

DICTAMEN No. 02/22



**INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **Solicitud de aprobación del Proyecto denominado "Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el lote 11 fracción sur, de la Colonia Progreso"**; en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 04 de febrero de 2022, el Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rogelio Guzmán Obispo, envía oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo el proyecto denominado "Estudio de justificación de cambio de uso de suelo para el Lote 11 Fracción Sur, de la Colonia Progreso".

II.- En fecha 14 de febrero de 2022, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, con la facultad que le confiere el artículo 41 y 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, y 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remite al Secretario del Ayuntamiento, la presente propuesta con la finalidad de que sea sometido a consideración del H. Cabildo.

III.- 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 el presente asunto a esta Comisión, el día 15 de febrero de 2022, para su debida valoración.

IV.- Una vez recibida la documentación correspondiente, esta Comisión en fecha 22 de febrero de 2022, convocó a mesa de trabajo, en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en la cual el Director de Administración Urbana, Rogelio Guzmán Obispo, realizo la exposición del proyecto, lo anterior para iniciar con los trabajos de análisis de la propuesta.

V.- Posteriormente, en fecha 03 de marzo de 2022, la presente Comisión, convocó nuevamente a mesa de trabajo, misma que se llevó a cabo en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, en la cual los representantes de Grupo MARAN realizaron la exposición del proyecto, lo anterior, en virtud a dudas que se presentaron por lo Regidores en la mesa de trabajo del día 22 de febrero del año en curso.

VI.- En fecha 30 de agosto del año 2022, se realizó convocatoria para llevar a cabo sesión extraordinaria de la Comisión, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores; participando en la exposición de la iniciativa el Asesor Técnico de Desarrollos Inmobiliarios San Nicolás S.A. de C.V, Arq. Sergio Eduardo Montes Montoya; así mismo participando en el análisis de la propuesta el Director del Sistema Municipal de Transporte de Mexicali, Baja California, Carlos González Araiza; Ramón Ramsés Romero Araiza, Director General del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del Municipio de Mexicali, Baja California; Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali; el Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, Baja California, Agustín Sáñez Pérez.

VII.- Siguiendo con el análisis y discusión de la propuesta se contó con la intervención de la Sindicatura Municipal, quien a través de su representante manifestó que no contaban con los dictámenes de factibilidad emitidos por el Municipio, tampoco contaba con la documentación que acredite la personalidad jurídica de la persona moral; por último solicitó la aclaración respecto a cuestionamientos acerca del dictamen de factibilidad emitido por parte de la Comisión Federal de Electricidad, observaciones que fueron atendidas por parte del representante de la Inmobiliaria.

VIII.- De igual manera, participó el Regidor José Manuel Martínez Salomón, quien cuestionó a las áreas técnicas del Ayuntamiento, si dentro del análisis se ha contemplado lo referente a los grandes transportes que transitarían por la zona una vez implementado el proyecto de la empresa, al igual, si en el estudio se han visto modificaciones al pavimento por el tránsito de transporte pesado y si dentro del plan propuesto ya se tienen previstas más rutas de transporte público que permita a la ciudadanía una mejor movilidad; la Regidora Barbara García Reynoso, realizó el cuestionamiento referente a si los servicios a los que se hacen referencia serían cubiertos por la empresa o se solicitarían al Ayuntamiento; el Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, preciso que el proyecto planteado por la empresa es ciertamente beneficioso para la ciudadanía, pero, considera que se debe realizar mayor análisis por parte del Municipio de Mexicali, a fin de realizar compromisos reales entre las distintas áreas que lo integra, para poder efectuar la planeación que permita al Ayuntamiento una vez que el particular inicie con la operación de las empresas, asegurar el correcto funcionamiento de los servicios públicos que le corresponden al mismo; el Regidor José Ramón López Hernández solicitó a las áreas técnicas subsanar todas las observaciones planteadas, antes de que la propuesta fuera presentada en sesión de Cabildo; por último interviniendo los Regidores Cleotilde Molina López, Eneyda Elvira Espinoza Álvarez y Luis Manuel Martínez Ramírez.



IX.- En la discusión de la propuesta, los Regidores Manuel Rudecindo García Fonseca, Barbara García Reynoso y Cleotilde Molina López, solicitaron recesar la sesión para realizar mayor análisis, y que las áreas del Ayuntamiento implicadas acompañaran la propuesta con informes más completos y generar compromisos reales para dar cumplimiento a todo lo proyectado. Sometiéndose a votación dicho receso, no aprobándose con dos votos a favor emitidos por los Regidores Barbara García Reynoso y Manuel Rudecindo García Fonseca; y 03 votos en contra, emitidos por los Regidores Trinidad Castillo Orduño, Sergio Tamai García y José Ramón López Hernández.

X.- Una vez concluida el análisis y discusión del punto, esta Comisión, resolvió aprobar la propuesta, por unanimidad de los presentes, con 03 votos a favor, emitidos por los Regidores Trinidad Castillo Orduño, Sergio Tamai García y José Ramón López Hernández, y dos abstenciones emitidas por los Regidores Barbara García Reynoso y Manuel Rudecindo García Fonseca; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que los instrumentos jurídicos que sustentan la posibilidad de realizar un cambio de uso del suelo, parten de las disposiciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos principalmente en sus artículos 25, 26 y 27 donde indica entre otros aspectos, el objeto del Estado de impulsar actividades productivas, la obligatoriedad en planeación democrática, así como el ordenamiento de los asentamientos humanos; así también de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de acuerdo a sus artículos 1, 4, 5, 7, 11, 30, 52, 58, 59 y 71, donde privilegia el ordenamiento territorial como estrategia de desarrollo socioeconómico y de preservación ambiental; define la concurrencia y facultades Federales y Estatales, Municipales y la participación ciudadana incluyendo las posibilidades de modificación de la planeación urbana local dentro de marcos de Coherencia, Racionalidad, Productividad, Eficiencia, Accesibilidad Universal y Movilidad entre otros.

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

TERCERO.- Que el Desarrollo Urbano de la ciudad con su población, sus recursos, infraestructura y diversidad de usos del suelo, la plataforma que ha generado el sitio propicio para el arraigo de empresas y atracción de otras, creando un soporte estable en la economía y desarrollo social. Esto hace indispensable que la propia planeación del desarrollo urbano este siempre armonizada y prevista para resguardar el orden e inducir al desarrollo equitativo, adoptando nuevas necesidades sociales, así como las circunstancias cambiantes que arrojan las actividades globalizadas y el desarrollo tecnológico.



CUARTO.- Que la industria en esta ciudad se ha venido generando con la participación activa de gobiernos y la iniciativa privada, desde la promoción, gestión, impulso y soporte a empresas desarrolladoras que se han enfocado a la atracción de prospectos que a lo largo de 50 años se han especializado en ofrecer y crear condiciones para la instalación de empresas industriales tanto en unidades aisladas como en parques y complejos industriales existiendo para ello en Mexicali no menos de 10 empresas desarrolladoras inmobiliarias de reconocida trayectoria que se mantienen activas contribuyendo con el desarrollo económico, social y urbano de la región.

QUINTO.- Que la definición de la Estructura Urbana establecida en el PDUCP Mexicali 2025 está fundada en la tendencia natural que ha tenido la Colonia Progreso, cuya vocación agrícola en los últimos 25 años fue reconfigurándose como una colonia o poblado rural con tendencia a integrarse a la ciudad incorporándose al área urbana, con fraccionamientos habitacionales como alternativa para familias de escasos recursos con empleos alternativos de ciudad o el campo. Es así que la ubicación en el extremo poniente de la ciudad y surgida como una comunidad rural, mantiene un proceso lento para integrarse al área urbana de la ciudad como lo indica el PDUCP Mexicali 2025.

SEXTO.- Que el predio en solicitud, es una propiedad privada parte del patrimonio de Grupo MARAN, a través de la empresa Desarrollos Inmobiliarios San Nicolás S.A. de C.V. identificado como Lote 11 Fracción Sur de la Colonia Progreso Sección Cuarta de la Delegación Progreso del Municipio de Mexicali, con clave catastral 13-S8-411-002 con 160,000 m², mismo que en su delimitación se encuentra físicamente afectado en 3,941 m² por el derecho de paso de la Carretera Progreso –Santa Isabel.

SÉPTIMO.- Que la presente propuesta consiste en la modificación del PDUCP Mexicali 2025, en su Distrito A10 por cuanto a la asignación actual de uso del suelo de una Reserva Territorial de Consolidación para Uso Habitacional en el Lote 11 FS. para que se considere compatible el uso del suelo de industria manufacturera y almacenaje con actividades logísticas y afines complementarias para incorporarse en un Parque Industrial.

OCTAVO.- Que siendo el lote 11 FS el objetivo de promoción Industrial, cabe enunciar las características de su entorno inmediato por cuanto a usos del suelo, mismo que consiste en lo siguiente:

Al Norte colindancia con calle de terracería de por medio y con el lote agrícola 11 FN; al Este colindancia con la Carretera Progreso – Santa Isabel, de por medio con baldío y el fraccionamiento Villas de Alarcón; al sur colindancia con calle de terracería de por medio y con lotes baldíos del fraccionamiento La Gloria; al poniente colindancia con calle de terracería de por medio y con lotes baldíos del Fraccionamiento Rivera Progreso, de igual manera en proceso de crecimiento por más de 15 años.

NOVENO.- Que es de observarse que actualmente prevalecen en el sector las áreas agropecuarias, así como drenes y canales y la laguna de tratamiento de aguas residuales, lo cual contrasta con lo establecido en esta matriz del PDUCP Mexicali 2025, razón que propicia la necesidad de hacer consideraciones al respecto dada la transición en que se encuentran las parcelas agrícolas para su cambio a usos del suelo urbano, puesto que el lote 11 FS de la Colonia Progreso, hoy se encuentra como un predio improductivo expuesto al tiro de basura y escombro como sucede en la ciudad.



DÉCIMO.- Que de acuerdo a la visión del desarrollador, el objeto es la integración urbana del Lote 11 FS., haciendo factible la actividad industrial mencionada en el Distrito A10 puesto que pueden complementarse y ser compatibles con las zonas habitacionales y reservas de suelo del 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.

DÉCIMO PRIMERO.- Que el proyecto ofrece beneficios, que comparablemente a lo que pudiera ofrecer un fraccionamiento habitacional, supera considerablemente en los aspectos social, económico y urbano, pues esta propuesta coadyuva con crear mejores condiciones para la gente que ahí vive y hace propicio para reiniciar la consolidación de las comunidades del propio sector y región poniente de la ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que la sustitución del uso del suelo indicado en el PDUCP Mexicali 2025, por el uso industrial y de almacenaje, no manifiesta detrimento en el aspecto cuantitativo respecto a reservas territoriales habitacionales o de otro tipo, en tanto la infraestructura y servicios que existen, están en condiciones de soportar el desarrollo propuesto.

DÉCIMO TERCERO.- Que respecto a la ubicación precisa del predio, su entorno inmediato y colindancias con escaso uso urbano, más que verse afectadas con el proyecto, podrán generar plusvalía o atracción para el desarrollo coadyuvando con la densificación del Área de Estudio.

DÉCIMO CUARTO.- Que la logística y conectividad ofrece condiciones posibles de operación integrándose al sistema vial de la ciudad y región en condiciones consideradas como aceptables por la capacidad vial que se dispone.

DÉCIMO QUINTO.- Que el fortalecimiento de la actividad económica del Área de Estudio tendrá impacto positivo por cuanto a posible recuperación de casas abandonadas para impulsar el desarrollo social de las comunidades aledañas.

DÉCIMO SEXTO.- Que la presente propuesta documentada como Justificación de Cambio de Uso del Suelo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali 2025, para el predio identificado como lote 11 Fracción Sur de la Colonia Progreso Sección Cuarta de la Delegación Progreso de este Municipio, con clave catastral 13-S8- 411-002 con 160,000 m2.; determina factible el desarrollo de un Parque Industrial donde puedan generarse actividades de industria de manufactura, almacenaje, logística y afines congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025.

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción I, 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 el siguientes:

PUNTO DE ACUERDO

ÚNICO: SE APRUEBA EL PROYECTO DENOMINADO "ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL LOTE 11 FRACCIÓN SUR, DE LA COLONIA PROGRESO".

Dado en Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los treinta días del mes de agosto de 2022.



**REG. TRINIDAD
CASTILLO ORDUÑO**
Presidenta de la Comisión
de Desarrollo Urbano y Control
Ecológico.



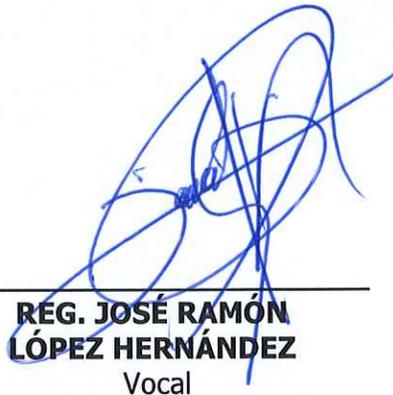
**REG. BARBARA
GARCÍA REYNOSO**
Secretaria de la Comisión
de Desarrollo Urbano y Control
Ecológico.



**REG. SERGIO
TAMAI GARCÍA**
Vocal



**REG. MANUEL RUDECINDO
GARCÍA FONSECA**
Vocal



**REG. JOSÉ RAMÓN
LÓPEZ HERNÁNDEZ**
Vocal