar involucrado un notario público especializado, que se encargará de comprobar la legalidad del bien inmueble a comprar. · Esquema de pagos flexibles y conforme a créditos o financiamientos inmobiliarios a fin de que los compradores organicen sus gastos y montos de pago.
- Los desarrollos habitacionales de EXE Inmobiliaria ofrecen calidad constructiva en sus viviendas, vialidades y espacios públicos como áreas verdes y parques se mantienen limpios y en excelentes condiciones.
- Seguridad a sus residentes al encontrarse cerrados y con acceso controlado diario las 24 horas, los 365 días del año.
- Seguridad de los residentes en cuanto a la calidad de obra. Las viviendas que se construyan sobre las parcelas en cuestión, estarán acompañadas por profesionales en las diferentes áreas, desde su diseño, planeación, ejecución y terminación. Contarán con inspecciones en las diversas etapas de construcción y con los permisos debidos por parte de las autoridades competentes, de su inicio hasta su terminación.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

- Por todo lo expuesto con anterioridad la apertura de suelo a desarrollos de vivienda de EXE Inmobiliaria se convierte en una alternativa ideal para personas y familias que buscan calidad de vida seguridad y satisfacción.

Sin duda el emplazamiento de tierra para nuevos desarrollos habitacionales sumada a la experiencia y profesionalismo de las Inmobiliarias en el diseño y construcción de fraccionamientos, son pieza clave e idónea para el logro de comunidades sanas, satisfechas y con calidad de vida. La experiencia EXE Inmobiliaria la tiene, queda faltando la aprobación del cambio de uso de suelo en estas parcelas (Parcela 60 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-060-001, Parcela 99 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-709-901, y Parcela 111 Z-1 P-1, con clave catastral 07-L5-111, crucial para que nuevas poblaciones se vean beneficiadas por las alternativas y oportunidades que EXE Inmobiliaria ofrece.





"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

Índice de Mapas

Mapa 1 Delimitación del área de estudio y área de aplicación	11
Mapa 2 zonificación Secundaria: Propuesta de modificación a la estructura urbana Propuesta del PDUCP 2025.....	17
Mapa 3 Estructura Vial Propuesta.....	19

Índice de Tablas

Tabla 1 Coordenadas UTM polígono del área de estudio.....	8
Tabla 2 Coordenadas UTM de los polígonos del área de aplicación.....	10
Tabla 3 Usos de suelo propuestos.....	18

Índice de Imágenes

Imagen. 1 Fotografías del Predio 99 Z-1 P-1 del área de aplicación.....	12
Imagen. 2 Fotografías del Predio 60 Z-1 P-1 del área de aplicación.....	12
Imagen. 3 Fotografías del Predio 111 Z-1 P-1 del área de aplicación.....	12

Índice de Figuras

Figura 1: Modelo de ordenamiento ecológico para el municipio de Mexicali	7
Figura 2: Zonificación primaria en el área urbana del PMDU	14
Figura 3: Extracto de la Matriz de Compatibilidad de uso de suelo por barrios del PMDU.....	15
Figura 4 Ubicación del área de estudio y área de aplicación en referencia a la Estructura Urbana Propuesta del PDUCP 2025.....	16
Figura 5 Etapas de ejecución de desarrollos propuestos en La Condesa.....	21
Figura 6 Sección de acceso vial propuesta.....	21
Figura 7 Secciones viales propuestas.....	21
Figura 8 Modelos de vivienda (Planta Arquitectónica).....	22

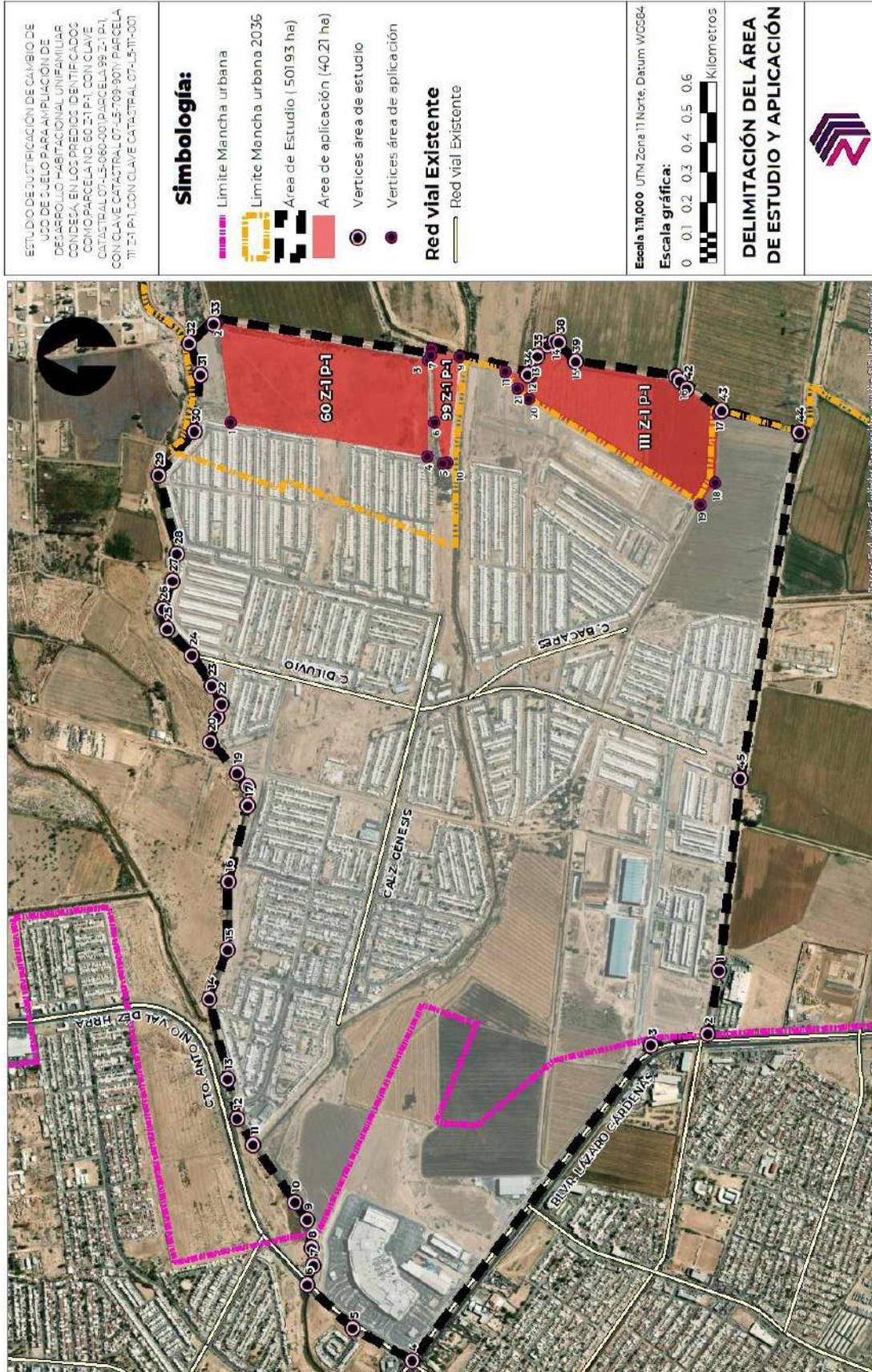




"ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO, LOTE NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-060-001, LOTE 99 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-709-901, Y LOTE PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-L5-111-001, EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" DE LA DELEGACIÓN GONZÁLEZ ORTEGA, EN EL MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."

9. Anexo Cartográfico





ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA AMPLIACIÓN DE DESARROLLO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CONDENA EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO PARCELA NO. 60 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-15-090-001 PARCELA 99 Z-1 P-1, CATASTRAL 07-15-709-901Y PARCELA 111 Z-1 P-1, CON CLAVE CATASTRAL 07-15-111-001

Simbología:

- Limite del area urbana al 2036 (PMDU)
- Limite del area urbana al 2025 (PDUCEP)
- Area de Estudio (501,29 ha)
- Area de aplicación (40,52 ha)
- Dren
- Propuesta de modificación al Limite de area urbana 2036 (PMDU)

Estructura vial

Existente

- Circuito
- Eje radial
- Secundaria

Propuesta

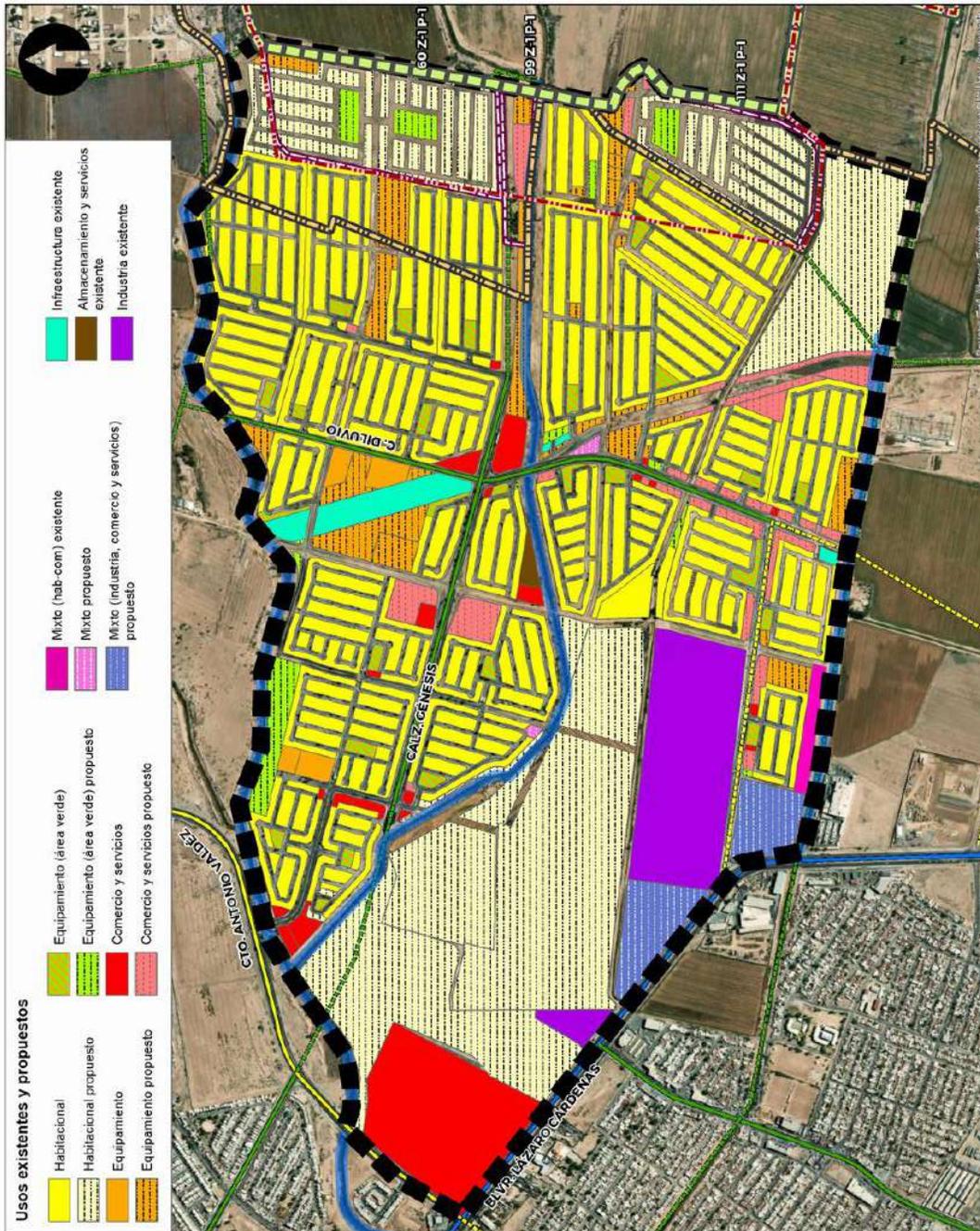
- Circuito
- Eje radial
- Secundaria

Escala 1:13,000 UTM Zona 11 Norte, Datum WGS84

Escala gráfica:

0 0.15 0.3 0.45 0.6 0.75 Kilometros

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

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

II.- INSERCIONES

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana.....	\$	3,868.58
---	----	----------

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

2.- Publicación a particulares por plana.....	\$	5,595.09
---	----	----------

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

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

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

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

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

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

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

Consultas:

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

