



DICTAMEN No. 01/22



INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **Iniciativa de reforma del artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California eliminando el último y penúltimo párrafos; artículo 35 Bis con relación a la última y penúltima tablas correspondientes a lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 140 m2 y lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 120 m2;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Que el día 28 de abril de 2022, se recibe en la Secretaría del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, documento signado por la Regidora del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Trinidad Castillo Orduño, la cual en ejercicio de sus atribuciones y con fundamento en los artículos 76, 77, 78, 79, 81 y 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 3, 4 primer párrafo, 5 fracción IV de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, artículo 2, fracción III de los artículos 5 y 6, artículo 9, primer párrafo del artículo 41, 42, 65, 66 fracción IV, 81 fracción I y demás aplicables al Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, solicita someter a consideración del Honorable Cabildo puntos de acuerdo relativos a reforma del artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California eliminando el último y penúltimo párrafos; artículo 35 Bis con relación a la última y penúltima tablas correspondientes a lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 140 m2 y lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 120 m2.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL  
XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

II.- Que, en virtud de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, en ejercicio de la facultad que le confiere el penúltimo párrafo del artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, turna la presente propuesta a esta Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el día 03 de mayo del año 2022, para su debida valoración.

III.- Que una vez recibido el documento descrito, esta Comisión Conjunta, realizó invitación a mesa de trabajo el día 22 de junio del año 2022, lo anterior para un mayor análisis y comprensión de la propuesta; participando el representante de la Dirección de Administración Urbana, así como los Regidores Sergio Tamai García, Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, Eneyda Elvira Espinoza Álvarez, Isaías Morales Francisco y Trinidad Castillo Orduño, la cual presentó modificaciones al punto de acuerdo inicial, planteando que sea un exhorto a la Gobernadora del Estado.

IV.- Derivado del análisis en la mesa de trabajo, la inicialista consideró las aportaciones que hicieron los participantes a la misma, y presentó una propuesta integrando las modificaciones vertidas, que comprende lo siguiente:

"Trinidad Castillo Orduño, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del H. XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California; con fundamento en los artículos 11 octavo párrafo, 49 fracción XVI y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; así como, artículo 6 fracción III, 41 primer párrafo, 42, 65, 81 fracción I y demás que resulten aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California; me permito someter a consideración de este Honorable Cabildo y en vía de propuesta el siguiente punto de acuerdo:

EXHORTAR DE LA MANERA MÁS ATENTA A LA GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, C. MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA; PARA QUE CON BASE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES PRESENTE INICIATIVA A EFECTO DE CONSIDERAR MODIFICAR EL ARTÍCULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ELIMINANDO EL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS, Y EL ARTÍCULO 35 BIS CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2."

V.- Posteriormente esta Comisión Conjunta convocó a Sesión Extraordinaria, el día 20 de julio de 2022, misma que se llevó a cabo en la sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en la cual, se discutió y analizó su contenido.

VI.- Participando en la exposición de la iniciativa la Regidora Trinidad Castillo Orduño, de igual manera el presidente de la Comisión Conjunta, señalo que, de acuerdo a la mesa de trabajo, llevada a cabo el día 22 de julio, se realizaron modificaciones a los puntos de Acuerdo; así mismo se contó con la participación de la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez.

  

VI.- Una vez concluido el análisis y discusión, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad, con cinco votos a favor, emitidos por los Regidores Sergio Tamai García, Luis Manuel Martínez Ramírez, Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, Trinidad Castillo Orduño y Barbara García Reynoso; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que la finalidad de la propuesta es hacer valer la garantía constitucional enmarcada en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice lo siguiente: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa; la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

**SEGUNDO.-** Que el nivel de importancia que se le ha dado a las viviendas de interés social ha sido precario, reduciendo las dimensiones en perjuicio del derecho a la vivienda. La construcción de vivienda en territorio nacional carece de criterios mínimos de convivencia, se ignoran los variados aspectos arquitectónicos en los espacios que conforman la vivienda de interés social, denotando una vivienda no habitable, provocando con ello el abandono o vandalismo de las mismas, así como focos de contaminación y no se diga el hacinamiento.

**TERCERO.-** Que por tal motivo es necesaria la modificación del artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; eliminando el último y penúltimo párrafos, así como el artículo 35 Bis con relación a la última y penúltima tablas correspondientes a lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>. Debido a que se ha observado que presentan problemas de habitabilidad dadas las dimensiones que establece el Reglamento en cita.

**CUARTO.-** Que es de suma importancia hacer mención que en la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4 Constitucional en su artículo 2 (Reformado 20 abril 2015), establece lo siguiente: *"...se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales y potencialmente agresivos..."* Para efectos de esta Ley en el artículo 4 fracción IV se entenderá por ESPACIOS HABITABLES lo siguiente: *"...El lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas"*.





COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL  
XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

**QUINTO.-** Que en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, abierto a la firma de todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas, el cual entró en vigor en fecha tres de enero de mil novecientos setenta y seis, y ratificado en México en 1981, establece en su artículo 11.1: "*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para su familia, incluso alimentación, vestido y VIVIENDA ADECUADA, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...*".

**SEXTO.-** Que de conformidad con el Pacto anteriormente citado la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos en relación a una vivienda adecuada refiere que es posible identificar algunos aspectos del derecho a la vivienda, mismos que deben ser tomados en cuenta en cualquier contexto, entre los deben figurar:

- a) Seguridad Jurídica de la tenencia.
- b) DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, MATERIALES, FACILIDADES, INFRAESTRUCTURA. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, seguridad, comodidad y la nutrición.
- c) GASTOS SOPORTABLES. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.
- d) HABITABILIDAD. Una vivienda adecuada debe poder ofrecer espacio adecuado a sus habitantes, y protegerlos del frío, calor, humedad, lluvia, viento u otras amenazas para la salud, riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe asegurar también la salud física de los ocupantes.
- e) ASEQUIBILIDAD. La vivienda adecuada debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.
- f) LUGAR
- g) ADECUACIÓN CULTURAL. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar porque no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros los servicios tecnológicos modernos.

**SÉPTIMO.-** Que en concordancia con lo anteriormente expuesto la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Baja California en su artículo tercero establece que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

- IX.- "La regulación de mercado de los terrenos dedicados a la vivienda de interés social y popular..."
- X.- "La promoción de obras para que todos los habitantes del Estado tengan vivienda digna...."

**OCTAVO.-** Que asimismo, esta Ley en su artículo sexto fracción XXIX establece que Vivienda digna y adecuada "...es aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios públicos básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica, en cuanto a su propiedad o legítima posesión..."

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**NOVENO.-** Que "La vivienda deberá contar con espacios habitables y de higiene suficientes, adecuada iluminación y ventilación, servicios públicos básicos, de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de comunicación, así como condiciones de seguridad estructural y la adecuación al clima con criterio de sustentabilidad y eficiencia energética".

**DÉCIMO.-** Que cabe mencionar que, dentro de las atribuciones del Ejecutivo Estatal, que precisa la Ley en cita en artículo 10 fracción XXVII "...*PROMOVER OBRAS PARA QUE LOS HABITANTES DE LA ENTIDAD CUENTEN CON UNA VIVIENDA DIGNA...*" así también en el artículo 15 fracción XXV establece "...*Promover Obras Para Que Los Habitantes De Sus Respectivos Municipios Cuenten Con Una Vivienda Digna...*".

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que con base a los diversos preceptos anteriormente señalados relativos al disfrute de una vivienda digna, resulta contradictorio al respecto, lo establecido en EL ARTÍCULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN AL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 35 BIS CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2, al determinar dimensiones mínimas que no aseguran los requerimientos para una vivienda digna, relativos a habitabilidad, asequibilidad, con una superficie de predio menor de 180 M2. Lo cual evidentemente privilegia los intereses económicos de los desarrolladores, al derecho a tener una vivienda digna, que a la letra dice lo siguiente "...que cuando por exigencias de la ubicación del predio por fraccionar o de los planes del desarrollo urbano y financiamiento, aprobado por los organismos oficiales encargados de la promoción de construcción de vivienda de interés social, los lotes requieran de un frente a la calle o una superficie menor a los mínimos establecidos, estos podrán disminuirse siempre y cuando incluyan un espacio de 6m por 2.65m, accesible para almacenamiento de automóvil, el sembrado de las viviendas sea de tal modo que permita el aprovechamiento de un espacio adicional para estacionamiento de otro automóvil sobre la vía pública y cuenten con servicio de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, antes de ser ocupado por los beneficiarios, pero en ningún caso la superficie será menor de 120m2 y el frente del lote de 6m lineales". "El alineamiento de las construcciones en lotes que sean aprobados con un frente menor de 8.00 metros, será de 6.00 metros, dejando permanentemente esa área del lote libre de construcciones, a fin de permitir el almacenamiento de vehículos en el interior de los predios".

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que de igual manera el artículo 35 BIS con relación a la última y penúltima tablas correspondientes a "lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 140 m2 y lote fraccionamiento de interés social con superficie mínima de 120 m2.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que cabe señalar que la aprobación de la propuesta, no representaría ningún costo al Ayuntamiento y si, un gran beneficio al bienestar social a la población que requiere adquirir vivienda de interés social con una superficie de predio no menor a 180 m2.



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2.

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PROPUESTA

ARTICULO 35.- De los Fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas de interés Social.

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.

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.

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

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

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten signatures



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	PROPUESTA
<p>II.- Zonificación.</p> <p>a.- Parques y jardines. - Para atender este servicio, el fraccionador (ya sea el Gobierno del Estado o Institución que se dedique a este tipo de promoción) destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate, continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.</p> <p>Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.</p> <p>b.- Zona para escuelas y escuelas. - Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.</p> <p>La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.</p> <p>Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.</p> <p>c.- Espacios para comercios e instalaciones especiales. - El fraccionador para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.</p>	<p>II.- Zonificación.</p> <p>a.- Parques y jardines. - Para atender este servicio, el fraccionador (ya sea el Gobierno del Estado o Institución que se dedique a este tipo de promoción) destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate, continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.</p> <p>Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.</p> <p>b.- Zona para escuelas y escuelas. - Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.</p> <p>La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.</p> <p>Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.</p> <p>c.- Espacios para comercios e instalaciones especiales . - El fraccionador para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.</p>



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	PROPUESTA
<p>d. Donación dl gobierno del Estado. - El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho, como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.</p> <p>e.- Áreas para servicios públicos. - El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable, o de aguas negras, planta de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.</p> <p>III.-Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de construcción de vivienda de Interés Social.</p> <p>a.- Superficie del lote 180.00 M2.</p> <p>b.- Frente de los lotes que dan a las avenidas o calles principales 10.00 M. (REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>c.- Frente de lotes que dan a otras calles distintas a las avenidas o calles principales: 8.00 M. (REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>d.- Ancho mínimo para avenidas y calles: Calles principales 15.00 M. Otras calles 12.00 M. Banquetas 1.50 M. (REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.</p>	<p>d. Donación dl gobierno del Estado. - El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho, como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.</p> <p>e.- Áreas para servicios públicos. - El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable, o de aguas negras, planta de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.</p> <p>III.-Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de construcción de vivienda de Interés Social.</p> <p>a.- Superficie del lote 180.00 M2.</p> <p>b.- Frente de los lotes que dan a las avenidas o calles principales 10.00 M. (REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>c.- Frente de lotes que dan a otras calles distintas a las avenidas o calles principales: 8.00 M. (REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>d.- Ancho mínimo para avenidas y calles: Calles principales 15.00 M. Otras calles 12.00 M. Banquetas 1.50 M. (REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991).</p> <p>e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.</p>

Handwritten signatures and initials in blue ink.



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PORPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ELIMINANDO EL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS.

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	PROPUESTA
<p>ARTICULO 35</p> <p>(ADICIONADO [N. DE E. REFORMADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)</p> <p>Quando por exigencia de la ubicación del predio por fraccionar o de los planes de desarrollo urbano v financiamiento aprobado por los organismos oficiales encargados de la promoción de construcción de viviendas de interés social, los lotes requieran de un frente a la calle o una superficie menor a los mínimos establecidos, éstos podrán disminuirse siempre y cuando incluyan un espacio de 6 metros por 2.65 metros, accesible para almacenamiento de automóvil, el sembrado de las viviendas sea de tal modo que permita el aprovechamiento de un espacio adicional para estacionamiento de otro automóvil sobre la vía pública y cuenten con servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, antes de ser ocupado por los beneficiarios, pero en ningún caso la superficie será menor de 120.00 metros cuadrados y el frente del lote de 6,00 metros lineales.</p> <p>(ADICIONADO, P.O. 10 DE JULIO DE 1978)</p> <p>El alineamiento de las construcciones en lotes que sean aprobados con un frente menor de 8.00 metros, será de 6.00 metros, dejando permanentemente esa área del lote libre de construcciones, a fin de permitir el almacenamiento de vehículos en el interior de los predios.</p>	<p>SE ELIMINA</p>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials: G, J, bg]*



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PROPUESTA

ARTÍCULO 35 BIS

ARTÍCULO 35 BIS

(ADICIONADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991) ARTICULO 35 BIS.- Para los efectos de los artículos 32, 33, 34 y 35, la servidumbre frontal es la superficie libre de construcción que debe dejarse en cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación, destinada para:

(ADICIONADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991) ARTICULO 35 BIS.- Para los efectos de los artículos 32, 33, 34 y 35, la servidumbre frontal es la superficie libre de construcción que debe dejarse en cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación, destinada para:

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

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

b).- El mejoramiento ambiental o área jardinada.

b).- El mejoramiento ambiental o área jardinada.

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

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

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

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

SUPERFICIE DE SERVIDUMBRE FRONTAL EN FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

SUPERFICIE DE SERVIDUMBRE FRONTAL EN FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

LOTE RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	SUP. EST M2	FRENTE DE LOTE	
			17.00 ML SUP. LIBRE M2	15.00 ML SUP. LIBRE M2
20	3.00	15.90	35.10	29.10
15	2.50	13.25	29.25	24.25

LOTE RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	SUP. EST M2	FRENTE DE LOTE	
			17.00 ML SUP. LIBRE M2	15.00 ML SUP. LIBRE M2
20	3.00	15.90	35.10	29.10
15	2.50	13.25	29.25	24.25

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten signatures



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PROPUESTA

ARTÍCULO 35 BIS

12	2.00	10.60	23.40	19.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE RESIDENCIAL

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	15.00 ML SUP. LIBRE M2	12.50 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	13.25	24.25	18.00
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

12	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE DE TIPO MEDIO

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	12.50 ML SUP. LIBRE M2	10.00 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	13.25	18.00	11.75
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	14.40	9.40
----	------	-------	-------	------

12	1.50	7.95	10.80	7.05
----	------	------	-------	------

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 180 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	10.00 ML SUP. LIBRE M2	8.00 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	6.62	18.38	13.38
----	------	------	-------	-------

15	2.00	5.30	14.70	10.70
----	------	------	-------	-------

12	1.50	3.97	11.03	8.03
----	------	------	-------	------

12	2.00	10.60	23.40	19.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE RESIDENCIAL

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	15.00 ML SUP. LIBRE M2	12.50 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	13.25	24.25	18.00
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

12	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE DE TIPO MEDIO

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	12.50 ML SUP. LIBRE M2	10.00 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	13.25	18.00	11.75
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	14.40	9.40
----	------	-------	-------	------

12	1.50	7.95	10.80	7.05
----	------	------	-------	------

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 180 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL		FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	10.00 ML SUP. LIBRE M2	8.00 ML SUP. LIBRE M2

18	2.50	6.62	18.38	13.38
----	------	------	-------	-------

15	2.00	5.30	14.70	10.70
----	------	------	-------	-------

12	1.50	3.97	11.03	8.03
----	------	------	-------	------

f

g

h

bg



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PORPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ELIMINANDO EL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS.

TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PROPUESTA

ARTÍCULO 35 BIS

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 140 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	* SUP. LIBRE M2	8.00 ML	7.00 ML
18	2.50	6.62	13.38	10.88	
15	2.00	5.30	10.70	8.70	
12	1.50	3.97	8.03	6.53	

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 120 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			FRENTE DE LOTE	
	ANCHO ML	SUP. EST M2	* SUP. LIBRE M2	7.00 ML	6.00 ML
18	2.50	6.62	10.88	8.38	
15	2.00	5.30	8.70	6.70	
12	1.50	3.97	6.53	5.03	

\* ES LA SUPERFICIE QUE PUEDE INTEGRARSE O SUMARSE AL AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO, SUSCEPTIBLE DE CUBRIRSE

Quando el lote se ubique en calles y avenidas primarias o secundarias, según la clasificación de fraccionamientos señalada en los artículos citados, se podrán construir cubiertas sobre el área destinada para el estacionamiento de vehículos que no impliquen espacios utilizables en nivel superior. Cuando el lote colinde con vialidades de menor jerarquía dicha restricción no se aplicará.

En el caso de lotes cabeceros o de esquina la servidumbre frontal se dejará hacia ambas vialidades y a su superficie se le sumará la servidumbre frontal que corresponda, según la vialidad con que colinda, conservando un área útil para la construcción semejante a la de los demás lotes vecinos y la continuidad de la vialidad.

ARTÍCULO 35 BIS (SE ELIMINA)

\* ES LA SUPERFICIE QUE PUEDE INTEGRARSE O SUMARSE AL AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO, SUSCEPTIBLE DE CUBRIRSE

Quando el lote se ubique en calles y avenidas primarias o secundarias, según la clasificación de fraccionamientos señalada en los artículos citados, se podrán construir cubiertas sobre el área destinada para el estacionamiento de vehículos que no impliquen espacios utilizables en nivel superior. Cuando el lote colinde con vialidades de menor jerarquía dicha restricción no se aplicará.

En el caso de lotes cabeceros o de esquina la servidumbre frontal se dejará hacia ambas vialidades y a su superficie se le sumará la servidumbre frontal que corresponda, según la vialidad con que colinda, conservando un área útil para la construcción semejante a la de los demás lotes vecinos y la continuidad de la vialidad.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

PORPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ELIMINANDO EL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS.	
TEXTO VIGENTE DEL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 35 BIS</b></p> <p>La servidumbre frontal será determinada por la autoridad en los casos en que el lote sea un polígono irregular o distinto al de los lotes vecinos, conservando un área aprovechable semejante a la de los demás y la continuidad de la misma servidumbre frontal.</p> <p>Para determinar la servidumbre frontal en edificios multifamiliares se considerarán los criterios de seguridad, usos del suelo, densificación, áreas verdes, equipamiento urbano, estacionamientos y los demás que especifiquen las Leyes y Reglamentos.</p>	<p><b>ARTÍCULO 35 BIS</b></p> <p>La servidumbre frontal será determinada por la autoridad en los casos en que el lote sea un polígono irregular o distinto al de los lotes vecinos, conservando un área aprovechable semejante a la de los demás y la continuidad de la misma servidumbre frontal.</p> <p>Para determinar la servidumbre frontal en edificios multifamiliares se considerarán los criterios de seguridad, usos del suelo, densificación, áreas verdes, equipamiento urbano, estacionamientos y los demás que especifiquen las Leyes y Reglamentos.</p>

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción II, 78, 81, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, somete a consideración del H. Cabildo los siguientes:

**PUNTOS DE ACUERDO**

**PRIMERO: SE APRUEBA EXHORTAR DE LA MANERA MÁS ATENTA A LA GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, C. MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA; PARA QUE CON BASE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES PRESENTE INICIATIVA A EFECTO DE CONSIDERAR MODIFICAR EL ARTÍCULO 35 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ELIMINANDO EL ÚLTIMO Y PENÚLTIMO PÁRRAFOS, Y EL ARTÍCULO 35 BIS CON RELACIÓN A LA ÚLTIMA Y PENÚLTIMA TABLAS CORRESPONDIENTES A LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 140 M2 Y LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 120 M2.**

**SEGUNDO: UNA VEZ APROBADO EL PUNTO DE ACUERDO, TURNARLO AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU ANÁLISIS Y CONSIDERACIÓN.**

*Handwritten signature*



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

Dado en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los veinte días del mes de julio de 2022.

REG. SERGIO TAMAI GARCÍA

Presidente de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico.

---

REG. SUHEY ROCHA CORRALES

Secretaria de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico.

REG. LUIS MANUEL MARTÍNEZ RAMÍREZ

Vocal

REG. VICTORIA EUGENIA GUERRERO URQUÍDEZ

Vocal

---

REG. JOSÉ RAMÓN LÓPEZ HERNÁNDEZ

Vocal

---

REG. TRINIDAD CASTILLO ORDUÑO

Vocal

REG. BARBARA GARCÍA REYNOSO

Vocal

---

REG. MANUEL RUDECINDO GARCÍA FONSECA

Vocal