



DICTAMEN No. 06/24



**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 autorización del ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, que modifica el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de julio de 2022 y el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 2 de marzo de 2007;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 23 de abril de 2024, el Director General del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del Municipio Mexicali, Baja California, Arq. Ramón Ramsés Romero Araiza, con fundamento en el Artículo 23 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 11 fracción I de la Ley del Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, 123 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, 2, 5 y 17 del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, 4 fracciones II, III y IX, 5 Fracción X y 18 fracción IX del Acuerdo de Creación del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del Municipio Mexicali, Baja California, envía oficio IMIP/CJ/168/2024, dirigido a la Presidenta Municipal del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante el cual solicita de autorización del Estudio de Justificación de 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 del Ejido Islas Agrarias Grupo "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, que modifica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de julio de 2022 y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 2 de marzo de 2007.



**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL
XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

II.- En fecha 26 de abril de 2024, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confieren los Artículos 41, 42, 43, 45, 65 y demás aplicables 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 la presente propuesta a esta Comisión, el día 26 de abril de 2024, para su debida valoración.

IV.- Los días 08 de mayo y 06 de junio del año 2024, se invitó por parte de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, a fin de llevar a cabo mesa de trabajo, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en la cual se contó con la exposición de la propuesta los representantes de EXE INMOBILIARIA, S.A de C.V., siendo estos los urbanizadores interesados en la realización el proyecto.

V.- En fecha 12 de junio de 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 propuesta los representantes de EXE INMOBILIARIA, S.A de C.V., además se contó con la intervención del representante de la Dirección de Administración Urbana Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre, validando el proyecto presentado.

VI.- Continuando con las participaciones la Regidora Barbara García Reynoso, cuestionó referente a la cercanía de los servicios de transporte público y de equipamiento como lo es Policía, Bomberos y Servicios Médicos, lo cual fue atendido por los expositores del tema; la Regidora Trinidad Castillo Orduño, se manifestó a favor de la propuesta y felicitó a los representantes de la inmobiliaria por la presentación y por el trabajo que se está realizando en la zona.

VII.- En seguimiento de las participaciones, la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, cuestionó el tema de los drenes cercanos, a lo que el expositor respondió que no era de su competencia pero ellos realizaban las gestiones con las autoridades competentes, por último la Regidora en mención, realizó la interrogante de si los desarrollos que se planean cumplirían con el Reglamento de Casetas pendiente a publicar, a lo que se le respondió que no tendría problema alguno; el Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, preguntó cuántas viviendas se piensan realizar y de cuantos metros cuadrados, a lo que el representante de la inmobiliaria respondió, que se planea realizar 35 viviendas por hectárea, siendo aproximadamente 40 hectáreas a desarrollarse, y que los metros cuadrados de los terreros variaban de entre los 120 y 150 metros cuadrados, por último el Regidor exhorto a que en este tipo de temas estuvieran presentes o involucradas las áreas de Gobierno tanto Estatal como Municipal que tendrán injerencia en el momento de la ejecución, como en un futuro una vez terminado el proyecto.



VIII.- 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 César Castro Ponce; y 02 votos en abstención emitidos 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 en fecha 1 de diciembre de 2003, se aprobó el Acuerdo de Creación del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del Municipio de Mexicali (IMIP), en el que como organismo público descentralizado del Municipio de Mexicali, con personalidad jurídica y patrimonio propio, dotándosele de atribuciones para diseñar, coordinar, promocionar e instrumentar las políticas, planes y programas de desarrollo urbano municipal dentro de la jurisdicción territorial de Mexicali, buscando fortalecer su identidad con bases y criterios técnicos científicos y de participación ciudadana.

SEGUNDO.- Que según el Acuerdo de Creación del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del Municipio de Mexicali, dentro de las atribuciones conferidas, se encuentra la de poner a consideración del Ayuntamiento de Mexicali, las propuestas de cambios de uso de suelos que se encuentren justificadas, esto según el artículo 18 fracción IX del mismo ordenamiento. 

TERCERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 (PDUCP), fue publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 02 de marzo de 2007, e inscrito en fecha 30 de marzo de 2007, bajo la partida 54249226 de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, y en este se establecen 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. 

CUARTO.- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali (PMDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 08 de julio de 2022, e inscrito en fecha 03 de agosto de 2022, bajo la partida 5960933 de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, tiene como objetivo el construir un municipio capaz de administrar sus recursos con responsabilidad y transparencia, consolidando un sistema de asentamientos humanos que tenga 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 desigualdad se reduzca mediante la consolidación de los programas sociales y la infraestructura que atiendan de manera prioritaria a los grupos vulnerables. 




**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL
XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

QUINTO.- Que en fecha 23 de agosto de año 2023, el Lic. José Gallastegui Cagide, en su carácter de representante legal de la moral denominada Wong y Asociados Inmobiliaria, S. A. de C. V., solicitó ante el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), la factibilidad de uso de suelo respecto de 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709- 901 y 07-L5-111-001, respectivamente, para la actividad HABITACIONAL UNIFAMILIAR TIPO INTERERES SOCIAL.

SEXTO.- Que al llevar a cabo el análisis de la solicitud presentada, se encontró que de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali (PMDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 08 de julio de 2022, e inscrito en fecha 03 de agosto de 2022, bajo la partida 5960933 de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; el predio en cuestión se localiza en el Barrio GONZALEZ ORTEGA en AREA NO URBANIZABLE, con uso de suelo ÁREA AGRÍCOLA y que conforme a la Matriz de compatibilidad de usos de suelo, se observa que para el bien inmueble antes mencionado, se considera el uso de suelo HABITACIONAL, UNIFAMILIAR en su rubro INTERES SOCIAL, como INCOMPATIBLE.

SÉPTIMO.- Que de acuerdo a la Estructura Urbana Propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 (PDUCP), publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 02 de marzo de 2007, e inscrito en fecha 30 de marzo de 2007, bajo la partida 54249226 de la sección civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; el bien inmueble arriba señalado, se encuentra localizado en el Sector AT, Distrito AT-7, en donde el uso de suelo se determina como AREA DE TRANSICIÓN y que conforme a la Matriz de compatibilidad de usos de suelo, se observa que para los bienes inmueble antes señalados, se considera el uso de suelo 1. HABITACIONAL, 1.1 UNIFAMILIAR, en su numeral 1.2.3. POPULAR, se encuentra indicado como INCOMPATIBLE.

OCTAVO.- Que por tal motivo, mediante el oficio número IMIP/CJ/269/2023 de fecha 20 de septiembre de 2023, el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), informó al solicitante que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se debería realizar un ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO, que sirviera para aportar los elementos técnicos que demuestren que la actividad HABITACIONAL UNIFAMILIAR TIPO INTERES SOCIAL, es viable con la dinámica actual de la zona.

NOVENO.- Que en fecha 09 de noviembre de 2023, fue presentado ante el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), el Estudio de Justificación de Cambio de Uso de suelo, mismo que una vez revisado y cuyas observaciones encontradas fueron subsanadas en su totalidad, el Instituto mediante el oficio número IMIP/CJ/009/2024, informó que el instrumento reunía toda la información y elementos requeridos para demostrar que la actividad HABITACIONAL UNIFAMILIAR TIPO INTERES SOCIAL, es viable 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente.



DÉCIMO.- Que mediante el oficio IMIP /CJ/011/2024 de fecha 18 de enero del año 2024, el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), remitió a la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO validado 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5- 709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, para que conforme al Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, procediera a convocar sesión del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, Baja California (COPLADEMM).

DÉCIMO PRIMERO.- Que en fecha 01 de marzo del año 2024, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Sub Comité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana convocada por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, Baja California (COPLADEMM), en la que se presentó el ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-15-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, de conformidad con los Artículos 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, artículos 28 al 32 de la Ley de Planeación para el Estado de Baja California y Artículo 11 del Reglamento del Proceso de Planeación para el Municipio de Mexicali, Baja California.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que de la sesión celebrada por el Sub Comité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana, convocada por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, Baja California (COPLADEMM), en la que se presentó el ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5- 111-001, respectivamente, resultaron observaciones que fueron subsanadas, por lo que en fecha 25 de marzo de 2024 fue ingresado al Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), el instrumento en cuestión con las adecuaciones solicitadas en dicha sesión.

DÉCIMO TERCERO.- Que en fecha 17 de abril del año 2024, el C. José Gallastegui Cagide, en su carácter de Representante Legal de la moral Wong y Asociados, S. A. de C. V., informa al Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), que los predios identificados como Lote 60 Z-1 P-1 y Lote 99 Z- 1 P-1, ambos de la manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A de esta municipalidad, con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901, fueron enajenados a favor de EXE INMOBILIARIA, S. A. de C.V., mediante contratos de compraventa a plazos formalizados en Escrituras Públicas inscritas bajo las partidas 6012804 y 6010652, ambas de la sección civil y de fechas 20 de marzo de 2024 y 01 de marzo de 2024,



**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL
XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, respectivamente, así como que el predio identificado como Lote Parcela 111 Z-1 P-1 de la Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A de esta municipalidad, con clave catastral 07-L5-111-001, se encuentra en proceso de enajenarse y formalizarse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, sin embargo, se encuentran ratificando que los tres predios antes señalados, siguen siendo objeto del estudio de justificación de cambio de uso de suelo.

DÉCIMO CUARTO.- Que al tratarse de un cambio de uso de suelo, implica la modificación al PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de julio de 2022 y al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 2 de marzo de 2007, solo en lo que respecta al uso y actividad solicitada HABITACIONAL UNIFAMILIAR TIPO INTERES SOCIAL y 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO 'A' de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, por lo que habrá de darse cumplimiento al Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, que señala que el procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro.

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 Honorable Cabildo los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: Se aprueba el proyecto de 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 del EJIDO ISLAS AGRARIAS GRUPO "A" de esta municipalidad, con superficie total de 402,109.63 metros cuadrados y con claves catastrales 07-L5-060-001, 07-L5-709-901 y 07-L5-111-001, respectivamente, para el uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR TIPO INTERES SOCIAL.

SEGUNDO: Se aprueba la modificación al PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de julio de 2022, solo en lo que respecta a los predios y uso de suelo objeto de esta solicitud.

TERCERO: Se aprueba la modificación al PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MEXICALI 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 2 de marzo de 2007, solo en lo que respecta a los predios y uso de suelo objeto de esta solicitud.



**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL
XXIV AYUNTAMIENTO 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 doce días del mes de junio 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. CÉSAR
CASTRO PONCE**
Vocal