

DICTAMEN No. 04/24

SESIÓN DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA:

25-01-2024

SESION:

N: 65

**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 60 Z-1 P-1 F.S.O. MANZANA S/M POBLADO AGUASCALIENTES, MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C."**; en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 19 de abril de 2023, el Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtro. Rogelio Guzmán Obispo, con fundamento en el Artículo 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, envía oficio a la Presidencia Municipal, donde realiza la solicitud de aprobación del Proyecto denominado "ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL LOTE 60 Z-1 P-1 F.S.O. MANZANA S/M POBLADO AGUASCALIENTES, MUNICIPIO DE MEXICALI, B.C.", lo anterior para que sea sometido a consideración del Honorable Cabildo.

II.- En fecha 25 de abril de 2023, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, con la facultad que le confiere el Artículo 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y los artículos 41 y 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, remite al Secretario del Ayuntamiento, la presente propuesta con la finalidad de que sea sometido a consideración del Honorable 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, para su debida valoración el día 26 de abril de 2023.

IV.- Una vez recibida la documentación correspondiente, esta Comisión en fecha 19 de septiembre de 2023, realizó invitación a mesa de trabajo, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en la cual el equipo representante del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, realizo la exposición del proyecto, lo anterior, para iniciar con los estudios de la propuesta.

V.- En fecha 17 de enero del año 2024, se emitió convocatoria para llevar a cabo por parte de esta Comisión, Sesión Extraordinaria, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores; participando en la exposición de la iniciativa el Director del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, Guillermo Rafael Gómez Escalante.

VI.- Siguiendo con el análisis y discusión de la propuesta se contó con la intervención de la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez la cual realizó la interrogante de cuantos lotes saldrán, de la totalidad del predio, a lo que el expositor señalo que aproximadamente serán entre 350 a 400 lotes, la Regidora en mención señalo si se contaba con un dictamen de toxicidad en virtud de que alrededor del lote se practican actividades agrícolas y ganaderas, a lo que el expositor señalo, que al aprobarse el proyecto e ingresar la solicitud a la DAU, ellos señalarán si existe algún inconveniente, por último, señalo que se debe prever asegurar a los adquirentes de los lotes el tema de seguridad pública y el tema de evitar apagones en el área.

VII.- Así también, participa la Regidora Barbara García Reynoso, misma que comento que en los anexos se encontraba un oficio dirigido a Diputados, a lo que el Director del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano, manifestó que solo se agregó como antecedente, pues fueron los mismos habitantes los que solicitaron en distintos medios la necesidad de desarrollo en la zona.

VIII.- Continuando con las participaciones el Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, cuestionó cual sería el precio de venta de cada lote, a lo que se manifestó por parte del expositor que el precio sería entre los 900 y los 1000 pesos por metro cuadrado, además agrego que se buscaban fuera predios que contarán con mayor dimensiones a las manejadas en la ciudad, que anduvieran entre los 150 y los 180 metros cuadrados, el Regidor referido cuestionó, a cuánto tiempo se podría financiar el predio, a lo que se informó que FIDUM otorga créditos desde los 5 a los 10 años dependiendo la capacidad económica del solicitante; a lo que la Regidora Trinidad Castillo Orduño, se manifestó a favor de la propuesta y de que los lotes fueran con dimensiones más grandes, lo que se refleja en viviendas más dignas para la población.

IX.- Una vez concluido el análisis y discusión del punto, esta Comisión, resolvió aprobar la propuesta, por unanimidad de los presentes, con 05 votos a favor, emitidos por los Regidores Trinidad Castillo Orduño, Barbara García Reynoso, Sergio Tamai García, César Castro Ponce 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 Programa nace de la iniciativa del FIDUM para establecer una estrategia adecuada para el desarrollo de terrenos de su propiedad ubicados en Progreso. Actualmente la zona suroeste de la ciudad, en dónde se ubica Progreso, se identifica en un proceso de deterioro urbano afectando a las personas ahí asentadas e incluso pudiendo obligar al abandono de sus hogares debido a la falta de oportunidades cercanas a su vivienda como lo pueden ser la educación básica, servicios de salud y empleo.

CUARTO.- Que los Lineamientos Simplificados para la Elaboración de Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, son la metodología desarrollada desde la SEDATU que busca por un lado promover la generación de soluciones innovadoras que contribuyan al cumplimiento del Objetivo 11(Agenda 2030, ONU).



QUINTO.- Que entre los beneficios que se buscan acercar y democratizar, se encuentran la generación y acceso a un trabajo decente, diversidad económica, fortalecimiento de redes y disponibilidad de bienes y servicios, mejores sistemas de transporte, y equipamientos educativos.

SEXTO.- Que las principales problemáticas detectadas en la zona son: los aspectos de inseguridad, robos y violencia intrafamiliar se concentran en los asentamientos tipo fraccionamiento de interés social. Entre los aspectos ambientales de mayor relevancia se encuentran la contaminación a del suelo y del aire, principalmente por quemas de basureros e incendios en viviendas abandonadas. El crecimiento se encuentra estancado desde 2009 con baja diversidad, concentrándose principalmente en suelo habitacional y comercio de corto alcance (local). Correspondiendo 57% baldío, 26% habitacional, 4.7% comercio y servicios, solo 1.34% industrial. Los aspectos de inseguridad, robos y violencia intrafamiliar se concentran en los asentamientos tipo fraccionamiento de interés social.

SÉPTIMO.- Que de acuerdo con encuestas de campo y los datos proporcionados por las dependencias los servicios que más preocupan a la población son el transporte y el alumbrado público. El 60% de la red vial existente en el área de estudio se encuentra sin pavimento. Solo se identifica una ruta de transporte público, la cual no cumple (de acuerdo por lo indicado por los habitantes) con la ruta aprobada, pues solo pasa por carretera, lo que implica a las personas transitar por áreas inseguras. Se identifica poca frecuencia y espera de hasta dos horas.

OCTAVO.- Que Entre los principales elementos de equipamiento público que no se identifican y son requeridos, se encuentran: Guardería, Unidad Médica y Preparatoria. La vivienda abandonada se concentra principalmente en asentamientos tipo fraccionamiento de interés social. En el área de estudio se levantaron 1,255 viviendas abandonadas (17% respecto al total) del cual el 72% se encuentra en fraccionamientos.

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 60 Z-1 P-1 F.S.O MANZANA S/M, POBLADO AGUASCALIENTES, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA".

Dado en Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los diecisiete días del mes de enero de 2024.



**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. CESAR
CASTRO PONCE**
Vocal