

Periódico Oficial

del Estado de Baja California



Eugenio Elorduy Walther
Gobernador del Estado
José María Valdéz Morales
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por
la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho
de publicarse en este periódico.

Tomo CXIV

Mexicali, Baja California,

19 de enero de 2007.

No.4

Indice

SECCION II

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

DECRETO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO mediante el cual se aprueban los documentos que presentan las modificaciones del **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE CIUDAD MORELOS, B.C. 2020**, cuyo documento también se anexa en versión abreviada.....

3

DECRETO DEL EJECUTIVO DE ESTADO mediante el cual se aprueba el **PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DE LA SUBCUENCA LOS LAURELES (2007-2015) DEL CENTRO DE POBLACION DE TIJUANA**, cuyo documento también se anexa en versión abreviada.....

28



EUGENIO ELORDUY WALTHER GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCION I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 10 FRACCION IX, Y LOS ARTICULOS 10 FRACCION VII, 26, 27, 51, 79 y 81 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que el artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, es el documento rector del quehacer gubernamental y de los lineamientos que determinan la visión, misión y fines de cada una de las acciones del Gobierno Estatal, y se concreta mediante la aportación y reunión de esfuerzos, y a través de la participación de cada uno de los interesados en orientar y transformar hacia la realidad, los propósitos que en conjunto se plantean.

TERCERO.- Que en este sentido el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, determina que el desarrollo urbano debe impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado.

CUARTO.- Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura para el desarrollo, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento así como la dotación de agua y saneamiento.

QUINTO.- Que para esta Administración Pública es una estrategia general impulsar el desarrollo urbano prioritariamente con sentido humano y ambiental, para favorecer el crecimiento ordenado a fin de que los habitantes tengan disponibilidad de los servicios básicos y de comunicación en donde viven; y como un objetivo específico formular y desarrollar proyectos técnicos con factibilidad financiera en el rubro de infraestructura de comunicaciones y transportes, equipamiento urbano y servicios, en congruencia con los instrumentos de planeación urbana regional, promoviendo e incentivando la coinversión entre los sectores público y privado.

SEXTO.- Que con el objeto de contar con un instrumento conforme al cual los Municipios, el Estado, y los habitantes del mismo, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, el Estado, Baja California, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de octubre del 2004, apegándose a los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007.

X

SEPTIMO.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios del Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. Municipio de Mexicali, B. C., deben cimentarse en un correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la administración pública, estatal y municipal, así como una adecuada coordinación entre sí, y de éstas con los particulares.

OCTAVO.- Que bajo ese contexto, el Municipio de Mexicali, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 19 de noviembre de 1999 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el 26 de diciembre de 1999, instrumento conforme al cual el Gobierno Municipal viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Cd. Morelos, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo contenidos en la normatividad aplicable; documento que en su momento fue aprobado para su publicación por el Ejecutivo Estatal a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, con el apoyo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

NOVENO.- Que conforme al considerando anterior y dado que las tendencias del proceso de urbanización del Centro de Población de Cd. Morelos, han tomado una orientación no prevista en el Programa citado; en este sentido la vocación industrial de las zonas establecida por el mismo Programa y el potencial de desarrollo de las mismas así como de la ciudad pueden robustecerse, haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos principalmente el habitacional, logrando una dosificación de los usos más acorde con la realidad. Que los beneficios serán en el sentido de una conveniencia urbana para la ciudad y las zonas, desarrollando zonas habitacionales para los trabajadores cerca de las fuentes de trabajo, lo que ocasionaría que se involucren otros sectores de la ciudad. Y considerando que las Zonas cuentan con disponibilidad de suelo apto para crecimiento urbano con factibilidad de introducción y dotación los servicios de agua, drenaje, y electrificación; por lo que es factible modificar el Programa, de acuerdo a las necesidades actuales que presenta el desarrollo urbano del Municipio de Mexicali, el H. Ayuntamiento de Mexicali elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Mexicali, los documentos de desarrollo urbano de las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana de Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", para cambiar el uso del suelo de Industrial a Habitacional e integrar a la estructura urbana los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos.

DECIMO.- Que con el resultado obtenido en la consulta mencionada, y de conformidad con lo previsto en los artículos los artículos 79 fracción III, 80, 81 y 82 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el XVIII Ayuntamiento de Mexicali, aprobó los documentos de desarrollo urbano de las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana del Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", cambiar el uso del suelo de Industrial a Habitacional e integrar a la estructura urbana los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del

Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos, a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del centro de población.

DECIMO PRIMERO.- Que conforme a los anteriores considerandos, el Municipio de Mexicali a través de la Dirección de Administración Urbana solicitó la publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, los documentos que justifican las mencionadas modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, para lo que para tal efecto la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, acordó en sesión celebrada el 06 de noviembre del 2006, mediante dictamen técnico que los documentos de desarrollo urbano citados, son técnicamente congruentes con la planeación Estatal y Municipal y que no existe inconveniente para que se publiquen en el Periódico Oficial del Estado y se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la modificación del programa y el cambio de uso del suelo de las áreas contenidas en los documentos mencionados; y

DECIMO SEGUNDO.- Dado que la planeación y programación de esta materia constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante; que con este propósito y de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, con la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, se viene a reforzar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, y para que se ajusten las acciones a las previsiones del mismo, de tal manera que se propicie el desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California, por lo que se expide el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se aprueba la publicación de los documentos de desarrollo urbano que presentan las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana del Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", para el cambio de uso de suelo industrial a habitacional y la integración urbana de los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos, conforme a los cuales los Gobiernos Estatal y Municipal de Mexicali y la comunidad, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el territorio del Centro de Población de Mexicali, Baja California, deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido Programa de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO.- Los documentos de desarrollo urbano de las modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana del Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", para el cambio de uso de suelo industrial a habitacional y la integración urbana de los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos, forman parte integrante del mismo; por lo tanto, tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho Programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Publíquese los documentos de desarrollo urbano de las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana del Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", para el cambio de uso de suelo industrial a habitacional y la integración urbana de los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos, en forma abreviada, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

TERCERO.- Remítase copia de los documentos de desarrollo urbano de las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B. C. 2020, consistentes en el cambio de estructura urbana propuesta en la zona urbana del Cd. Morelos, identificada como Sector "C", Distrito "C1", para el cambio de uso de suelo industrial a habitacional y la integración urbana de los predios identificados como porciones A y B del lote S/N fracción este del Rancho Williams con clave catastral DU-000-061 y DU-000-001 de Cd. Morelos, al Congreso del Estado para su conocimiento e inscribáse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil seis.

GOBERNADOR DEL ESTADO

EUGENIO ELORDUY WALTHER

**SECRETARIO GENERAL DE
GOBIERNO**

BERNARDO H. MARTINEZ AGUIRRE

**SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO**

ARTURO ESPINOZA JARAMILLO

Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B.C.

Para cambio de uso del suelo de Industrial a Habitacional



Lote s/n h. Este porciones A, y B, con una superficie de 59,380.85 m²
Claves Catastrales: DU-000-006, y DU-000-007



Elaborado por el Instituto de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali, B.C.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020
Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional

Capítulo	Contenido	Página
INTRODUCCION		
1.- ANTECEDENTES		
	1.1.- Objetivos y Alcances del Estudio	
	1.2.- Localización del predio	
	1.3.- Fundamentación Jurídica	
	1.4.- Condicionantes de Planeación	
2.- DIAGNOSTICO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA		
	2.1.- Crecimiento de la Población y la Vivienda en Cd. Morelos	
	2.2.- Tendencias de Crecimiento y Ocupación del Suelo 1998-2006	
	2.3.- Factibilidad de Infraestructura y Servicios del Predio	
3.- INTEGRACIÓN URBANA		
	3.1.- Criterios de Integración del Desarrollo Habitacional al área Urbana de Cd. Morelos	
4.- CONCLUSIONES		
	4.1.- Justificación para el cambio de uso de suelo de Industrial a uso habitacional del predio	
5.- MODIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL PDUCP CD. MORELOS 2020		
	5.1- Tabla de usos del suelo	
	5.2.- Plano de Estructura Urbana Propuesta	
6.- ANEXOS		

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020
Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional

INTRODUCCIÓN.

En los últimos años, el Municipio de Mexicali se ha visto favorecido con gran cantidad de programa y acciones concertadas de vivienda por parte de los gobiernos Federal, Estatal y Municipal, con participación del sector privado y de la comunidad; Sin embargo, estos programas han beneficiado solo a la Ciudad de Mexicali, sin atender las necesidades y demandas de vivienda del resto del municipio, particularmente de los pobladores del Valle de Mexicali, donde no ha llegado la acción institucional.

Ante esta situación, el XVIII Ayuntamiento de Mexicali a través del **Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali FIDUM**, emprende un amplio **Programa de Vivienda en el Valle de Mexicali**, iniciando su primera etapa en Ciudad Morelos, para lo cual se cuenta con reservas disponibles con factibilidad de servicios, en terrenos asignados para uso industrial por el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ciudad Morelos 2020** vigente, dentro del área urbana, mismos que a la fecha no se han desarrollado, constituyendo una superficie de 14.9 hectáreas con infraestructura subutilizada, de las cuales se ocuparía sólo una superficie aproximada de 6 hectáreas para vivienda.

Para lo cual, el **Instituto de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali IMIP** con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, presenta la propuesta de **"Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020"** ante las Comisiones de Desarrollo Urbano y rural del COPLADEMM, El H. Cabildo del XVIII Ayuntamiento de Mexicali, y la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado, **para cambio de uso del suelo de Industrial a habitacional** del Lote s/n Fr. Este porciones A, y B. con Claves Catastrales: DU-000-061, y DU-000-001 de Cd. Morelos.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020
Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Objetivos y Alcances del Estudio.-

Objetivo General.- Integrar los estudios que sustenten técnica y jurídicamente el cambio de uso del suelo de industrial a habitacional del Lote s/n Fr. Este porciones A, y B, con una superficie de 59,380.85 m² a fin de contar con las reservas requeridas para dar respuesta a las acciones del **Programa de Vivienda en el Valle de Mexicali** emprendido por el XVIII Ayuntamiento de Mexicali, definidas para Cd. Morelos; bajo la visión de un crecimiento soportado en la Estructura Urbana del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos** al 2020.

Objetivo Particular.- Incorporar como reserva para uso habitacional el Lote s/n Fr. Este porciones A, y B al desarrollo urbano de Cd. Morelos para el periodo 2006-2007, conforme a la estructura urbana propuesta del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos** al 2020.

Alcances del Estudio.- Para el logro de los Objetivos expuestos, el presente documento, es un instrumento técnico y legal para la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos al 2020, que comprende el cambio de uso del suelo de industrial a habitacional del Lote s/n Fr. Este, porciones A, y B, y su incorporación como reserva habitacional a través de una estrategia de crecimiento para integrar física y funcionalmente las parcelas señaladas con el resto de la ciudad, en cuanto a usos del suelo y tipología de vivienda colindantes, vialidad, y estructura urbana, conforme al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos con horizonte al 2020. Todo esto en coordinación y bajo la supervisión del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP), la Dirección

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020
Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional

de Administración Urbana, y el Fideicomiso de Desarrollo Urbano de Mexicali FIDUM del XVIII Ayuntamiento de Mexicali.

1.2.- Localización del Predio

El predio conformado por el lote s/n Fr. Este porciones A, y B de Cd. Morelos con Claves Catastrales: DU-000-001, y DU-000-031 y una superficie de 59,380.85 m², se localiza en la parte Oeste del área urbana con acceso por la Carretera Mexicali-Cd. Morelos-Los Algodones, dos cuadas al sur del monumento al Gral. Lázaro Cárdenas que marca el inicio del área urbana; colindando al Norte y al Este con áreas habitacionales, al Sur con un predio baldío como área de reserva para industria, y al Oeste con instalaciones industriales fuera de uso de la Empresa AGROINDUSTRIAS UNIDAS DE MEXICO S.A. de C.V. División Algodón AMSA.

1.3.- Fundamentación Jurídica.

Como Instrumento de Planeación, el presente documento se sustenta en la legislación Federal, Estatal y Municipal contenida en las Bases Jurídicas del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020**, y en particular la Modificación del Programa vigente, se sustenta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, misma que señala:

Artículo 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;*
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;*
- III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,**
- IV. Sobrevenga una causa grave, que impida su ejecución.*

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional*

Artículo 80.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el Plan o Programa correspondiente por:

I. El Gobernador del Estado

II. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado

III. Los Presidentes Municipales respecto del Plan estatal

IV. Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas

V. Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del artículo 8 de la presente Ley, y

VI. Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones o instituciones privadas, legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

Asimismo, el **Artículo 82** señala: **El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación** o cancelación de **un Plan, Programa** o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro. (Elaboración del documento, Consulta COPLADEMM, Proceso de aprobación del Cabildo, Dictamen técnico de congruencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, Proceso de publicación en el Periódico Oficial del Estado de B.C., Inscripción y registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio)

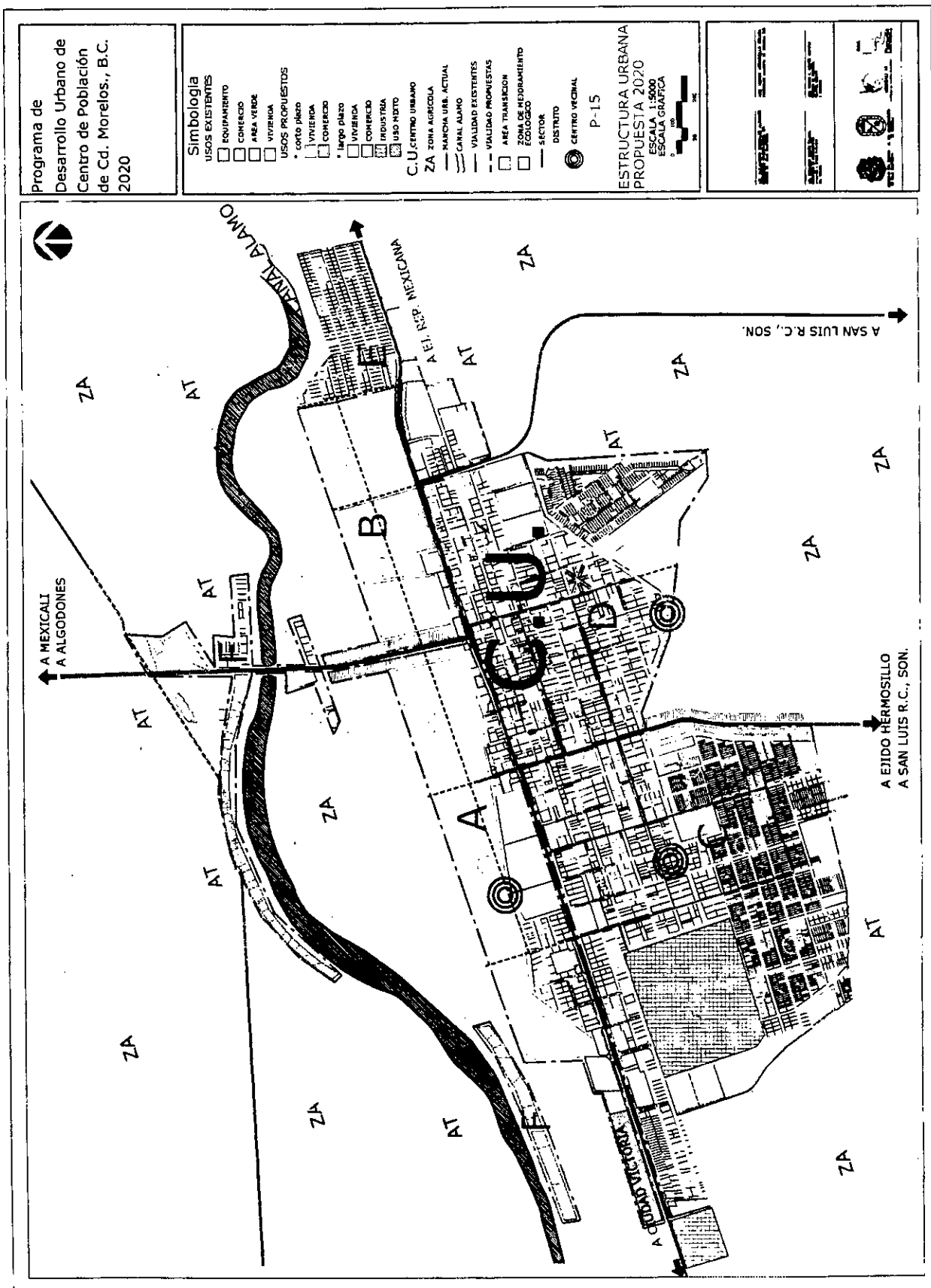
De acuerdo a lo anterior, y dado que la reserva propuesta para el desarrollo habitacional tiene asignado el uso industrial conforme al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos vigente, es necesario generar una modificación al mismo, conforme al procedimiento señalado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional*

1.4.- Condicionantes de Planeación.

El presente documento se elabora en el marco del Sistema de Planeación Democrática en los ámbitos Nacional, Estatal y Municipal conforme se señala en el Contexto de Planeación del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020**, como nivel inmediato superior de planeación, por lo que deberán considerarse los objetivos, políticas, lineamientos, estrategias y condicionantes que establece este Programa.

Así, conforme a la Estructura Urbana propuesta del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de población de Cd. Morelos 2020**, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 19 de Noviembre de 1999, el predio se localiza en el **Sector "C", Distrito "C1"**, con uso industrial, donde de conformidad con la **Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos**, del propio Programa, se permite el **Uso Habitacional Unifamiliar** en este Distrito, considerando compatible el uso de vivienda tipo Medio y Popular; para lo cual se deberá considerar en el proyecto la densidad habitacional de 27 viviendas por hectárea propuesta por el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos** para la ocupación de las reservas habitacionales, con el fin de conservar las características urbanas y el modo de vida de la población de Ciudad Morelos.



Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional***2.- DIAGNOSTICO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA****2.1.- Crecimiento de la Población y la Vivienda en Cd Morelos.**

De acuerdo a los Censos Generales de Población y Vivienda de 1990 y 2000, Ciudad Morelos ha experimentado un crecimiento poblacional del 1.8% anual, al pasar de 6,031 a 7,234 habitantes en el periodo. Esta tendencia determina que para el 2006 el área urbana de Cd. Morelos cuenta con 8,051 habitantes; y para el 2007 contará con una población de 8,196 habitantes.

Por su parte, la vivienda ha tenido un crecimiento inferior a la población, ya que en 1990 Ciudad Morelos contaba con 1,560 viviendas, y para el año 2000 alcanzó 1,629 unidades, lo que significa un producción a una tasa del 0.43% anual; por lo que se estima que para el 2006 el número de viviendas en la zona urbana es de 1,830 unidades, y para el 2007 requerirá un total de 1,863 viviendas.

Cd. Morelos. Crecimiento de la Población y la Vivienda 1970-2007

AÑO	POBLACION	VIVIENDA
1970*	738	-
1980*	6,106	-
1990*	6,031	1,560
1995*	7,205	1,730
2000*	7,234	1,629
2006	8,051	1,830
2007	8,197	1,863

FUENTE: (*) Censos Generales de Población y Vivienda, y Censo (1995) INEGI. 2006 y 2007 Proyecciones IMIP

Asimismo, conforme al Censo General de Población y Vivienda del 2000, Cd. Morelos contaba con 1,654 Hogares, que con relación a las 1,629 viviendas

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional*

ocupadas nos arroja un total de **25 hogares sin vivienda, como déficit de vivienda por hacinamiento**. Por su parte, en el año 2000 la densidad domiciliaria en Cd. Morelos era de 4.4 ocupantes por vivienda, y un incremento de vivienda en el período del 2000 al 2007 de **234 viviendas como necesidades por crecimiento demográfico**. Por lo que tan solo de uso habitacional, la ciudad necesita actualmente reservas suficientes con factibilidad de servicios para atender el crecimiento de 259 viviendas.

2.2.- Tendencias de Crecimiento y Ocupación del Suelo 1998 -2006

El crecimiento de Cd. Morelos de 1998 al 2006 se ha dado predominantemente al interior de la mancha urbana, densificándola mediante la saturación de las áreas habitacionales, comerciales de servicios, y equipamiento; sin aumentar la superficie de ocupación. Este crecimiento se ha dado en forma espontánea por parte de la población, sin apoyo de programas institucionales y acciones de gobierno que hayan impulsado el desarrollo urbano de Cd. Morelos en este período.

Cd. Morelos Dosificación de usos de suelo 1998.

USOS DE SUELO	SUPERFICIE AREA URBANA (has)	%
Habitacional	177.90	56.00
Comercio y Servicios	10.00	3.10
Industrial	14.90	4.70
Equipamiento	30.70	9.60
Infraestructura	1.30	0.40
Vialidades Principales	38.00	11.90
Baldíos	45.70	14.40
SUPERFICIE TOTAL =	318.50	100.00

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, B.C.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional*

El uso industrial con una superficie de 14.90 has. constituye una reserva donde operaba una depepitadora de algodón, permaneciendo el predio sin ocupar a la fecha. El proyecto de vivienda propuesto contempla ocupar una superficie aproximada de 5.94 hectáreas que representa el 39.86 % de la reserva mediante el cambio de uso de suelo de industrial a habitacional, quedando disponible como reserva para industria 8.96 has. que constituyen el 60.14 % de su superficie; por lo que el proyecto habitacional propuesto no modifica sustancialmente la dosificación de usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, y por su parte apoya la estrategia de ocupación de reservas a corto plazo del propio Programa, dentro de las cuales se encuentra el predio propuesto para el presente desarrollo habitacional.

Por su parte el presente Programa propone impulsar el desarrollo urbano de Cd. Morelos, ofertando vivienda con créditos de INFONAVIT a la población trabajadora afiliada a este Instituto, mediante acciones concertadas con el XVIII Ayuntamiento de Mexicali a través del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali FIDUM y el Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali IMIP.

Este Programa de vivienda asimismo, fortalecerá el crecimiento de los poblados del Valle de Mexicali, mediante el arraigo de la población en los centros urbanos, acciones a las que se sumarán las de otras instancias institucionales como la descentralización de escuelas y facultades por parte de la Universidad Autónoma de Baja California UABC.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020
Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional

2.3.- Factibilidad de Infraestructura y Servicios del Predio

Las reservas para vivienda solicitadas cuentan con la factibilidad de los servicios de Electricidad por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y de Agua y Alcantarillado Sanitario por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM), condicionada a la ejecución por parte del desarrollador de las obras requeridas para su conexión a los puntos de suministro o descarga de la red. (ver oficios de Factibilidad en Anexo)

3.- INTEGRACIÓN URBANA

3.1.- Criterios de integración del Desarrollo Habitacional al área urbana de Cd. Morelos

La reserva propuesta para la localización del proyecto habitacional cuenta con una ubicación estratégica en la localidad, y su utilización parcial en el proyecto de vivienda, no limita las oportunidades de desarrollo industrial en la totalidad de la superficie restante de la reserva.

Conforme a la Estructura Urbana propuesta del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020**, el predio se localiza en el **Sector "C", Distrito "C1"**, con uso industrial, donde de conformidad con la **Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos**, del propio Programa, se permite el **Uso Habitacional Unifamiliar** en este Distrito, considerando compatible el uso de vivienda tipo Medio y Popular, para lo cual deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- deberá considerar en el proyecto la densidad habitacional de 27 viviendas por hectárea propuesta por el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de**



Lote s/n l. Este porciones A y B, con una superficie de 59,880.85 m²
Claves Catastrales: DU-000-061, y DU-000-001



Acceso principal al predio de la empresa "Agroindustrias Unidas de México, S.A. de C.V." donde actualmente se almacenan pacas de algodón, y semilla de sorgo.



Terreno baldío colindante al sur del predio, presencia de vivienda tipo con lotes de 240 m² con frente de 8 mts.

Características Generales del Sitio

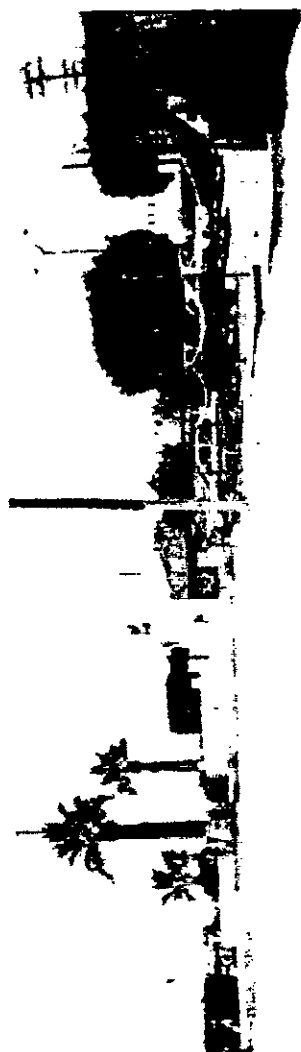


Escuela primaria ubicada al oeste del terreno de la empresa, donde se resalta la presencia del Área Verde



Almacenamiento de granos al interior de la empresa

Características Generales del Sitio



Monumento a Lázaro Cárdenas localizado en el cruce de la calle de acceso al terreno de la empresa y la carretera Mexicali - Cd. Morelos - Algodones.



Vista del predio desde el terreno colindante al sur

Características generales del sitio



Aspecto del tipo de vialidades en la zona (14 mts de sección)



Características Generales del Sitio

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020***Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional***

Población de Cd. Morelos para la ocupación de la reserva habitacional, así como el lote mínimo de la zonas habitacionales colindantes de 240 m² con frente mínimo de 10.00 metros, con el fin de conservar las características urbanas y el modo de vida de la población de Ciudad Morelos.

- El Proyecto habitacional deberá cumplir con los lineamientos viales y criterios de diseño señalados por el Departamento de Ingeniería de Tránsito en el Oficio DIT/411/06 (ver anexo), particularmente la continuación de las vialidades existentes al Este, y su integración con la Av. Guadalupe Victoria en la colindancia Norte.
- El Proyecto habitacional deberá considerar una franja de amortiguamiento de 10 metros de ancho o vialidad en las colindancias con la reserva para uso industrial (industria ligera o mediana, abasto y almacenaje de mediana escala) al Sur y al Oeste del predio, de conformidad con el Art. 7 Fracción II del **Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Mexicali**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 18 de Diciembre de 1998, para la protección del uso habitacional.

4.- CONCLUSIONES

4.1.- Justificación para el cambio de uso de suelo de Industrial a uso Habitacional del predio.

- El desarrollo del proyecto habitacional viene a satisfacer la demanda de vivienda generada por el déficit y las necesidades por crecimiento demográfico de Cd. Morelos, que a la fecha asciende a 259 viviendas.
- Existen recursos disponibles para canalizarse al desarrollo del proyecto y a la construcción de vivienda.

Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020***Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional***

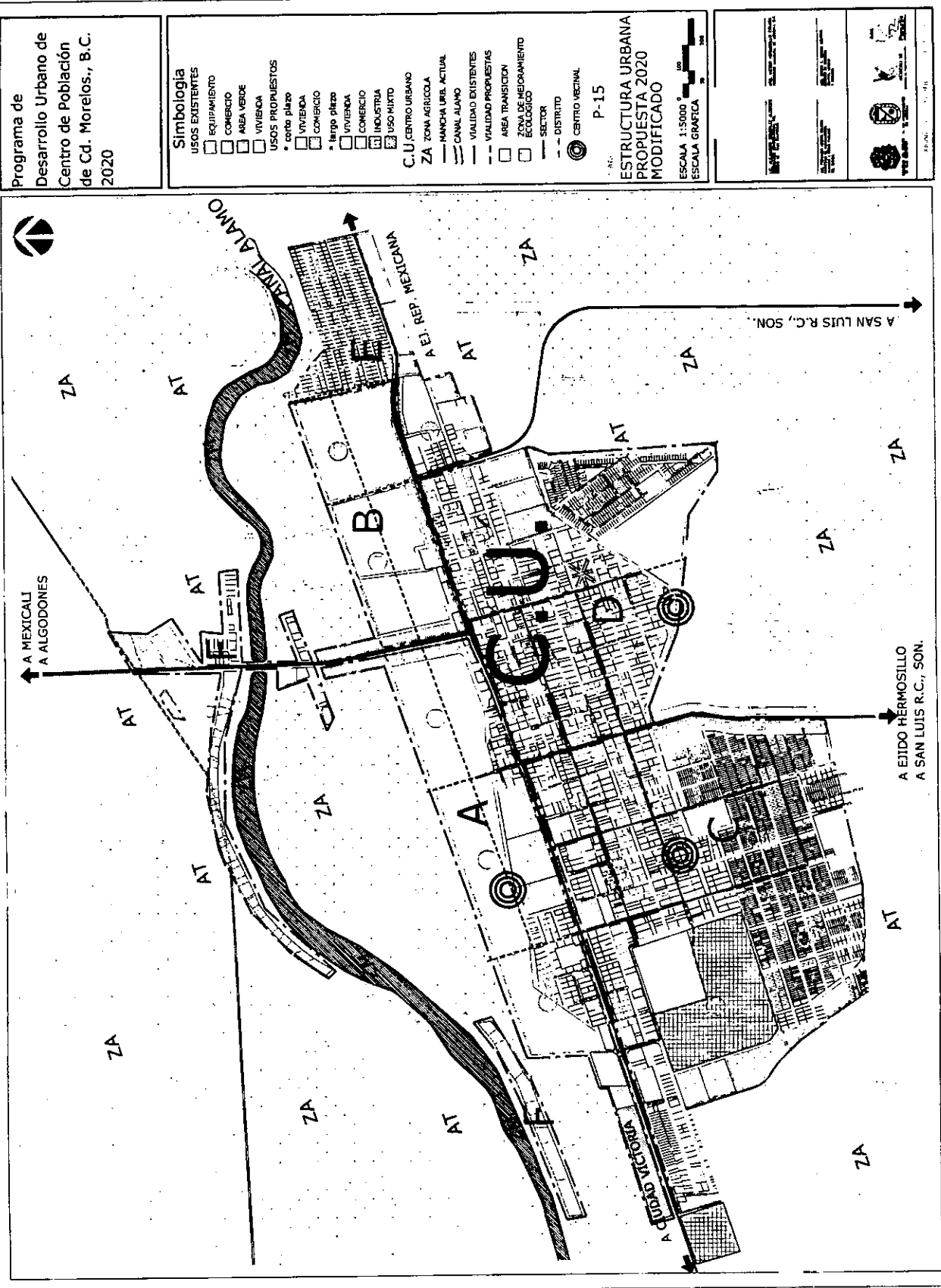
- El predio para el desarrollo del proyecto se localiza dentro del área urbana actual, y el uso habitacional propuesto es homogéneo con los usos colindante de la zona.
- El predio propuesto cuenta con infraestructura y factibilidad de dotación de los servicios de agua, drenaje sanitario y electricidad por parte de los organismos operadores, para atender las necesidades del proyecto.
- El proyecto propone desarrollarse en una reserva industrial, donde anteriormente operaba una despepitadora de algodón, sin embargo después de siete años de publicado el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos, a la fecha no existen antecedentes de alguna promoción industrial en el sitio.
- Por su parte, el proyecto habitacional ocupará una superficie aproximada de sólo 6 hectáreas, con infraestructura subutilizada, de las 14.9 hectáreas de la reserva para uso industrial.
- La reserva se encuentra integrada a la Estructura Urbana propuesta del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020 para su incorporación a corto plazo, y deberá cumplir con los requisitos de integración vial y de uso del suelo con las colonias aledañas, y los usos colindantes.
- La ocupación de esta reserva será una acción que vendrá a consolidar este sector urbano de Ciudad Morelos
- La incorporación de un programa de vivienda en esta zona, será una acción que impulsará la dinámica social y económica de Cd. Morelos.
- Por lo anteriormente expuesto y fundado, y considerando los beneficios que traerá el desarrollo de este programa de vivienda a Ciudad Morelos, es altamente recomendable realizar el cambio de uso de suelo solicitado.

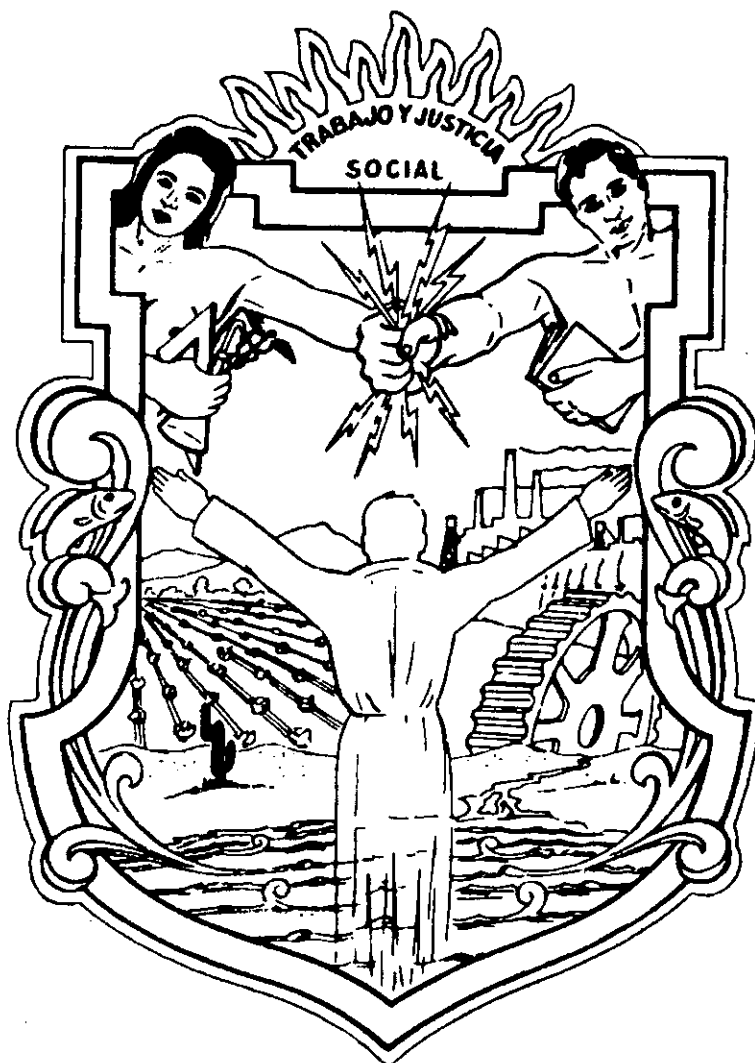
Modificación del PDUCP de Cd. Morelos, B.C. 2020*Para cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional***5.-MODIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL PDUCP CD. MORELOS 2020**

El cambio de uso de uso de suelo industrial en una superficie de 5.94 has. a uso de suelo habitacional, modifica el **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cd. Morelos 2020** en la distribución de usos de suelo del área urbana actual, ya que el predio donde se desarrollará el proyecto habitacional se localiza en una reserva intraurbana; Por lo que no se modifican las superficies de las reservas para crecimiento urbano fuera del límite del área urbana actual.

5.1.- tabla de usos del suelo**Cd. Morelos Dosificación de usos de suelo 2006.**

USOS DE SUELO	SUPERFICIE AREA URBANA (has)	%	CAMBIO USO DEL SUELO (has.)	MODIFICACION PDUCP CD. MORELOS 2020 (has.)	%
Habitacional	177.90	55.86	+5.94	183.84	57.72
Comercio y Servicios	10.00	3.14		10.00	3.14
Industrial	14.90	4.68	-5.94	8.96	2.82
Equipamiento	30.70	9.64		30.70	9.64
Infraestructura	1.30	0.40		1.30	0.40
Vialidades Principales	38.00	11.93		38.00	11.93
Baldíos	45.70	14.35		45.70	14.35
SUPERFICIE TOTAL =	318.50	100.00	0.00	318.50	100.00





PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual:.....	\$1,885.52
2.- Ejemplar de la Semana:.....	\$ 31.78
3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:.....	\$ 37.71
4.- Ejemplar de Años Anteriores:.....	\$ 47.40
5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc...):.....	\$ 67.88

II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana:.....\$1,303.70

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de FE DE ERRATAS a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a Particulares por Plana:.....\$1,885.52

Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos del Estado Para El Ejercicio Fiscal 2007.

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días **VIERNES** de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel: 624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel: 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Las Dunas y Calle de las Rocas
Fracc. Playa Ensenada. C.P. 22880
Tel: 172-30-00 Exts. 3209
Ensenada, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Defensores y Ciza. Universidad S/N
Col. La Viñita
Tel: 01 (665) 65 103-75-00
Ext. 7565
Tecate, B.C.

DIRECTOR
JOSÉ MARÍA VALDÉZ MORALES

SUBDIRECTOR
MAURICIO M. DÍAZ DÍAZ

COORDINADOR
JOSÉ ÁNGEL MEXIA LÓPEZ

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodico_oficial@baja.gob.mx
jamexia@baja.gob.mx