



# REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Aprobado por el XVI Ayuntamiento de Mexicali, en sesión de Cabildo celebrada el día 9 de noviembre de 2001, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 16 de noviembre de 2001.

## TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO ÚNICO DEL OBJETO DEL REGLAMENTO.

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este Reglamento, son de orden público e interés social y regirán en el Municipio de Mexicali, Baja California.

**Artículo 2.-** El presente Reglamento tiene por objeto proveer en la esfera administrativa al eficaz cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, relativas a acciones de urbanización para usos industriales en el Municipio, con el propósito de cumplir los siguientes objetivos:

I.- Controlar el crecimiento de las actividades industriales bajo un patrón de compatibilidad de usos del suelo;

II.- Establecer normas para que la realización de acciones de urbanización para usos industriales, necesarias para el desarrollo económico de la comunidad, sea adecuado al crecimiento ordenado y armónico de los centros de población del Municipio;

III.- Fijar los criterios para determinar cuando un desarrollo industrial puede ser considerado como parque industrial, cumpliendo las condiciones de calidad, infraestructura, urbanización y servicios adecuados;

IV.- Establecer normas urbanas para que los espacios dedicados a usos industriales, reúnan las condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad; y,

V.- Asegurar que el desarrollo de las actividades industriales en el Municipio, sea acorde a los lineamientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, el Plan y Programas de Desarrollo Urbano aplicables en el Municipio y el presente Reglamento.

**Artículo 3.-** Corresponde a la Dirección de Administración Urbana del Gobierno Municipal de Mexicali, la aplicación de las disposiciones de este Reglamento.

La Dirección actuará por sí o a través de sus Departamentos, en los términos del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Mexicali.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 4.-** Para los efectos del presente Reglamento, se instituyen las siguientes abreviaturas:

- I.- Ayuntamiento.- Es el órgano colegiado conformado por los munícipes, responsable del gobierno del Municipio de Mexicali, Baja California;
- II.- CESP.M.- Es la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali;
- III.- CFE.- Es la Comisión Federal de Electricidad;
- IV.- COS.- Es el coeficiente de ocupación del suelo;
- V.- CUS.- Es el coeficiente de utilización del suelo;
- VI. - Dirección.- Es la Dirección de Administración Urbana del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California;
- VII.- Ley.- Es la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;
- VIII.- Municipio.- Es el Municipio de Mexicali, Baja California;
- IX.- Reglamento General.- Es el Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California; y.
- X.- Registro Público.- Es el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

**Artículo 5.-** Además de las definiciones previstas en la Ley y el Reglamento General, para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I.- Coeficiente de ocupación del suelo.- Es el resultado de la relación aritmética existente entre la superficie construida, medida en los espacios cerrados de la planta baja y la superficie total del terreno;
- II.- Coeficiente de utilización del suelo.- Es el resultado de la relación aritmética existente entre la superficie total construida, medida en los espacios cerrados de todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno;
- III.- Fraccionamiento.- Es toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un predio, que requiera del trazo de una o mas vialidades públicas o privadas, y el desarrollo de obras de urbanización;
- IV.- Fusión.- Es toda acción de urbanización que implique la unión física y legal de dos o más predios colindantes, para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento;
- V.- Gran Industria.- Es el establecimiento industrial con más de doscientos cincuenta empleados;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

VI.- Lote industrial.- Es el predio que conforme al presente Reglamento, así como al plan y programas de desarrollo aplicables, puede tener un uso industrial;

VII.- Nave industrial.- Es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje, o distribución;

VIII.- Mediana Industria.- Es el establecimiento industrial que cuenta con ciento uno a doscientos cincuenta empleados;

IX.- Pequeña Industria.- Es el establecimiento industrial que cuenta con dieciséis a cien empleados;

X.- Promotor Inmobiliario.- Es la persona física o moral que pretende llevar a cabo una acción de urbanización en un predio ajeno, con cuyos propietarios mantiene una relación jurídica que le permite desarrollar la acción de urbanización;

XI.- Relotificación.- Es toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste;

XII.- Subdivisión.- Es toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación;

XIII.- Urbanizador.- Es la persona física o moral que es titular del derecho de propiedad y se encuentra en posesión del predio en el que se pretende llevarse a cabo una acción de urbanización; y,

XIV.- Uso industrial.- Es el que pueden tener los predios para ser dedicados a alojar instalaciones para actividades de producción, transformación, manufactura, ensamble, almacenaje o distribución de productos.

**Artículo 6.-** Cualquier requerimiento en cantidad, dimensión, superficie o porcentaje que se especifique en este Reglamento, se entenderá como un requerimiento mínimo a cumplir, por lo que no se podrán estipular condiciones inferiores a las establecidas en el mismo.

**Artículo 7.-** En el cómputo de términos y plazos establecidos en el presente Reglamento, no se contarán los días inhábiles. Los términos empezarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere hecho la notificación del proveído o acuerdo.

**Artículo 8.-** Forman parte de este ordenamiento, las normas técnicas aplicables a las acciones de urbanización para usos industriales, autorizadas por el Ayuntamiento y publicadas en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 9.-** La revisión de los proyectos de acciones de urbanización para usos industriales, la verificación de su ejecución y la vigilancia del exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento, así como de las obligaciones que se establezcan a cargo de los urbanizadores o promotores inmobiliarios en las autorizaciones de acciones de urbanización, estará a cargo de la Dirección y de su Departamento de Control Urbano, que actuarán conforme a las disposiciones contenidas en el Reglamento General.

**Artículo 10.-** La infracción a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, así como el incumplimiento por parte de los urbanizadores o promotores inmobiliarios de las obligaciones que les sean impuestas en las autorizaciones de acciones de urbanización para usos industriales, será sancionada por la Dirección aplicando las disposiciones del Reglamento General.

**Artículo 11.-** A falta de disposición expresa de este ordenamiento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la Ley, del Reglamento General, y del Reglamento de Edificaciones del Municipio de Mexicali, que no sean contrarias a la naturaleza de las acciones de urbanización reguladas en el presente Reglamento.

### TÍTULO SEGUNDO DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES.

#### CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DIVERSAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

**Artículo 12.-** Para los efectos de este Reglamento, las acciones de urbanización para usos industriales, comprenden:

I.- El fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación y la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para el desarrollo de lotes industriales, parques industriales o conjuntos industriales que vengán a promover el establecimiento de industrias en el Municipio;

II.- La introducción de redes de infraestructura de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público, gas, telefonía, u otros análogos, para apoyar actividades productivas;

III.- La apertura de vialidades, áreas de estacionamientos de vehículos, y áreas de estacionamiento y maniobras de vehículos de carga en predios de uso industrial;

IV.- La previsión y ubicación dentro de los desarrollos industriales, de áreas dedicadas a equipamiento urbano;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

V.- La construcción de naves industriales, edificaciones e instalaciones, diseñadas para realizar actividades industriales, cuando el predio en que se construyan, tenga una superficie igual o superior a una hectárea;

VI.- Los componentes del paisaje urbano como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización;

VII.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas para las personas con discapacidad;

VIII.- Las demás que se requieran para lograr el asentamiento de la planta industrial del Municipio, en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios;

Las acciones de urbanización previstas en las fracciones II a la VIII, por ser complementarias a las establecidas en la fracción I, se autorizarán con éstas, por lo que en los acuerdos respectivos se especificarán, las obras, características y requisitos que cada tipo de acción deberá cumplir en cuanto a redes de infraestructura, vialidades, áreas de estacionamiento, ubicación de áreas para equipamiento, dimensiones y restricciones de las instalaciones industriales, componentes del paisaje urbano e infraestructura para personas con discapacidad.

**Artículo 13.-** Ninguna acción de urbanización para usos industriales podrá llevarse a cabo dentro de los límites de la jurisdicción del Municipio, sin que previamente se solicite y obtenga la autorización correspondiente, la que se otorgará cuando se cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por la Ley, el Reglamento General y el presente Reglamento.

**Artículo 14.-** Los urbanizadores y promotores inmobiliarios estarán obligados a cumplir y hacer respetar las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo 15.-** Cuando pretenda llevarse a cabo una acción de urbanización en un predio ubicado fuera de los límites de los centros de población del Municipio, se requerirá de la formulación por parte del urbanizador o promotor inmobiliario, de un plan parcial de desarrollo urbano, elaborado conforme las directrices establecidas en el Plan y Programas de Desarrollo Urbano del Municipio aprobado por el Ayuntamiento.

**Artículo 16.-** Las acciones de urbanización para usos industriales ubicadas fuera de los límites de los centros de población del Municipio, así como aquellas ubicadas fuera de las áreas de la reserva territorial y que no puedan ser integradas al área urbana, deberán ser autosuficientes en la infraestructura, y servicios urbanos que requieran, así como en el mantenimiento y operación de los mismos. Su autorización únicamente conlleva a declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS LOTES INDUSTRIALES

#### SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES COMUNES

**Artículo 17** .- Las acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación o modificación de la naturaleza o topografía de predios ubicados dentro o fuera de la mancha urbana de los centros de población del Municipio, con el objeto de destinar los lotes resultantes para usos industriales, solo se autorizarán cuando se cumplan las condiciones siguientes:

I.- Que el uso del suelo no sea diferente o incompatible al previsto en el plan y programas de desarrollo urbano aplicables;

II.- Que se satisfaga la demanda de servicios con las redes existentes de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, telefonía, gas, y contra incendios, o mediante la realización de las obras necesarias por parte del urbanizador o promotor inmobiliario, para dotar de los servicios enumerados a los lotes industriales resultantes;

III.- Que se respeten las dimensiones y restricciones de edificación prevenidos para los lotes industriales en los artículos 19, 20 y 21 del presente Reglamento, y las provisiones para áreas de estacionamiento indicadas para predios ubicados dentro de parques industriales;

IV.- Que los lotes industriales resultantes cuenten con las obras de infraestructura y vialidad requeridas para su adecuada integración a la estructura urbana y vial de la zona o centro de población;

V.- Que se realicen las obras de urbanización, vialidades internas, y retornos que correspondan, de acuerdo a las normas aplicables a los parques industriales;

VI.- Que se transfieran gratuitamente al Municipio, la superficie que corresponda a vialidades; y en el caso de que el terreno en el que se lleve a cabo la acción de urbanización tenga una superficie igual o superior a una hectárea, el quince por ciento del área vendible o aprovechable de dicho predio, para áreas de equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento;

VII.- Que se destine el tres por ciento de la superficie del terreno fraccionado, subdividido o modificado, para uso de áreas verdes, que se acondicionarán de acuerdo con las normas técnicas aplicables, y se mantendrán por el urbanizador, promotor inmobiliario o adquirentes. Esta superficie no estará comprendida dentro del quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable para áreas de equipamiento, que deberá transmitirse gratuitamente al Municipio conforme a la fracción anterior.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### SECCIÓN SEGUNDA DIMENSIONES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS LOTES INDUSTRIALES

**Artículo 18.-** Las dimensiones de los lotes industriales, se determinarán de acuerdo al tamaño de la empresa industrial, de conformidad con la siguiente tabla:

TAMAÑO DE LA INDUSTRIA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PREDIO
Pequeña	Mil setecientos metros cuadrados
Mediana	Cuatro mil doscientos metros cuadrados
Gran	Dieciséis mil quinientos metros cuadrados

**Artículo 19.-** Los lotes industriales tendrán un frente hacia alguna vialidad, de conformidad con las medidas establecidas en la tabla siguiente:

TAMAÑO DE LA INDUSTRIA	FRENTE MÍNIMO HACIA LA VIALIDAD
Pequeña	Treinta metros lineales
Mediana	Cincuenta metros lineales
Gran	Cien metros lineales

La proporción de los predios industriales no deberá de exceder más de tres veces la relación fondo-frente.

**Artículo 20.-** Los lotes industriales tendrán un coeficiente de ocupación del suelo y un coeficiente de utilización del suelo, que se determinará de acuerdo a la localización del predio, conforme a la siguiente tabla:

COEFICIENTE	FUERA DE LA MANCHA URBANA	DENTRO DE LA MANCHA URBANA
COS	Máximo de punto treinta y cinco	Máximo de punto sesenta
CUS	Máximo de punto cincuenta	Máximo de punto sesenta y cinco

**Artículo 21.** - Las naves, edificaciones e instalaciones industriales, ubicadas dentro de un lote industrial, contarán con áreas de estacionamiento para vehículos comunes, vehículos de carga y maniobra en su caso, de acuerdo a las prevenciones establecidas en los artículos 32 al 37.

### CAPÍTULO TERCERO DE LOS PARQUES INDUSTRIALES

#### SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN DE LOS PARQUES INDUSTRIALES



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 22.-** Parque industrial es el fraccionamiento de un terreno dotado de la superficie indicada en el presente Reglamento, delimitado por una barda perimetral y diseñado especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de normas internas para regular el uso de los lotes resultantes y con una administración permanente para garantizar su operación.

**Artículo 23.-** Para que un desarrollo industrial pueda ser autorizado como parque industrial, deberá apegarse a las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al medio ambiente, y de edificación vigentes en el Municipio, y cumplir las condiciones siguientes:

I.- Establecerse en zonas consideradas aptas para tal fin, en el Plan y Programas de desarrollo urbano aplicables;

II.- Estar dotado de la superficie de terreno indicada en el presente Reglamento;

III.- Respetar los lotes industriales resultantes las dimensiones y restricciones de edificación, y las provisiones de áreas para equipamiento y de estacionamiento señaladas en el presente Reglamento;

IV.- Realizar las obras de urbanización, vialidades internas, primarias, secundarias, y retornos del desarrollo industrial, de acuerdo a las normas técnicas aplicables;

V.- Satisfacer la demanda de servicios con las redes existentes de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, telefonía, gas y contra incendios, o mediante la realización por parte del urbanizador o promotor inmobiliario, de las obras necesarias para dotar de los servicios enumerados a los predios industriales resultantes;

VI.- Transmitir gratuitamente al Municipio, el quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable del parque industrial; para destinarlo al equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento conforme el presente Reglamento y el Reglamento General, así como la superficie que corresponda de vialidades;

VII.- Destinar el tres por ciento de la superficie total del terreno, para uso de áreas verdes colindantes con las vialidades del parque industrial. Las áreas verdes no estarán comprendidas dentro del quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable que deberá transmitirse al Ayuntamiento para áreas de equipamiento; y,

VIII.- Que las normas internas dirigidas a regular el uso de los predios industriales resultantes, sean acordes con las disposiciones del presente Reglamento.

La Dirección vigilará que los desarrollos industriales conserven las condiciones señaladas en el presente artículo, mientras operen como parques industriales.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Los fraccionamientos industriales que se autoricen exclusivamente como tales, y no como parques industriales, deberán cumplir con todas las condiciones previstas para estos en el presente Reglamento, pero no requerirán la emisión de normas internas, ni de una administración permanente; adicionalmente no podrán realizar promociones y ofertas de los predios resultantes en las que el fraccionamiento se ostente como parque industrial.

**Artículo 24.-** Los usos permitidos en los parques industriales, de conformidad con el plan y programas de desarrollo urbano y normas ambientales aplicables, serán las actividades de producción, transformación, manufactura, ensamble, almacenaje y distribución de los siguientes productos:

- I.- Electrónica y eléctrica;
- II.- Papel y cartón;
- III.- Cuero y textil;
- IV.- Madera;
- V.- Herrería y hojalatería;
- VI.- Maquinaria y herramienta;
- VII.- Acabados y terminados;
- VIII.- Metal mecánica;
- IX.- Vidrio para uso automotriz;
- X.- Médica;
- XI.- Inyección de plástico;
- XII.- Productos alimenticios;
- XIII.- Reproducción de vídeo casete;
- XIV.- Centros de distribución;
- XV.- Los demás usos compatibles con los anteriores.

**Artículo 25.-** Los Parques Industriales se clasifican en dos clases:

I.- Parques Industriales tipo I.- Son aquellos que cumplen con los criterios y lineamientos que establece la Norma Mexicana NMX-R -046-SCFI-1999, o en su caso la norma que la sustituya, creada con el objetivo primordial de regular el desarrollo de los parques industriales en el país, en los términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, y además con las disposiciones del presente Reglamento.

II.- Parques Industriales tipo II.- Son aquellos que se apegan a la reglamentación internacional en esta materia, y además cumplen con las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo 26.-** Los parques industriales tendrán una superficie que se determina de acuerdo a la clasificación de parques industriales que se previene en el artículo anterior, de conformidad con la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DE PARQUE INDUSTRIAL	SUPERFICIE DE TERRENO, POLÍGONO GENERAL
Parque industrial Tipo I	Diez Hectáreas
Parque Industrial Tipo II	Veinte Hectáreas



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### SECCIÓN SEGUNDA DIMENSIONES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN

**Artículo 27.-** Los predios industriales ubicados dentro del parque industrial tipo I, tendrán la superficie, relación de fondo-frente y frente de calle o avenida, que se determina en la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL PREDIO	RELACION FONDO-FRENTE	FRENTE DE CALLE O AVENIDA
Tres mil quinientos metros cuadrados	No más de tres veces	Cincuenta metros lineales

**Artículo 28.-** Las naves, edificaciones e instalaciones industriales, ubicadas dentro del parque industrial tipo I, deberán cumplir con las restricciones de construcción siguientes:

I.- La relación de superficie del predio y superficie ocupada por edificaciones, tendrá un coeficiente de ocupación del suelo máximo de punto cincuenta;

II.- La relación de superficie del predio y superficie edificada total, tendrá un coeficiente de utilización el suelo que no deberá ser superior a punto setenta y cinco; y,

III.- La separación entre edificación y colindancias del predio, tendrá una distancia al frente de calle o avenida de siete metros lineales; a colindancias lateral y posterior, de cinco metros lineales y a colindancia lateral con andén de carga, de treinta y dos metros lineales.

**Artículo 29.-** Los predios industriales ubicados dentro del parque industrial tipo II, tendrán la superficie, relación de fondo-frente y frente de calle o avenida, que se determina en la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL PREDIO	RELACION FONDO-FRENTE	FRENTE DE CALLE O AVENIDA
Ocho mil metros cuadrados	No más de tres veces	Sesenta metros lineales

**Artículo 30.-** Las naves, edificaciones e instalaciones industriales, ubicadas dentro del parque industrial tipo II, deberán cumplir con las restricciones de construcción siguientes:

I.- La relación de superficie del predio y superficie ocupada por edificaciones, tendrá un coeficiente de ocupación del suelo máximo de punto treinta y cinco;

II.- La relación de superficie del predio y superficie edificada total, tendrá un coeficiente de utilización el suelo que no deberá ser superior a punto cincuenta;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- La separación entre edificación y colindancias del predio, tendrá una distancia al frente de calle o avenida de veinte metros lineales: a colindancias lateral y posterior, de diez metros lineales y a colindancia lateral con andén de carga, de treinta y dos metros lineales;

IV.- Si existe estacionamiento al frente del predio, deberá proveerse de un área verde de amortiguamiento de cinco metros lineales. De no existir estacionamiento al frente del predio, el área verde de amortiguamiento será de doce metros; y,

V.- Deberá destinarse el diez por ciento de la superficie del predio, áreas verdes.

### SECCIÓN TERCERA. AREAS DE ESTACIONAMIENTO

**Artículo 31.-** Todas las naves, edificaciones o instalaciones industriales, ubicadas dentro de un parque industrial tipo I o II, o en cualquier predio con uso industrial, contarán con el área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno, a los vehículos requeridos por el personal, directivos, clientes y usuarios.

**Artículo 32.-** El número requerido de cajones de estacionamientos para vehículos, se determinará por el tamaño de la empresa industrial y las actividades que se realicen en sus edificaciones, conforme a la siguiente tabla:

TAMAÑO DE LA INDUSTRIA	ACTIVIDADES	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PEQUENA	Oficina	Uno, por cada veinticinco metros cuadrados o fracción.
	Producción	Uno, por cada cien metros cuadrados o fracción.
	Almacenamiento	Uno, por cada veinticinco metros cuadrados o fracción.
	Mantenimiento	Uno, por cada veinticinco metros cuadrados o fracción.
MEDIANA	Oficina	Uno, por cada treinta metros cuadrados o fracción.
	Producción	Uno, por cada cincuenta metros cuadrados o fracción.
	Almacenamiento	Uno, por cada cincuenta metros cuadrados o fracción.
	Mantenimiento	Uno, por cada cincuenta metros cuadrados o fracción.
GRAN	Oficina	Uno, por cada treinta metros cuadrados o fracción.
	Producción	Uno, por cada ciento cincuenta metros cuadrados o fracción.
	Almacenamiento	Uno, por cada doscientos metros cuadrados o fracción.
	Mantenimiento	Uno, por cada doscientos metros cuadrados o fracción.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 33.-** Los cajones de estacionamientos destinados para personas con discapacidad, se acondicionarán siguiendo las prescripciones del Reglamento de Edificaciones del Municipio de Mexicali y las normas técnicas aplicables.

**Artículo 34.-** Las naves, edificaciones e instalaciones industriales, deberán contar, dentro de su terreno, con un área de estacionamiento y maniobras para vehículos de carga.

**Artículo 35.-** El número requerido de cajones de estacionamiento para vehículo de carga y cajas de remolque, será de un cajón de estacionamiento, por cada mil metros cuadrados o fracción, de superficie de construcción de la nave, edificación o instalación industrial. El área de carga y descarga no podrá localizarse frente al acceso principal del predio, a menos que el terreno no tenga dos o más frentes.

**Artículo 36.-** Las áreas de estacionamiento para vehículos, así como las áreas de estacionamiento y maniobras de vehículos de carga, estarán pavimentadas y dotadas de alumbrado público.

### SECCIÓN CUARTA OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 37.-** Los urbanizadores y promotores inmobiliarios de los parques industriales tipo I y II, deberán construir, a su costa, las obras de urbanización siguientes:

I.- Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

II.- Red de alcantarillado sanitario y las descargas domiciliarias, y su sistema de conexión al drenaje general del centro de población o planta de tratamiento aprobada por la dependencia del ramo;

III.- Sistema de drenaje pluvial;

IV.- Red de electrificación en alta tensión;

V.- Alumbrado público;

VI.- Red telefónica digital o fibra óptica;

VII.- Red de gas, en caso de ser necesaria;

VIII.- Red contra incendios;

IX.- Nomenclatura y señalización horizontal y vertical, informativas, restrictivas y preventivas;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

X.- Las obras de infraestructura requeridas para su incorporación al área urbanizada y el sistema vial;

XI.- Las previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios públicos e instalaciones para personas con discapacidad;

XII.- Barda perimetral;

XIII.- Las demás obras que establezcan las disposiciones del Reglamento General.

En los parques industriales tipo II, todas las instalaciones de servicios serán subterráneas.

**Artículo 38.**- Las obras de urbanización de los parques industriales, se construirán conforme los proyectos y normas técnicas aprobadas por los organismos normativos y operadores de los servicios o el Ayuntamiento. Las obras de urbanización se ejecutarán bajo la supervisión de la Dirección.

### SECCIÓN QUINTA VIALIDADES INTERNAS

**Artículo 39.** - La construcción de las vialidades internas, principales, secundarias y retornos, de los parques industriales tipo I y II, deberán apegarse a las siguientes especificaciones:

I.- Vialidad principal con camellón central:

- a.- Sección total de treinta y dos metros lineales.
- b.- Tres carriles por sentido de tres metros, con cincuenta centímetros cada uno.
- c.- Camellón de seis metros lineales.
- d.- Banquetas de dos metros, con cincuenta centímetros.

II.- Vialidad principal sin camellón:

- a.- Sección total de veintiocho metros lineales.
- b.- Dos carriles por sentido de tres metros, con cincuenta centímetros cada uno y carril central de cuatro metros lineales.
- c.- Banquetas de dos metros, con cincuenta centímetros, y un área verde de dos metros, con cincuenta centímetros de ancho.

III.- Vialidad secundaria de doble sentido:

- a.- Sección total de diecinueve metros lineales.
- b.- Dos carriles por sentido de tres metros, con cincuenta centímetros cada uno.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

c.- Banquetas de dos metros, con cincuenta centímetros.

IV.- Vialidad secundaria de un solo sentido:

a.- Sección total de catorce metros lineales.

b.- Sección de arroyo de nueve metros lineales.

c.- Banquetas de dos metros, con cincuenta centímetros.

V.- Retornos:

Sección de arroyo de nueve metros lineales, con longitud máxima de ciento veinte metros lineales, y radio de retorno de dieciséis metros lineales.

**Artículo 40.-** Las vialidades principales, secundarias y los retornos podrán ser de concreto asfáltico o concreto hidráulico; las guarniciones y banquetas serán de concreto hidráulico.

### SECCIÓN SEXTA ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO.

**Artículo 41.-** Los urbanizadores o promotores inmobiliarios estarán obligados a transmitir gratuitamente al Municipio, la propiedad de las áreas ubicadas dentro del parque industrial, con los destinos siguientes:

I.- Para destinarlo al equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento conforme el presente Reglamento y el Reglamento General, el quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable; y,

II.- Para destinarlo a vías públicas, la superficie que corresponda de vialidades internas, principales, secundarias y retornos del parque industrial.

Los urbanizadores conservarán la propiedad de las áreas verdes del parque industrial, que se acondicionarán de acuerdo con las normas técnicas aplicables, y estarán obligados a conservarlas y mantenerlas como tales.

**Artículo 42.-** La ubicación de las vialidades deberá asegurar la adecuada integración del desarrollo industrial a la estructura vial del centro de población o área de la que se trate.

**Artículo 43.-** La ubicación de las áreas para equipamiento urbano será fijada por la Dirección, en cada caso de acuerdo con las siguientes reglas:



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- I.- Las proporciones de los predios, no deberán exceder en más de tres veces la relación fondo-frente;
- II.- Los vértices de las esquinas de los predios no tendrán ángulos interiores menores a cuarenta y cinco grados;
- III.- Los predios no deberán tener pendientes superiores al seis por ciento;
- IV.- Los predios tendrán acceso vehicular independiente y frente a alguna vialidad que tenga una sección por lo menos de veintiún metros lineales: y.
- V.- Los predios estarán debidamente urbanizados y acondicionados dentro del plazo que se indique en la autorización respectiva.

**Artículo 44.-** Podrá determinarse por la Dirección a propuesta del urbanizador o promotor inmobiliario, que las áreas cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, se ubiquen en uno o varios predios propiedad del mismo urbanizador, diversos al que será objeto de la acción de urbanización que le hubiere generado la obligación de hacer dicha transmisión.

En este caso, los predios que se propongan deberán tener valor igual o superior al que vaya a tener la superficie cuya propiedad correspondiera transmitir en el que será objeto de la acción de urbanización, una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

La Dirección podrá aceptar la propuesta si cuenta con un dictamen técnico aprobado por el Ayuntamiento, que justifique la conveniencia de la ubicación sugerida para el área de equipamiento.

*Párrafo adicionado POE 26-11-2010*

**Artículo 45.-** El urbanizador o promotor inmobiliario también podrá proponer a la Dirección, la entrega de área para equipamiento urbano, con una superficie menor a la que corresponda de acuerdo con el tipo de acción de urbanización que se vaya a desarrollar, ya sea en el predio que vaya ser objeto de esta o en otro diverso, si realiza sobre el mismo una edificación para el equipamiento específico que requiera la zona.

La Dirección podrá aceptar la propuesta de menor superficie pero con edificación, siempre y cuando cuente con los siguientes elementos:

- I.- Un dictamen técnico en el que se determine la necesidad del equipamiento específico para la zona, aprobado por el Ayuntamiento;
- II.- Que el valor del predio cuya propiedad se vaya a transmitir, incluyendo la edificación a construir por el urbanizador, sea igual o superior al que vaya a tener la superficie cuya propiedad correspondería transmitir en el que será objeto de la acción de urbanización una vez concluida esta, según dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 46.-** El urbanizador o promotor inmobiliario podrá proponer a la Dirección, no transmitirle propiedad alguna de área para equipamiento urbano, sino ejecutar una obra de infraestructura urbana, a la que no este obligado por la autorización de la acción de urbanización.

La Dirección podrá aceptar dicha obra de infraestructura urbana en sustitución del área para equipamiento, si se dan las siguientes condiciones:

I.- Se cuente con un dictamen técnico emitido por la misma Dirección y aprobado por el Ayuntamiento, en el que se determine la necesidad de la obra de infraestructura;

II.- El costo de la obra de infraestructura, sea igual o superior al valor que tuviere el área cuya propiedad debía transmitirse en el predio objeto de la acción de urbanización una vez concluido esta. Para efectos de lo anterior, el costo de la obra de urbanización, así como las diferencias entre dichos costos y el valor del predio que debía transmitirse, se determinarán mediante dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

**Artículo 47.-** El urbanizador o promotor inmobiliario asimismo podrá proponer a la Dirección, no transmitirle propiedad alguna de área para equipamiento urbano, sino pagar al Municipio el valor comercial que vaya a tener dicha superficie una vez concluida la acción de urbanización, que se determine mediante dictamen de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

El Ayuntamiento resolverá respecto de dicha propuesta, con base en el dictamen técnico que emita la Dirección, en el que se justifique la conveniencia de la misma de conformidad con el Plan y Programas.

*Párrafo adicionado POE 26-11-2010*

El pago del precio que determine la Comisión Municipal de Valuación aprobado mediante dictamen técnico por el Cabildo Municipal y requerido por la Dirección de Administración Urbana al usuario o solicitante respecto de la autorización de sustitución por pago deberá realizarse dentro del plazo de quince días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, y dicho plazo podrá ser prorrogable hasta por quince días más siempre y cuando se justifique y sea a petición de parte. En el entendido de que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado por el Cabildo Municipal, y podrá la Dirección de Administración Urbana o bien la Oficialía Mayor del Ayuntamiento conforme a la normatividad vigente adjudicar el bien inmueble afecto a favor del Ayuntamiento de Mexicali.

*Párrafo adicionado POE 07-07-2023*

La solicitud de prórroga deberá dirigirse por escrito ante la Dirección de Administración Urbana y estará signada por la persona interesada o representante legal, indicando los datos de identificación del trámite de que se trate.

*Párrafo adicionado POE 07-07-2023*



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

En caso de incumplimiento con el pago del precio dentro del plazo mencionado y a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

*Párrafo adicionado POE 07-07-2023*

**Artículo 48.-** En el caso de acciones de urbanización que se pretendan realizar dentro de parques industriales autorizados y ejecutados, que hubieren satisfecho la obligación de transmitir gratuitamente la propiedad de áreas para equipamiento urbano, de conformidad con las Leyes y reglamentos vigentes en la fecha de su autorización, los urbanizadores o promotores inmobiliarios no estarán obligados a hacer la transmisión de superficies a que se refiere el presente Reglamento diversas a vías públicas, a menos que se cambie su uso, y para el nuevo uso se exija en el ordenamiento respectivo, un porcentaje de áreas para equipamiento superior al que se hubiere exigido al autorizarse el parque industrial.

En este último caso, la superficie que deberá transmitirse gratuitamente, será exclusivamente por el porcentaje diferencial entre el uso anterior y el nuevo.

**Artículo 49.-** La transmisión de la propiedad de las áreas para vialidades y equipamiento urbano que conforme al presente Reglamento deban cederse gratuitamente a favor del Municipio, podrá efectuarse mediante documento privado y deberá inscribirse en el Registro Público.

En todos los casos, el término para formalizar la transmisión de la propiedad a favor del Municipio, no deberá ser mayor de tres meses siguientes a la emisión del acuerdo de autorización de la acción de urbanización de la que se trate.

**Artículo 50.-** Los terrenos destinados como áreas para vialidades y de equipamiento urbano, serán transferidos libres de gravámenes, sin limitación alguna de dominio. El urbanizador se obliga a responder al saneamiento, en caso de evicción.

**Artículo 51.-** El urbanizador o promotor inmobiliario deberá iniciar el procedimiento de formalización de las áreas de vialidades y equipamiento urbano, mediante solicitud, acompañada de los siguientes documentos;

I.- El Acuerdo de autorización, publicado en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado, e inscrito en el Registro Público;

II.- Memoria descriptiva de los lotes resultantes, inscrita en el Registro Público;

III.- Certificados de libertad de gravámenes fiscales e hipotecarios;

IV.- Avalúo de los predios objeto de la transmisión a favor del Municipio, emitido por la Comisión Municipal de Valuación; y,



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

VI.- Deslindes de los predios objeto de la transmisión a favor del Municipio, certificados por el Departamento de Catastro Municipal.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

**Artículo 52.-** El urbanizador o promotor inmobiliario, a la firma del documento en el que conste la transmisión gratuita de la propiedad, entregará la posesión material y jurídica de los predios al Municipio, a través del Oficial Mayor del Ayuntamiento.

### SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS NORMAS INTERNAS

**Artículo 53.-** Los parques industriales tendrán la obligación de contar con un sistema de normas internas, que tendrán por objeto proteger las inversiones tanto de los industriales como de los urbanizadores. Dichas normas por lo menos incluirán las siguientes materias:

I.- Normas relativas al uso del suelo:

- a.- Zonificación de uso del suelo.
- b.- Usos permitidos.
- c.- Restricciones de uso.
- d.- Usos compatibles.
- e.- Usos complementarios.

II.- Normas relativas a las características y dimensiones del lote industrial:

- a.- Superficie
- b.- Frente mínimo
- c.- Fondo mínimo
- d.- Zonas de amortiguamiento
- e.- Cercas y bardas.

III.- Restricciones de construcción:

- a.- Coeficiente de ocupación del suelo
- b.- Coeficiente de utilización del suelo
- c.- Altura máxima de edificaciones.
- d.- Áreas verdes
- e.- Áreas de estacionamiento
- f.- Áreas y andenes de carga.

IV.- Normas relativas a los servicios básicos de infraestructura y urbanización;

V.- Criterios de proyecto y construcción:

- a.- Presentación y aprobación de proyectos
- b.- Criterio de construcción



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- c.- Materiales de construcción.
- d.- Plazo de construcción.
- e.- Construcciones provisionales.

VI.- Equipamiento y mobiliario urbanos;

VII.- Señalamientos:

- a.- Del parque.
- b.- De las empresas

VIII.- Accesos de vehículos, permitidos y restringidos, al parque industrial.

IX.- Compromisos del parque industrial:

- a.- Oferta de servicios urbanos.
- b.- Reserva territorial.

**Artículo 54.-** Las normas internas del parque industrial, no podrán contravenir las disposiciones del Reglamento General y del presente Reglamento, y deberán de incluirse en el acuerdo de autorización del parque industrial, para formar parte de su contenido normativo.

**Artículo 55.-** Las normas internas del parque industrial que cumplan con las prevenciones contenidas en el artículo anterior, serán de observancia obligatoria para los urbanizadores, promotores inmobiliarios, industriales, proyectistas, constructores, y usuarios del desarrollo industrial. Corresponderá a la Dirección vigilar su cumplimiento, y en su caso imponer las sanciones que correspondan.

### CAPÍTULO CUARTO DE LOS CONJUNTOS INDUSTRIALES

**Artículo 56.-** Se entiende por conjunto industrial, el agrupamiento de un reducido número de pequeñas o medianas industrias afines o complementarias, con servicios comunes. Ofrece edificios construidos para ocupación inmediata. Opera en forma de condominio o arrendamiento. Puede dar origen a un parque industrial o bien desarrollarse dentro de un parque ya establecido.

**Artículo 57.-** Los conjuntos industriales, tendrán una superficie de dos hectáreas de terreno, en su polígono general.

**Artículo 58.-** Las naves, edificaciones e instalaciones industriales ubicadas dentro del conjunto industrial, deben cumplir con las restricciones de construcción siguientes:



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

I.- La relación de superficie del predio y superficie ocupada por edificaciones, tendrá un coeficiente de ocupación del suelo máximo de punto setenta y cinco;

II.- La relación de superficie del predio y superficie edificada total, tendrá un coeficiente de utilización del suelo máximo de punto setenta y cinco; y,

III.- La separación entre edificación y colindancias del predio, tendrá una distancia al frente de calle o avenida de cinco metros lineales; a colindancias lateral y posterior, de tres metros lineales, y una distancia mínima a colindancia lateral con andén de carga, de treinta y dos metros lineales.

**Artículo 59.-** Los conjuntos industriales deberán destinar el cinco por ciento de la superficie total del conjunto para áreas verdes, que los urbanizadores o promotores industriales se obligan a acondicionar, mantener y conservar como tales.

**Artículo 60.-** Los conjuntos industriales, contarán con área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno, los vehículos que requiera el personal, clientes, visitantes y usuarios.

**Artículo 61.-** El número de cajones de estacionamiento de dicha área, se determinará de acuerdo a las actividades que se realicen en las instalaciones del conjunto industrial, conforme a la siguiente tabla:

CONJUNTO INDUSTRIAL	ACTIVIDADES	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
	Oficina	Uno, por cada veinticinco metros cuadrados o fracción
	Producción	Uno, por cada cincuenta metros cuadrados o fracción
	Estacionamiento	Uno, por cada doscientos metros cuadrados o fracción

**Artículo 62.-** Son aplicables a los conjuntos industriales, las disposiciones contenidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 del presente Reglamento, en materia de áreas de estacionamiento para parques industriales.

**Artículo 63.-** Los conjuntos industriales tendrán la obligación de contar con un sistema de normas internas, de acuerdo a las necesidades específicas de cada conjunto, para proteger las inversiones tanto de los industriales como de los urbanizadores, que por lo menos incluirán las siguientes materias:

I.- Normas relativas a usos permitidos, compatibles, complementarios y restringido de las instalaciones;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- II.- Normas relativas a las dimensiones del conjunto industrial:
- III.- Normas relativas a los servicios básicos de infraestructura y urbanización;
- IV.- Restricciones de construcción de las edificaciones; y,
- V.- Áreas verdes y de estacionamiento.

**Artículo 64.-** Las normas internas del conjunto industrial, no podrán contravenir las disposiciones del Reglamento General y del presente Reglamento, y deberán de incluirse en el acuerdo de autorización del conjunto industrial, para formar parte de su contenido normativo.

**Artículo 65.-** Las normas internas del conjunto industrial que cumplan con las prevenciones contenidas en el artículo anterior, serán de observancia obligatoria para los urbanizadores, promotores inmobiliarios, industriales, proyectistas, constructores, y usuarios del desarrollo industrial. Corresponderá a la Dirección vigilar su cumplimiento, y en su caso imponer las sanciones que correspondan.

### TÍTULO TERCERO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES

#### CAPÍTULO PRIMERO DE LAS REGLAS COMUNES DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.

**Artículo 66.-** Las acciones de urbanización para usos industriales sólo se autorizarán cuando se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 161 de la Ley, así como las establecidas para cada caso en el presente Reglamento.

Antes de emitir cualquier autorización, la Dirección evaluará los aspectos a que se refiere el Artículo 162 de la citada Ley.

**Artículo 67.-** El procedimiento de autorización de acciones de urbanización para usos industriales, se iniciará a solicitud del urbanizador o promotor inmobiliario, sin más formalidades que las expresamente previstas en este Reglamento y el Reglamento General.

**Artículo 68.-** La solicitud de autorización de acciones de urbanización para usos industriales, se formulará en el formato autorizado y deberá presentarse ante la Dirección, acompañada de los documentos prevenidos de acuerdo al tipo de trámite.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 69.-** Cuando la solicitud de autorización no contenga los datos y documentos que deban presentarse, la Dirección deberá prevenir al interesado, por escrito, por una sola vez, para que subsane la omisión. Notificada la prevención, se suspenderá el procedimiento y se reanudará a partir del día siguiente a aquél en que el interesado conteste. Si la prevención no se desahoga en el término señalado, la autoridad desechará la solicitud, extinguiéndose el procedimiento.

**Artículo 70.-** La actuación de la Dirección en el procedimiento de autorización, se regirá con arreglo a los principios de celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

**Artículo 71.-** La Dirección tendrá en el procedimiento de autorización, las siguientes obligaciones:

I.- Proporcionar información y orientar al urbanizador o promotor inmobiliario, acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales, y acuerdos administrativos vigentes, impongan a las acciones de urbanización que se propongan realizar, y facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;

II.- Hacer del conocimiento del urbanizador o promotor inmobiliario, en cualquier momento, del estado de la tramitación del procedimiento administrativo, proporcionar gratuitamente los formatos aprobados por la Dirección, y expedir copia de los documentos contenidos en el expediente respectivo, a solicitud y costa del interesado;

III.- Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando; y,

IV.- Dictar el acuerdo administrativo que corresponda en forma clara, precisa, y congruente con la solicitud de autorización presentada.

**Artículo 72.-** El acuerdo de autorización que emita la Dirección para realizar cualquier acción de urbanización de usos industriales, deberá publicarse en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California, cuando se trate de autorización de parques industriales, modificaciones a estos, o el fraccionamiento de predios para usos industriales.

En cualquier caso, el acuerdo de autorización deberá inscribirse en el Registro Público, así como el catastro municipal.

**Artículo 73.-** El acuerdo de autorización de acciones de urbanización para usos industriales deberá contener:

I.- La descripción de los antecedentes de propiedad del predio objeto de la acción de urbanización, y en su caso, de las acciones de urbanización que se hubieren llevado a cabo sobre el mismo;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- II.- Las obligaciones a cargo del urbanizador y del promotor inmobiliario;
- III.- Los proyectos, planos y demás elementos gráficos necesarios para expresar las características y especificaciones de las obras de urbanización a llevar a cabo;
- IV.- La determinación de las áreas para equipamiento cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente al Municipio, y el plazo para formalizar dichas transmisiones;
- V.- Las etapas en que se ejecutara la acción de urbanización;
- VI. - Los plazos para la terminación de las obras de urbanización, y las garantías en que su caso deberá presentar el urbanizador o promotor inmobiliario para asegurar dichos plazos;
- VII.- Las condiciones a que se sujetará la autorización para transmitir el dominio de los predios resultantes de la acción de urbanización; y,
- VIII.- Los demás elementos e información que para cada caso se determinen en el presente Reglamento, en el Reglamento General, o en los formatos de solicitud respectivos.

Los gastos y derechos que se causen en el procedimiento de autorización, serán a cargo del urbanizador o promotor inmobiliario.

**Artículo 74.-** El acuerdo administrativo, acordando o negando la autorización, deberá dictarse dentro de plazo señalado en el presente el Reglamento.

**Artículo 75.-** Si la Dirección no resuelve lo que corresponda dentro del plazo señalado, se entenderá la resolución en sentido negativo al promovente. En tal caso, la Dirección, a petición del urbanizador o promotor inmobiliario, expedirá constancia de tal circunstancia, dentro de los tres días siguientes a la presentación del escrito respectivo, en cuyo defecto, se fincará la responsabilidad que resulte aplicable.

**Artículo 76.-** Todo acuerdo administrativo de autorización dictado por la Dirección, será exigible a partir de la fecha de su expedición o de aquella que tenga señalada para que surta sus efectos.

**Artículo 77.-** Son obligaciones del urbanizador o promotor Inmobiliario:

- I.- Ejecutar a su costa, todas las obras de urbanización que se determinen en la autorización de la acción de urbanización;
- II.- En su caso, transmitir gratuitamente al Municipio, las áreas para equipamiento que se determinen en la autorización correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento; y,



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- Las demás que para cada tipo de acción de urbanización se establecen en la Ley, en el plan y programas de desarrollo urbano, en el Reglamento General, y en el presente Reglamento.

**Artículo 78.-** El costo de las obras que deban edificar los propietarios o poseedores de inmuebles conforme a una autorización de cualquier acción de urbanización, constituye un crédito fiscal en concepto de aprovechamiento, por lo que en caso de incumplimiento la Dirección procederá como sigue:

I.- Solicitará la formulación de la cotización de las obras respectivas;

II.- Con dicha cotización solicitará a la Recaudación de Rentas Municipal la determinación del crédito fiscal correspondiente; y,

III.- La Recaudación de Rentas Municipal determinará, notificará y exigirá al obligado el pago del crédito respectivo.

Una vez recuperado el crédito, el Municipio ejecutará las obras, reparaciones, demoliciones o cualquier otra que se haya ordenado en la autorización de la acción de urbanización.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

**Artículo 79.-** Derogado

*Artículo derogado POE 05-03-2010*

**Artículo 80.-** Derogado

*Artículo derogado POE 05-03-2010*

**Artículo 81.-** Derogado

*Artículo derogado POE 05-03-2010*

**Artículo 82.-** Los acuerdos que deriven de la aplicación del presente Reglamento, así como las resoluciones dictadas en materia de medidas de seguridad o imposición de sanciones administrativas, podrán ser impugnados por los particulares afectados, mediante la interposición de los recursos administrativos que se determinan en el reglamento que norma el procedimiento administrativo Municipal.

### CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA PARQUES INDUSTRIALES

**Artículo 83.-** El procedimiento de autorización para parques industriales se regulará por las disposiciones previstas en el presente capítulo.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 84.-** Las solicitudes de acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento, subdivisión, o modificación de la naturaleza o topografía de predios con superficie mayor de una hectárea, con el objeto de destinar los lotes resultantes para usos industriales, se tramitarán y resolverán en lo conducente, conforme al procedimiento de autorización y cumpliendo con las condiciones establecidas para parques industriales.

**Artículo 85.-** El procedimiento de autorización para parques industriales, se integra por las siguientes fases:

- I.- Uso de suelo;
- II.- Lineamientos viales;
- III.- Anteproyecto urbano;
- IV.- Anteproyecto de infraestructura; y,
- V.- Proyecto ejecutivo.

### SECCIÓN PRIMERA USO DE SUELO.

**Artículo 86.-** El trámite del uso de suelo industrial, tiene por objeto controlar el crecimiento de las instalaciones industriales en forma armoniosa, bajo un patrón de compatibilidad de usos urbanos.

**Artículo 87.-** La solicitud de uso de suelo, se acompañará de los siguientes documentos:

- I.- Plano del polígono y localización del predio;
- II.- Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario expedido por la CESPMA o en su caso presentar las alternativas técnicas para acceder al servicio mediante sistemas independientes, autorizados por la Comisión Nacional del Agua;
- III.- Factibilidad de servicio de energía eléctrica, expedido por la CFE; y,
- IV.- Dictamen de impacto ambiental emitido por la Dirección General de Ecología del Estado.

**Artículo 88.-** El dictamen de uso de suelo industrial contendrá:

- I.- La referencia a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, que tienen injerencia en el predio a desarrollar; y,
- II.- Los lineamientos básicos de diseño urbano para la presentación del anteproyecto, que deben incluir las acciones necesarias para la integración del desarrollo industrial a la estructura urbana actual de la zona, compatibilidad de uso con las vialidades existentes y de proyecto.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 89.-** El dictamen de uso de suelo, no comprenderá la autorización para ejecutar acciones de urbanización que modifiquen el predio. El dictamen no podrá modificarse, sino en los casos y con las condiciones previstas en el Reglamento General.

### SECCIÓN SEGUNDA LINEAMIENTOS VIALES

**Artículo 90.-** La fase de lineamientos viales tiene por objeto señalar las vialidades que impactan al predio derivadas del programa de desarrollo urbano, proyectos existentes en la zona, o prolongación de calles existentes, e integrar los derechos de vía existentes a la estructura vial.

**Artículo 91.-** La solicitud de lineamientos viales se acompañará de los siguientes documentos:

I.- Plano del polígono y localización del predio, indicando calles, caminos y servidumbres colindantes y de acceso; y,

II.- Levantamiento de instalaciones existentes, como drenes, canales, líneas de electricidad, ubicados dentro del predio o colindante al mismo.

**Artículo 92.-** En el dictamen correspondiente se deberán establecer los lineamientos de carácter vial a los que se ajustará el desarrollo industrial para su adecuada integración con la estructura vial del centro de población, se describirán las obras, instalaciones y equipos que deberán realizar o establecer los urbanizadores o promotores inmobiliarios, y también señalará los derechos de vía para ubicar las redes de infraestructura.

**Artículo 93.-** El dictamen de lineamientos viales tendrá una vigencia de noventa días, y no comprenderá la autorización para ejecutar acciones de urbanización que modifiquen el predio.

### SECCIÓN TERCERA ANTEPROYECTO URBANO

**Artículo 94.-** La fase de anteproyecto urbano tiene por objeto identificar las obras de urbanización e infraestructura que se requieren realizar dentro y fuera del predio, con el fin de que el desarrollo industrial funcione y se integre adecuadamente a la estructura urbana actual y futura del centro de población, atendiendo los criterios indicados en los dictámenes del uso del suelo y de lineamientos viales.

**Artículo 95.-** La solicitud de revisión de anteproyecto urbano, se acompañará de los siguientes documentos:



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- I.- Dictamen de uso de suelo;
- II.- Dictamen de lineamientos viales;
- III.- Deslinde catastral certificado por el Departamento de Catastro Municipal;
- IV.- Plano de anteproyecto;
- V.- Propuesta de integración vial o acceso;
- VI.- Plano de curvas de nivel, en el caso de predios con pendientes extraordinarias; y,
- VII.- Plano de terracerías, en el caso de predios con distintos niveles y plataformas.

**Artículo 96.-** En el dictamen correspondiente, se aprobará el anteproyecto o se formularán observaciones al mismo, que se deben solventar dentro del plazo prevenido en el mismo.

**Artículo 97.-** El dictamen de anteproyecto urbano tendrá una vigencia de noventa días, y no comprenderá la autorización para ejecutar acciones de urbanización que modifiquen el predio.

### SECCIÓN CUARTA ANTEPROYECTO DE INFRAESTRUCTURA

**Artículo 98.-** El trámite de anteproyecto de infraestructura tiene por objeto establecer los criterios preliminares de integración del desarrollo industrial a los sistemas de infraestructura del centro de población, permitiendo concretar de manera eficiente los proyectos ejecutivos del mismo.

**Artículo 99.-** La solicitud de revisión del anteproyecto de infraestructura, se acompañará de los siguientes documentos:

- I.- Anteproyecto urbano aprobado;
- II.- Anteproyecto de lotificación aprobado; y,
- III.- Anteproyectos de infraestructura, con el listado de planos siguiente:
  - a.- Instalaciones existentes.
  - b.- Agua potable.
  - c.- Alcantarillado sanitario.
  - d.- Drenaje pluvial.
  - e.- Rasantes de pavimento.
  - f.- Electrificación.
  - g.- Alumbrado publico.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

- h.- Gas.
- i.- Telefonía.
- j.- Señalamientos y nomenclatura.
- k.- Red contra incendio.
- l.- Obras especiales.

**Artículo 100.-** En el dictamen correspondiente se aprobará el anteproyecto de infraestructura o se formularán observaciones que se deberán solventar dentro del plazo que prevenido en el mismo.

**Artículo 101.-** El dictamen de anteproyecto de infraestructura tendrá una vigencia de noventa días, y no comprenderá la autorización para ejecutar acciones de urbanización que modifiquen el predio.

### SECCIÓN QUINTA PROYECTO EJECUTIVO

**Artículo 102.-** El trámite del proyecto ejecutivo tiene por objeto concluir la revisión de los proyectos geométricos y de servicios públicos, a fin de precisar mediante un acuerdo de autorización, las normas técnicas y oficiales del parque industrial y los compromisos que adquieren los urbanizadores, promotores industriales y los distintos niveles de gobierno para que el desarrollo industrial se lleve a cabo y funcione.

**Artículo 103.-** La solicitud de revisión de proyecto ejecutivo, se acompañará de los siguientes documentos y planos:

I.- Acuerdo de aprobación de anteproyecto urbano; II.- Certificados de libertad de gravámenes hipotecarios y fiscales;

III.- Acuerdos de autorización de los proyectos de electricidad, agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, rasante de vías públicas, gas, alumbrado público, y nomenclatura, expedidos por las autoridades competentes;

IV.- Programa y presupuesto de obra;

V.- Memoria descriptiva de lotes resultantes;

VI.- Planos del anteproyecto urbano, lotificación, ejes y manzanas, alumbrado público, nomenclatura y anteproyecto de área verde:

VII.- Planos de agua potable y alcantarillado sanitario, aprobados por la CESPMM;

VIII.- Planos del alcantarillado pluvial y rasantes de vías públicas, aprobados por la Comisión Estatal del Agua;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

IX.- Planos de electrificación, aprobados por la CFE; y, X.- Planos de señalamiento vial, y acceso e integración vial del desarrollo.

### SECCIÓN SEXTA ACUERDO DE AUTORIZACIÓN

**Artículo 104.-** La autorización para llevar acabo el parque industrial, se hará mediante Acuerdo que se dictará en un plazo de sesenta días siguientes a la fecha de aprobación del proyecto ejecutivo, y contendrá las obligaciones a las que deberá sujetarse el urbanizador y promotor inmobiliario, entre los que se incluyen:

I.- Construir las obras de urbanización conforme a los proyectos, especificaciones técnicas, normas de calidad, etapas de ejecución y los plazos de terminación señalado en el propio acuerdo;

II.- Otorgar la garantía de cumplimiento de terminación de las obras, por el monto señalado en el propio acuerdo;

III.- Transmitir gratuitamente al Municipio, la propiedad de las áreas destinadas a vialidades, y demás áreas para equipamiento conforme al presente Reglamento, las cuales serán identificadas en el propio acuerdo;

IV.- Sujetar la celebración de contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los lotes del parque industriales al cumplimiento de las condiciones establecidas en el acuerdo; y,

V.- Sujetar la publicidad y promoción comercial que realice el parque industrial al cumplimiento de las modalidades establecidas en el acuerdo.

**Artículo 105.-** El acuerdo de autorización para llevar a cabo acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento, subdivisión, o modificación de la naturaleza o topografía de predios con superficie mayor de una hectárea, con el objeto de destinar los lotes resultantes para usos industriales, además de las condiciones establecidas en el artículo anterior, contendrá la prohibición de realizar promociones y ofertas de los lotes industriales resultantes, anunciándose como parque industrial.

**Artículo 106.-** El Acuerdo de autorización de parque industrial será publicado en el Periodo Oficial del Estado, e inscrito, junto con la memoria descriptiva de los lotes industriales resultantes, en el Registro Público.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 107.-** El Acuerdo de autorización de parques industriales surtirá sus efectos diez días después de su publicación, siempre que no haya sido impugnado por el urbanizador, promotor inmobiliario o quien tenga interés jurídico.

### CAPÍTULO TERCERO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS PARA USOS INDUSTRIALES Y OTROS PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

#### SECCIÓN PRIMERA PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS

**Artículo 108.-** La solicitud para la modificación de predios-urbanos para usos industriales tiene por objeto la subdivisión, fusión, retotificación o modificación de la naturaleza o topografía de predios ubicados dentro de la mancha urbana, con superficie menor a una hectárea, con el fin de dedicarlos a alojar instalaciones dedicadas a actividades de producción, transformación, manufactura, ensamble, almacenaje y distribución de productos.

**Artículo 109.** - La solicitud de modificación del predio urbano, se acompañara de los siguientes documentos:

I.- Dictamen de uso del suelo;

II.- Certificado de libertad de gravámenes hipotecarios;

III.- Certificado de libertad de gravámenes fiscales;

IV.- Deslinde catastral;

V.- Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electricidad, telefonía y gas; y,

VI.- Memoria descriptiva de los lotes resultantes.

**Artículo 110.-** La autorización de subdivisión, fusión, retotificación o modificación de la naturaleza o topografía de predios para usos industriales se otorgarán mediante acuerdo que se dictará dentro de un plazo de treinta días siguientes a la fecha que quede integrado el expediente respectivo.

**Artículo 111.-** El Acuerdo de autorización de modificación de predio urbano o rústico con fines industriales, será inscrito, junto con la memoria descriptiva de los lotes industriales resultantes, en el Registro Público.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 112 .-** El Acuerdo surtirá sus efectos diez días después de su inscripción, siempre que no haya sido impugnado por el urbanizador, promotor inmobiliario o quien tenga interés jurídico.

### SECCIÓN SEGUNDA. PROCEDIMIENTO DE CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE AUTORIZACIÓN.

**Artículo 113.-** El trámite de cumplimiento de acuerdo de autorización de acciones de urbanización para usos industriales, tiene por objeto acreditar que se han realizado las obras de urbanización dispuestas en el acuerdo de autorización, o la de haberse otorgado garantía de su ejecución, a fin de obtener la constancia requerida para la formalización de contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, o cualquier otra forma jurídica de los lotes resultantes del parque industrial o de la modificación de predio, así como otorgar los títulos traslativos de dominio respectivos.

**Artículo 114.-** La solicitud de cumplimiento de acuerdo de autorización, se acompañara de los siguientes documentos:

- I.- Copia del acuerdo de autorización respectivo;
- II.- Certificado de inscripción del acuerdo de autorización y memoria descriptiva de los lotes resultantes, del Registro Público;
- III.- Constancia de terminación de obras o la de haberse entregado garantía para su ejecución, por el monto total de la obra faltante;
- IV.- Cuando proceda, documento acreditando que se transfirió gratuitamente al Municipio, para los destinos que determine el Ayuntamiento conforme el presente Reglamento, el quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable, inscrito en el Registro Público; y,
- V.- Constancia de cumplimiento de otras condiciones señaladas en el acuerdo de autorización.

**Artículo 115. -** La constancia de cumplimiento de acuerdo de autorización que otorgue la Dirección, comprueba que el urbanizador ha cumplido satisfactoriamente con las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización, o haber garantizado la ejecución de las obras de urbanización, por lo que los notarios públicos podrán autorizar los contratos respectivos y el Registro Público podrá registrar los títulos correspondientes.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### TÍTULO CUARTO DE LA INCORPORACIÓN O REINCORPORACIÓN URBANA DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES

#### CAPÍTULO ÚNICO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN O REINCORPORACIÓN URBANA DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES

**Artículo 116.-** Para que proceda declarar la incorporación o reincorporación urbana de acciones de urbanización para usos industriales, deberán reunirse las siguientes condiciones:

I.- Que el predio respecto del cual se pretenda emitir la declaratoria, haya sido objeto de alguna de las acciones de urbanización que se regulan en el presente ordenamiento;

II.- Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento:

III.- Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;

IV.- Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización:

V.- Que se hayan recibido por las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, las instalaciones que les correspondan, y dichas dependencias y entidades manifiesten la conformidad de dichas instalaciones con las normas técnicas que les resulten aplicables;

VI.- Que se hayan cubierto por el urbanizador o promotor inmobiliario, todos los derechos, gastos y demás conceptos que se hubieren generado por virtud de la autorización y ejecución de la acción de urbanización a favor del Gobierno del Estado de Baja California, del Municipio, o de alguna de sus entidades; y,

VII.- Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público.

**Artículo 117.-** Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana, conforme se vayan concluyendo cada una de estas, si esta opción se determino en la autorización de la acción de urbanización.

**Artículo 118.-** Las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana serán emitidas por el Ayuntamiento cuando la acción de urbanización autorizada sea:

I.- Fraccionamiento;

II.- Subdivisión de un predio con superficie igual o superior a una hectárea;



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- Modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, siempre y cuando dicho predio hubiere tenido una superficie igual o superior a una hectárea, antes de ejecutarse la acción de urbanización.

En los demás casos, las declaratorias de o reincorporación urbana serán emitidas por la Dirección.

**Artículo 119.-** Una vez que el urbanizador o promotor Inmobiliario estime que se han cumplido las condiciones a que se refiere el Artículo 117, solicitará a la Dirección que someta a consideración del Ayuntamiento, o en su caso emita la declaración de incorporación o reincorporación correspondiente.

**Artículo 120.-** La solicitud del proyecto de declaratoria incorporación o reincorporación urbana, se acompañará de la siguiente documentación:

I.- Acuerdo de autorización de la acción de urbanización publicado en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado;

II.- Certificado de inscripción del Registro Público, del acuerdo de autorización, y de la memoria descriptiva de los lotes industriales resultantes;

III.- Constancia de ejecución de obra conforme a proyecto aprobado de rasantes y drenaje pluvial de la Comisión Estatal del Agua;

IV.- Acta de entrega física de las instalaciones eléctricas a la CFE;

V. - Acta de entrega física de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario a la CESPAM;

VI.- Padrón de usuarios de los servicios públicos del predio objeto de la acción de urbanización;

VII.- Constancia de terminación de obras de urbanización expedida por la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales;

VIII.- Fianza de garantía por vicios ocultos por el diez por ciento del presupuesto de urbanización del desarrollo presentada ante la Oficialía Mayor del Ayuntamiento;

IX.- Documento en el que se haga constar la transmisión gratuita al Municipio de las áreas de equipamiento urbano, inscrito en el Registro Público;

X.- Acta de recepción física de los ejes de calles y puntos de control por el departamento de Catastro Municipal; y,

XI.- Recibo de pago de los derechos que cause el trámite.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 121.-** Recibida la solicitud de proyecto de declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, con los documentos prevenidos, la Dirección ordenará la verificación completa a fin de determinar si el urbanizador o promotor inmobiliario dio cumplimiento a las disposiciones establecidas en el acuerdo de autorización.

**Artículo 122.-** Si de la verificación efectuada se desprende que procede la solicitud de declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, se enviará al Ayuntamiento el proyecto en cuestión, o en su caso, se emitirá la declaratoria correspondiente por la Dirección.

**Artículo 123.-** Una vez recibido por el Ayuntamiento el proyecto, lo turnará para dictamen a la comisión del ramo, la que emitirá dicho dictamen de acuerdo con la normatividad respectiva.

**Artículo 124.-** El dictamen de la Comisión se referirá a si se cumplen las condiciones para emitir la declaratoria, establecidas en la Ley y en el presente Reglamento.

**Artículo 125.-** En el caso de que el Ayuntamiento con base en el dictamen de la Comisión, determine emitir la declaratoria, ordenará que esta se inscriba en el Registro Público, haciéndose las anotaciones respectivas a la inscripción de la autorización de la acción de urbanización, así como en el Catastro Municipal.

**Artículo 126.-** De no aprobarse; la emisión de la declaratoria, se notificara al urbanizador o promotor inmobiliario, a fin de que atienda las observaciones que le sean formuladas, y en su caso solicite de nuevo la incorporación o reincorporación urbana.

**Artículo 127.-** Sólo hasta que se haya emitido la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, estará el Municipio obligado a prestar los servicios públicos municipales de alumbrado público, limpia, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito. Antes de dicha declaratoria, la prestación de tales servicios será responsabilidad del urbanizador o promotor inmobiliario.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** A partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, no será aplicable en el Municipio, el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha diez de abril de mil novecientos setenta y uno, y sus reformas y adiciones posteriores, cuando se trate de acciones de urbanización para uso industrial.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**TERCERO.-** Las autorizaciones, constancias, y licencias que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor el presente Reglamento, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el mismo.

**CUARTO.-** Las autorizaciones de acciones de urbanización con fines industriales otorgadas con anterioridad a la vigencia de este ordenamiento, se sujetarán a los términos en que fueron otorgadas.

**QUINTO.-** Los formatos oficiales para las solicitudes de autorización de acciones de urbanización para usos industriales, se publicarán en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado, en un plazo de treinta días siguientes a la iniciación de vigencia del presente Reglamento.



## REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE ACUERDOS DE REFORMA

**ACUERDO del XIX Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de febrero de 2010:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 05 de marzo de 2010.

#### TRANSITORIO

**ÚNICO.-** Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**ACUERDO del XIX Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 22 de noviembre de 2010:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 26 de noviembre de 2010.

#### TRANSITORIO

**Único.-** El Presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**ACUERDO del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de mayo de 2023:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 07 de julio de 2023.

#### ARTÍCULO TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.