

DICTAMEN No. 04/26

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

SECRETARIA

FECHA: 17/08/2026

SESION: 45 Ext.

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE INDUSTRIAL (MIXTO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO) PARA EL USO Y ACTIVIDAD HABITACIONAL MULTIFAMILIAR INTERÉS SOCIAL, RESPECTO A LOS PREDIOS IDENTIFICADOS LOTE NO. 31 FRACCIONES SUR, CENTRAL ESTE, NOROESTE Y NORESTE DE LA COLONIA COLORADO III DIVISIÓN 2, DE ESTE MUNICIPIO DE MEXICALI, PROYECTO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 590,000.00 METROS CUADRADOS Y CLAVES CATASTRALES 14-031-003, 14-031-004, 14-031-001, 14-031-002;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- En fecha 16 de julio de 2026, se presentó ante la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, oficio número IMIP/PP/301/2026, signado por la Directora General del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Silvia Leticia Quintero Díaz, mediante el cual solicita sea sometida a consideración del Honorable Cabildo del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, la propuesta relativa a estudio justificativo de cambio de uso de suelo de industrial (mixto comercial-equipamiento) para el uso y actividad habitacional multifamiliar interés social, respecto a los predios identificados como Lote No. 31 Fracciones Sur, Central Este, Noroeste y Noreste de la Colonia Colorado III División 2, de este Municipio de Mexicali, proyecto con una superficie total de 590,000.00 metros cuadrados y claves catastrales 14-031-003, 14-031-004, 14-031-001, 14-031-002.

II.- En esa virtud, a través del oficio PM-0451-2026, la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 41, 45, 65 y demás aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el día 27 de julio de 2026, remite al Secretario del Ayuntamiento, la presente propuesta con la finalidad de que sea sometido a consideración del H. Cabildo

III.- Atento a lo cual, el Secretario del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rodrigo Llantada Ávila, con fundamento en el artículo 45 penúltimo párrafo, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, turna la propuesta que nos ocupa a esta Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, el 27 de julio de 2026, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.

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

IV.- Una vez recibido el documento descrito, esta Comisión emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el día 07 de agosto de 2026. Participando en la exposición de la propuesta el representante de la urbanizadora solicitante del cambio de uso de suelo, así como, el representante de la Dirección de Administración Urbana y la Representante de la Dirección del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana.

V.- Contándose en el desarrollo del punto con la participación del Regidor Gustavo Magallanes Cortes, el cual preguntó al representante del Urbanizador, si ellos traen todos los proyectos nacionales, a lo que se le respondió que no, que solo están desarrollando este proyecto, el Regidor en mención exhortó al urbanizador a tener cuidado y buscar asegurar los servicios de infraestructura. El Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, señaló que el proyecto presentado no integraba un Punto de Acuerdo, y derivado de las exposición no era clara la pretensión, por lo que solicitó al área de Atención a Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, desarrollar el punto de acuerdo para poder votarlo. El Regidor Francisco Javier Molina Pérez, se manifestó a favor de la propuesta.

VI.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de los presentes con 04 votos a favor, emitidos por los Regidores Luisa Fernanda Zuccoli Romero, Suhey Rocha Corrales, César Castro Ponce e Isaías Morales Francisco, y 01 abstención emitida por el Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que derivado de la implementación del Programa Vivienda para el Bienestar y de acuerdo con lo estipulado en el recién publicado Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 (Gobierno Federal, DOF: 14-04-2026), el cual establece estrategias y acciones orientadas a ampliar el acceso a una vivienda adecuada y reducir el rezago habitacional, se han iniciado diversos proyectos de esta índole.

SEGUNDO.- Que en este contexto, ingreso al IMIP, el proyecto para el "Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar Abeto (INFONAVIT)", mismo que se alinea con lo determinado en el Programa Vivienda para el Bienestar, contribuyendo a la generación de vivienda asequible para la población, así como en el aprovechamiento eficiente del suelo urbano, la consolidación de áreas con infraestructura y el acceso de la población a una vivienda adecuada dentro de la estructura urbana de la ciudad de Mexicali.

TERCERO.- Que este proyecto se ubica en los predios Lote 31 Fracción Noroeste, Lote 31 Fracción Noreste, Lote 31 Fracción Sur, Lote 31 Fracción Central Este, de la Delegación Cerro Prieto, de esta Ciudad, y mediante oficio IMIP/CJ/129/2026, se determinó de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, como Reserva de Expansión de Mediano y Largo Plazo con Uso de Suelo Industrial, es por ello, se le requirió presentar ante el Instituto, Estudio Justificativo de cambio de Uso de Suelo, mismo que se ha revisado y validado en los alcances desarrollados de acuerdo a la Guía proporcionada.

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

CUARTO.- Que por lo anterior y en cumplimiento de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial No. 26, Tomo CI, Sección I, de fecha 24 de junio de 1994 y con fundamento en el Capítulo Noveno, en la Modificación de Programas de Desarrollo Urbano en los artículos 76, 81 y 82, donde determina necesario, a razón del proyecto de Cambio del Uso de Suelo, que modifica el PDUCP 2040, se inició con el proceso de solicitud de consulta de las instancias requeridas, por lo que, el pasado miércoles 01 de julio de 2026, se llevó a cabo la sesión del Subcomité de Planeación Urbana y Obras Públicas del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali (COPLADEMM), donde se presentó el contenido de dicho estudio por parte del interesado Ing. Eduardo Gama de la empresa Consorcio Desarrollador Surpacífico S.A. de C.V., (CODSSA), concluyendo con una votación de 11 votos a favor y 2 abstenciones siendo aprobado por mayoría.

En virtud de las anteriores consideraciones, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV 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 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE CAMBIO DE USO DE SUELO, DE INDUSTRIAL (MIXTO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO) PARA EL USO Y ACTIVIDAD HABITACIONAL MULTIFAMILIAR INTERÉS SOCIAL, RESPECTO A LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE NO. 31 FRACCIONES SUR, CENTRAL ESTE, NOROESTE Y NORESTE DE LA COLONIA COLORADO III DIVISIÓN 2, DE ESTE MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PROYECTO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 590,000.00 METROS CUADRADOS Y CLAVES CATASTRALES 14-031-003, 14-031-004, 14-031-001, 14-031-002.

SEGUNDO: SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, 2025-2027, 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 2040, SOLO EN LO QUE RESPECTA A LOS PREDIOS Y USO DE SUELO OBJETO DE ESTA SOLICITUD.

CUARTO: PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.



3

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

Dado en la Sala de Juntas de Oficina de Regidores del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los 07 días del mes de agosto del año 2026.



**REG. LUISA FERNANDA
ZUCCOLI ROMERO**
Presidenta de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Control Ecológico



**REG. MANUEL RUDECINDO
GARCÍA FONSECA**
Secretario de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Control Ecológico



**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal



**REG. CÉSAR
CASTRO PONCE**
Vocal



**REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO**
Vocal