



**ACTA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL SUBCOMITÉ DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO Y MOVILIDAD URBANA PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL PREDIO IDENTIFICADO COMO POLÍGONO 2, CON CLAVE CATASTRAL 02-V1-514-001-----"**

En la ciudad de Mexicali, Baja California, siendo las 11:10 horas del día **jueves 10 de febrero del año dos mil veintidós**, de conformidad con lo previsto en el Art. 31 BIS del Reglamento de Entidades Paramunicipales, reforma publicada el 17 de abril de 2020 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 11 del Reglamento del Proceso de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, Baja California, se reunieron de forma virtual por medio de la Plataforma ZOOM los CC, **Kevin Ernesto Moreno**, en representación de **Rogelio Guzmán Obispo**, Coordinador de este subcomité y Director de la Dirección de Administración Urbana; **Mario Castillo**, en representación de **Trinidad Castillo Orduño**, Regidora Coordinadora de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del Cabildo del 24 Ayuntamiento de Mexicali, Baja California; **Agustín Sáñez Pérez**, Coordinador General del COPLADEMM y Secretario Técnico de este Subcomité; **Alejandro Adame Almonte** Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda; **Juan Walberto Amaya Soberanes**, Presidente del Colegio de Arquitectos; **Ulises Chávez Catillo**, Director de la Comisión Estatal de Avalúos; **Eva Coronado Jaramillo** Directora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Xochicalco; **Miguel Legy Catalán**, en representación de **Eduardo Enríquez de Rivera**, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Sección Mexicali, A.C.; **Joel Velasco López**, en representación de **David García Ramírez**, Presidente de Peritos Deslindadores de Mexicali, A.C.; **Guillermo Rafael Gómez Escalante**, Director del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali; **Carlos González Araiza**, Director del Sistema Municipal del Transporte; **Oswaldo Leyva Camacho**, Profesor-investigador de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Autónoma de Baja California; **Delia Moreno Ayala**, Representante de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado de Baja California; **Eduardo Solorio Blando**, en representación de **Alejandro Najjar Calderón** Presidente del Colegio Bajacaliforniano de Ingenieros Civiles, A.C.; **Pedro Camarena Rodríguez** en representación de **Miguel Ángel Rodríguez Todd**, Director del Organismo de Cuenca Península de Baja California; **Ramón Ramsés Romero Araiza**, Director del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana; **Guillermo Chacón Stratta** en representación de **Alberto Sánchez Torres**, Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, con el objeto de celebrar la **Reunión Extraordinaria** para presentar el **"Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado como Polígono 2, con clave catastral 02-V1-514-001"**, Lote 14 Fracc., Manzana S/M de la Colonia José María Rodríguez, Municipio de Mexicali, Baja California.

A continuación, el **Dr. Agustín Sáñez Pérez**, Coordinador General del COPLADEMM y Secretario Técnico de este Subcomité, procede a dar lectura a la propuesta del orden del día, quedando de la siguiente manera: -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- I.-LISTA DE ASISTENCIA DE LOS MIEMBROS DEL SUBCOMITÉ. -----
- II.-PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO “Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado como Polígono 2, con clave catastral 02-V1-514-001”, Lote 14 Fracc., Manzana S/M de la Colonia José María Rodríguez, Municipio de Mexicali, Baja California. -----
- III.- ASUNTOS GENERALES. -----
- IV.-CLAUSURA DE LA REUNIÓN. -----

El Dr. Agustín Sánchez Pérez Secretario Técnico, somete a consideración de los asistentes la aprobación del orden del día, quienes manifestaron aprobarlo por **unanimidad de votos**. -----

**PRIMER PUNTO:** LISTA DE ASISTENCIA DE LOS MIEMBROS DEL SUBCOMITÉ. El Dr. Agustín Sánchez Pérez da la bienvenida a los asistentes y en su carácter de Secretario Técnico tomó lista de asistencia, por lo que manifiesta que se encuentran **presentes 17 integrantes del Subcomité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana**, por lo que existe quorum legal para sesionar y manifiesta que los acuerdos que se suscriban tendrán validez plena con fundamento en el artículo 11, 15 y 17 del Reglamento del Proceso de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, Baja California.-----

**SEGUNDO PUNTO:** PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO “Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado como Polígono 2, con clave catastral 02-V1-514-001”,-Lote 14 Fracc., Manzana S/M de la Colonia José María Rodríguez, Municipio de Mexicali, Baja California. El Arq. Kevin Ernesto Moreno, en representación de Mtro. Rogelio Guzmán Obispo, Coordinador del Subcomité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana brinda unas palabras a los presentes y cede el uso de la voz a Marco Antonio Reynoso Cuellar, quien realiza la presentación del proyecto. -----

Una vez concluida la presentación, el Arq. Kevin Ernesto Moreno solicita a los presentes hacer saber si tienen alguna duda al respecto. -----

El Arq. Ramón Ramsés Romero Araiza, director del IMIP, comenta que en el Instituto se les dio un estudio de factibilidad que está sujeto a una serie de condicionantes, entre ellas está el compromiso de dar el mantenimiento al fraccionamiento en tanto esté ocupado al 60% (no vendido), para poder pasar al ayuntamiento, por lo que recomienda a la Dirección de Administración Urbana tomar nota. Y que como antecedente desde el 2016 se celebró un convenio de regularización en el INDIVI, donde se les solicitaba acudir a las instancias municipales para atender el tema de cambio de uso de suelo. -----

El Dr. Osvaldo Leyva Camacho Profesor-Investigador de la UABC, comenta que hay otros instrumentos que regulan esas áreas también, como lo es el Atlas de Riesgo, que hace observaciones sobre el área en cuestiones sísmicas, también que es un área acuífera, por lo que menciona que es importante no dar permisos para extraer agua y tampoco de infiltración, debiendo mantener todos los mecanismos de aguas residuales para que no lleguen al manto freático; Asimismo, por el tipo de suelo en el área, deberá de realizarse un estudio que detalle la capacidad de carga del suelo, delimitando responsabilidades por el tipo de cimentación y el peso de las edificaciones, dado su cercanía a la falla de San Andrés, e informar a los futuros residentes-sobre el riesgo en el área y su vulnerabilidad,





hace hincapié en que el sistema de edificación tendrá que ser ligero (está en el Atlas de Riesgo y en la actualización del Atlas de Riesgo), haciendo referencia a que es un área que no cuenta con los servicios, además de ser un área de dunas móviles, mismas que se mueven según los regímenes del aire, cuestiones que se tienen que tomar en consideración.-----

**Mario Antonio Reynoso** representante de Las Campiñas, en referencia a las aguas de infiltración, comenta que existen fosas sépticas.-----

**Mario Castillo** de Regidores, coincide con el Dr. Osvaldo Leyva, en que es una zona de riesgo, muy complicada, tiene que revisarse y delimitarse muy bien antes de autorizarse esta zona que es estratégica, hasta entonces que se cumpla pueden darse autorizaciones, dejar de hacer autorizaciones sin cumplir con toda la normatividad, así mismo, pregunta si hay algún terreno para donar al ayuntamiento.-----

**Delia Moreno** de SIDURT, comenta que el cuadro de construcción del polígono que contiene el documento no es claro, por lo que no les permitió delimitar el polígono en el Sistema de Información Geográfica para tener certeza de que no esté invadiendo otros predios, por lo que solicita una imagen clara del mismo.-----

**Kevin Ernesto Moreno** representante de la DAU comenta que una vez modificado y en su caso validado el cambio de uso de suelo, deberá cumplir en sus etapas consiguientes, con los requerimientos que marca la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, y demás normativa vigente del estado. Coincide en el tema de la infiltración del agua, el cuidado de los mantos freáticos, el tema de las estructuras que puedan ser soportadas en el área por temas sísmicos, además de la mecánica de suelos para determinar los tipos de estructuras o las características de la edificación.-----

**Carlos Arreola** representante de la SIDUR precisa en dos detalles en base al proceso de autorización: el primero, que es importante y que al final los va a llevar al cambio de uso de suelo, es el publicarlo e inscribirlo en el Registro Público, por lo que es importante mencionar la necesidad de que el desarrollo tenga su deslinde actualizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con la denominación y datos correctos del predio, que coincidan perfectamente para que, una vez que se haya autorizado todo el proceso, se publique y se inscriba debidamente, ya que de no ser así, este no podrá inscribirse en el Registro Público. Y el Segundo, la normatividad que aplica a este desarrollo en particular por la zona en la que se encuentra, además de la legislación urbana es la legislación de protección al ambiente y la legislación de protección civil. En materia de legislación de protección al ambiente previo a la autorización del fraccionamiento, así lo marca la normatividad, se tiene que realizar una evaluación de impacto ambiental que espera se esté realizando. Asimismo, menciona que por las características de la zona se requerirá de un análisis de riesgo previo a la autorización del uso de suelo, normatividad que se tiene que cumplir independientemente de lo que marque el Reglamento de Acciones de Urbanización del Municipio de Mexicali y el Reglamento Estatal de Fraccionamientos, de cumplir con las respectivas zonificaciones que conlleva al área habitacional y las evaluaciones correspondientes, se precisa para que se consideren





dentro del contenido que debe tener este documento, ya que no queda claro todas las apreciaciones de normatividad a cumplir.-----

El **C. Mario Soria**, representante legal de las Campiñas, hace uso de la voz y comenta que en el tema de presentación ve que quedaron dudas al igual que en lo referente al marco legal. Menciona que el desarrollo se inició en el 2016, empezando con la regularización dado el efecto generado en esa zona que, por su impacto irregular, hay muchas invasiones, efectos jurídicos que afectan a otros propietarios en la zona, ya que sus predios son invadidos por personas, motivo por el cual se inició con esta regularización, salieron lagunas de carácter legal por lo que se hizo una mesa de trabajo con INDIVI, IMIP y DAU, donde se planteó que ellos están en la mejor disposición de darle continuidad al procedimiento acatando la normatividad-ambiental y civil, así como el pago de derechos y contribuciones, por lo que el primer paso después de la mesa de trabajo fue la elaboración del estudio de factibilidad de cambio de uso de suelo en sus dos etapas. Y analizando el tema de la estructura y la capacidad de carga del suelo, menciona que los predios ocupados presentan una estructura ligera a base de madera, y otros son *trailas* móviles. Lo que se busca a futuro, es que las personas adquieran un predio a bajo costo, donde puedan construir una vivienda, en un desarrollo campestre, fuera de la ciudad que les sirva como lugar de descanso. Continuando con el procedimiento se atenderá todo lo observado, y en lo referente al comentario de la Ing. Delia Moreno, se le hará llegar el documento original. Comenta que están a disposición por si desean visitar el desarrollo para desahogar las dudas en lo referente a las aguas residuales, el tema del agua potable, la instalación de la luz eléctrica, el sistema pluvial interno. Cualquier observación será atendida a fin de dar continuidad al procedimiento, para llevar a cabo la regularización del desarrollo, y estar en posibilidad de otorgar los títulos de propiedad. -----

**Oswaldo Leyva** pregunta si la propiedad es en régimen de condominio, y si los particulares se harán cargo. Opina que la introducción de la infraestructura, tanto de albañales, agua potable, entre otros, en este tipo de zona, será muy costoso ya que, se mueve mucho; cuando se entregue a la administración pública, se tienen que estimar esos costos, ya que no es lo mismo en esa área que en las áreas más consolidadas de suelos, lo de la densidad se tendrá que decir, habrá gente que quiera correr el riesgo y construir lo que se determine, habrá otras que no lo quieran, por lo que tal vez llegue a ser no rentable.-----

En uso de la voz el **C. Daniel Moreno Cruz**, propietario de Las Campiñas, en repuesta a Oswaldo Leyva. informa que, en cuestión de los servicios, ya se ingresó el servicio eléctrico al desarrollo. En lo referente al agua, les recuerda que están a escasos 600 o 700 metros, pegados a el poblado Villa Zapata, donde ya se cuenta con alumbrado público, servicio de energía eléctrica y agua potable. Por parte de la CFE ya se cuenta con el proyecto aprobado, quienes le pidieron como aportación hacer 1300 metros de una línea eléctrica del Ejido Cuernavaca a Islas Agrarias, un recableado de 900 metros y un banco de capacitores, obras que se están tramitando. Hace referencia a que no es un fraccionamiento privado, sino un fraccionamiento campestre, quienes adquieran predios van con la mentalidad de disfrutar los fines de semana, es un concepto que ha gustado a la gente. Respecto al comentario de Carlos Arreola de la SIDURT, menciona que el





propósito de realizar el cambio de uso de suelo es porque en Catastro se les solicitó llevar a cabo la subdivisión del polígono, segregando de las 240 hectáreas las 52 hectáreas del polígono que ya está regularizado e inscribirla en el Registro Público, y una vez que se tengan las 52 hectáreas libres, Catastro podrá generar las claves catastrales. En lo referente al concepto de donaciones, al momento que se firmó el convenio con INDIVI, quedo establecida la obligación de realizar donaciones, por lo cual es ya un compromiso establecido en el Registro Público aparte del terreno de áreas verdes. Menciona que recurrieron a regularizar por medio del INDIVI ya que tienen más de 30 años trabajando en la zona, y existen desarrollos regularizados por dicha dependencia. -----

**Ernesto Moreno**, comenta que esta parte de los criterios se tendría que poner en otra mesa más en específico, por lo que para efectos de avanzar en el cambio de uso de suelo, somete a votación el Cambio de uso de suelo bajo las condicionantes expuestas, en el entendido que posteriormente ya en lo específico se detallará en los criterios tanto ambientales, como de protección civil y urbanos que deberá de reunir el desarrollo para el cumplimiento de todos los aspectos normativos.-----

**Agustín Sáenz Pérez** Secretario Técnico, en uso de la voz informa que en cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 11 del Reglamento del Proceso de Planeación para el Desarrollo Municipal de Mexicali, Baja California, se ha presentado el PROYECTO DENOMINADO "Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado como Polígono 2, con clave catastral 02-V1-514-001", para una Porción de Terreno que se identifica como "Polígono 2" con superficie de 52.80 Has. (528,049.463 M2.) dentro del predio mayor identificado como **Lote 14 Fracc., Manzana S/M** de la Colonia José María Rodríguez, municipio de Mexicali, Baja California, con superficie total de 240.00 has. (2`400,000.00 m<sup>2</sup>) solicitando a los integrantes del subcomité se sirvan manifestar el sentido de su voto levantando la mano derecha al nivel de la pantalla quienes tengan una postura favorable. **Se VALIDA por unanimidad de los presentes.** -----

**ACUERDO: POR UNANIMIDAD DE VOTOS SE VALIDA LA CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL PREDIO IDENTIFICADO COMO POLÍGONO 2, CON CLAVE CATASTRAL 02-V1-514-001", para una Porción de Terreno que se identifica como "Polígono 2" con superficie de 52.80 has (528,049.463 m<sup>2</sup>) ubicado dentro del predio mayor identificado como Lote 14 Fracc., Manzana S/M de la Colonia José María Rodríguez, municipio de Mexicali, Baja California, con superficie total de 240.00 has (2`400,000.00 m<sup>2</sup>)** -----

**TERCER PUNTO: ASUNTOS GENERALES.** - Sin asuntos que tratar se procede a la lectura del siguiente punto. -----

**CUARTO PUNTO: CLAUSURA DE LA REUNIÓN.** **Ernesto Moreno** informa que, una vez agotados los puntos, se agradece a los presentes su participación a la reunión y procede a la **Clausura la Reunión Extraordinaria del Subcomité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana**, por lo que no habiendo más asuntos que tratar, se da por siendo las

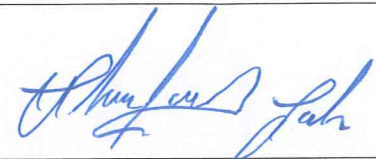

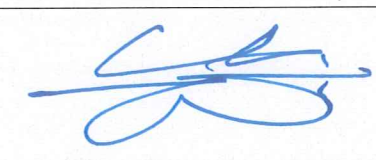

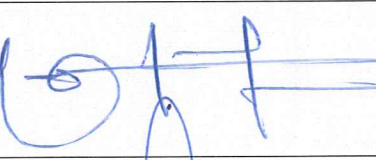





12 horas con 16 minutos del día 10 de febrero del año dos mil veintidós, levantándose la presente acta y firmando la presente quienes intervinieron en ella: -----

ASISTENTES	FIRMA
<b>Kevin Ernesto Moreno</b> en representación de <b>Rogelio Guzmán Obispo</b> , Coordinador de este subcomité y Director de la Dirección de Administración Urbana. -----	
<b>Agustín Sáñez Pérez</b> , Coordinador General del COPLADEMM y Secretario Técnico de este Subcomité.-----	
<b>Mario Castillo Noriega</b> en representación de <b>Trinidad Castillo Orduño</b> Regidora Coordinadora de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del Cabildo del 24 Ayuntamiento de Mexicali, Baja California. -----	
<b>Juan Walberto Amaya Soberanes</b> , Presidente del Colegio de Arquitectos. -----	
<b>Alejandro Adame Almonte</b> , Presidente de la cámara Nacional de la Industria de desarrollo y Promoción de Vivienda -----	
<b>Ulises Chávez Catillo</b> Director de la Comisión Estatal de Avalúos-----	
<b>Oswaldo Leyva Camacho</b> Profesor-investigador de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Autónoma de Baja California. -----	
<b>Eva Coronado Jaramillo</b> Directora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Xochicalco.--	
<b>Miguel Legy Catalán</b> en representación de <b>Eduardo Enríquez de Rivera</b> Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Sección Mexicali. -----	





<b>Joel Velasco López</b> en representación de <b>David García Ramírez</b> Presidente de Peritos Deslindadores de Mexicali, A.C. ----- ----- -----	
<b>Carlos González Araiza</b> , Director del Sistema Municipal del Transporte. ----- ----- -----	
<b>Guillermo Rafael Gómez Escalante</b> , Director del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali. ----- ----- -----	
<b>Delia Moreno Ayala</b> , Representante de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado de Baja California. ----- ----- -----	
<b>Eduardo Solorio Blando</b> en representación de <b>Alejandro Najar Calderón</b> , Presidente del Colegio Bajacaliforniano de Ingenieros Civiles, A.C. ----- ----- -----	
<b>Pedro Camarena Rodríguez</b> en representación de <b>Miguel Ángel Rodríguez Todd</b> , Director del Organismo de Cuenca Península de Baja California.----- ----- -----	
<b>Ramón Ramsés Romero Araiza</b> , Director del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana.----- ----- -----	
<b>Guillermo Chacón Stratta</b> en representación de <b>Alberto Sánchez Torres</b> Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación.----- ----- -----	

\*Hoja de firmas correspondientes a **Reunión Extraordinaria del Subcomité de Planeación del Desarrollo y Movilidad Urbana**, celebrada el día 10 de febrero del 2022. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

