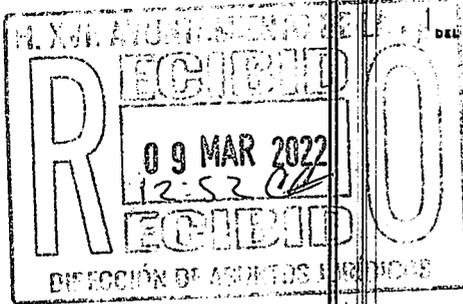


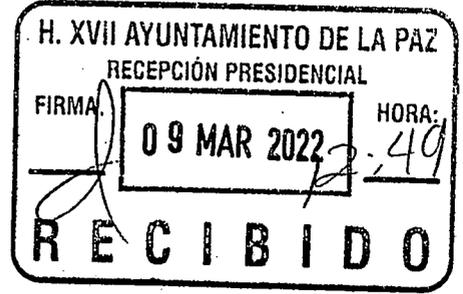


H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible



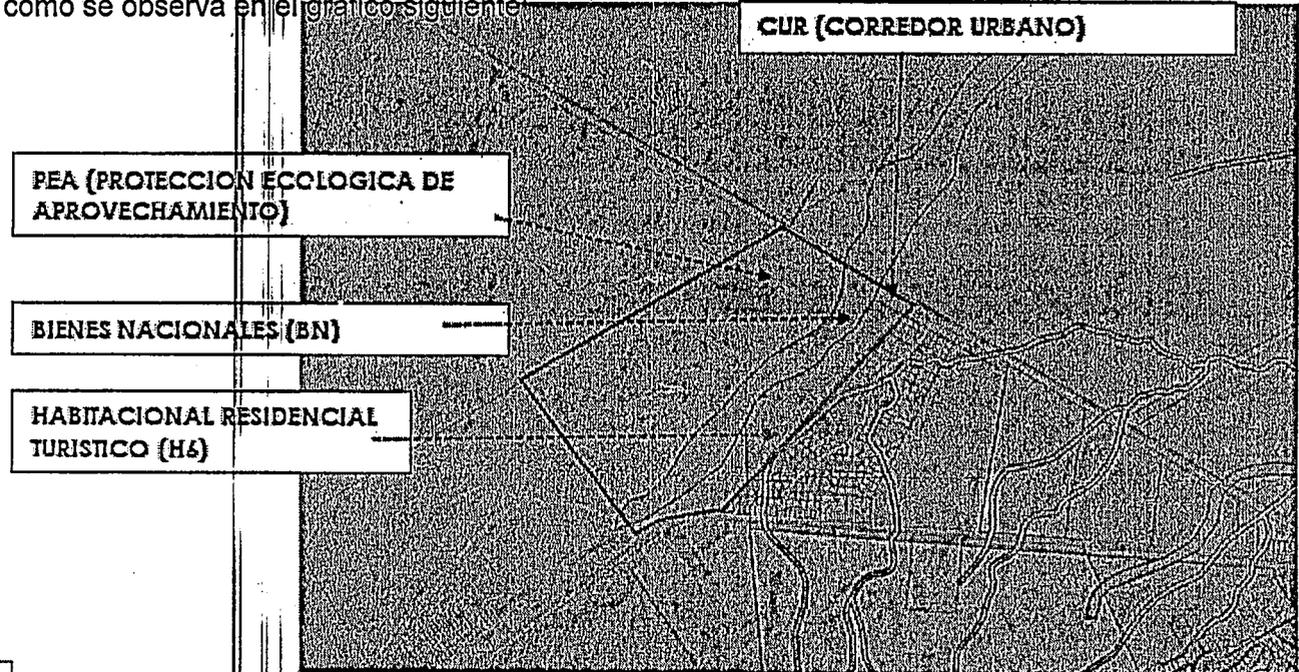
La Paz, Baja California Sur, a 08 de marzo de 2022
Oficio No. DGGIC/674/2022
Asunto: El que se indica



ING. MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO.
PRESIDENTA MUNICIPAL DEL H. XVII AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE

Me refiero a la autorización de uso de suelo emitida por el H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, mediante la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del Cabildo del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, en favor del desarrollo y construcción del proyecto Misión Punta Norte en la fracción del predio denominado "Zacatecas", ubicado en carretera Transpeninsular La Paz - San Juan de la Costa, en este municipio de La Paz, Baja California Sur.

En virtud de lo anterior, me permito ponerle de manifiesto que, a través de la Dirección de Ordenamiento del Territorio dependiente de esta Dirección General, se realizó un análisis Técnico al predio con clave catastral 1-01-014-0165, en relación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, el cual es el instrumento jurídico que define los usos y destinos del suelo, se observa que este se encuentra con 4 clasificaciones diferentes de uso de suelo en toda su extensión, tal y como se observa en el gráfico siguiente:



*Repositor Anexos
Municipi*



H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

El gráfico anterior se desprende del Plano 47a Zonificación Secundaria, el cual forma parte de las Políticas y estrategias para el Desarrollo Urbano en el Centro de Población.

El terreno de clave catastral 1-01-014-0165, cuenta con un porcentaje de 71% como área de Protección Ecológica y Aprovechamiento, este uso es únicamente compatible con uso agrícola y de acuerdo al artículo 6 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, los fraccionamientos agropecuarios se dividen de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS.

Campestre Rústico.- Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote.
- VI. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo.
- VII. La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo.
- VIII. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Granjas Familiares.- Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 3,000.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote.

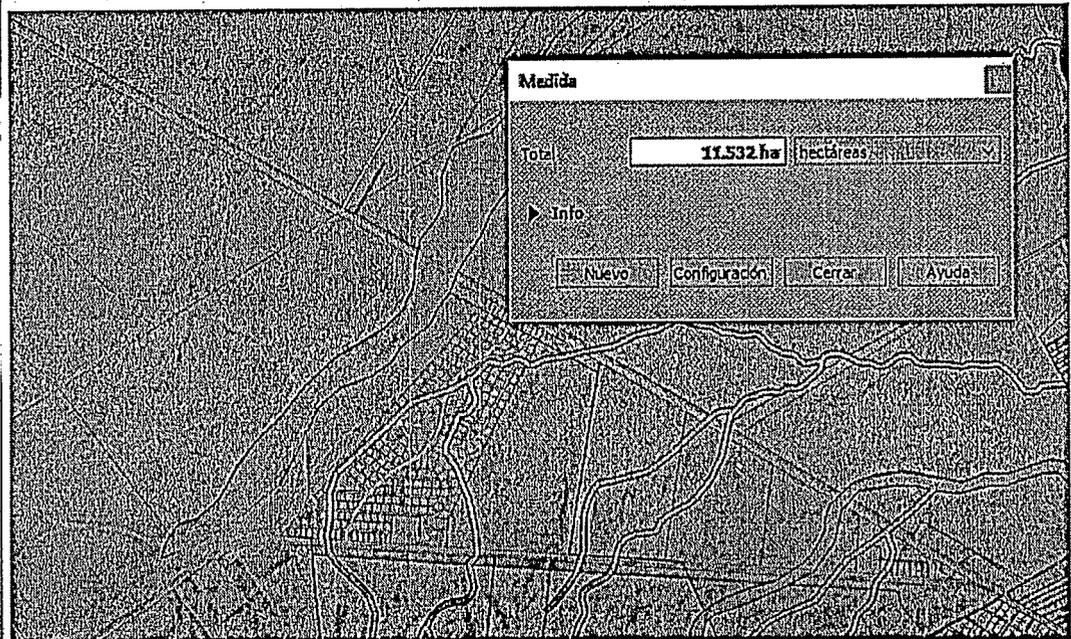
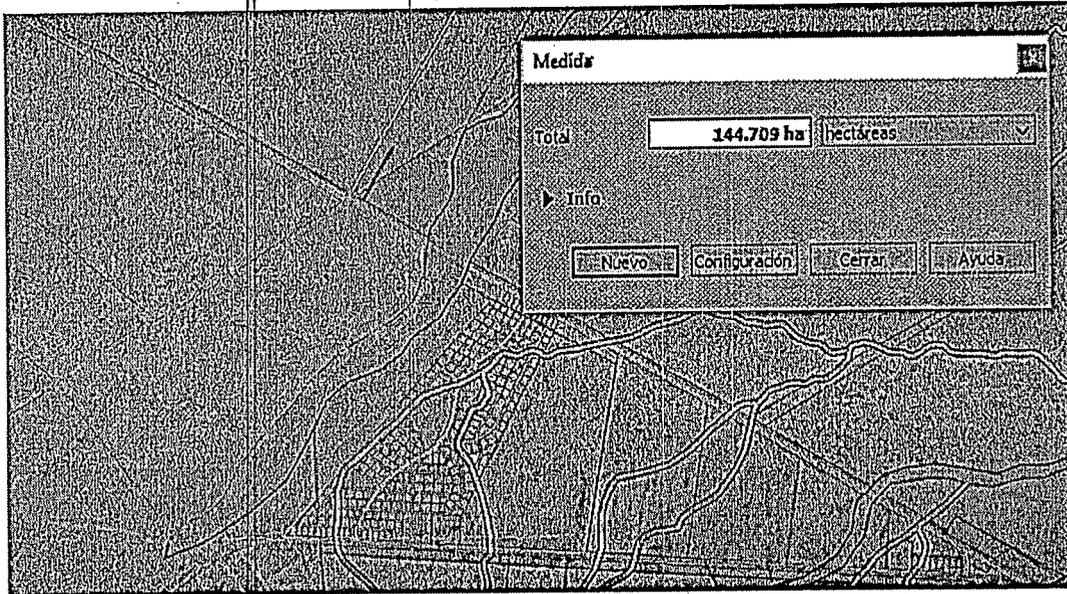


M. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

- VI. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

CROQUIS ÁREA DE PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO.



De lo anterior, se puede advertir que el 15% del terreno donde se ubica el Proyecto Punta Norte, corresponde a BIENES NACIONALES, esto quiere decir que está afectado por escurrimientos, por lo

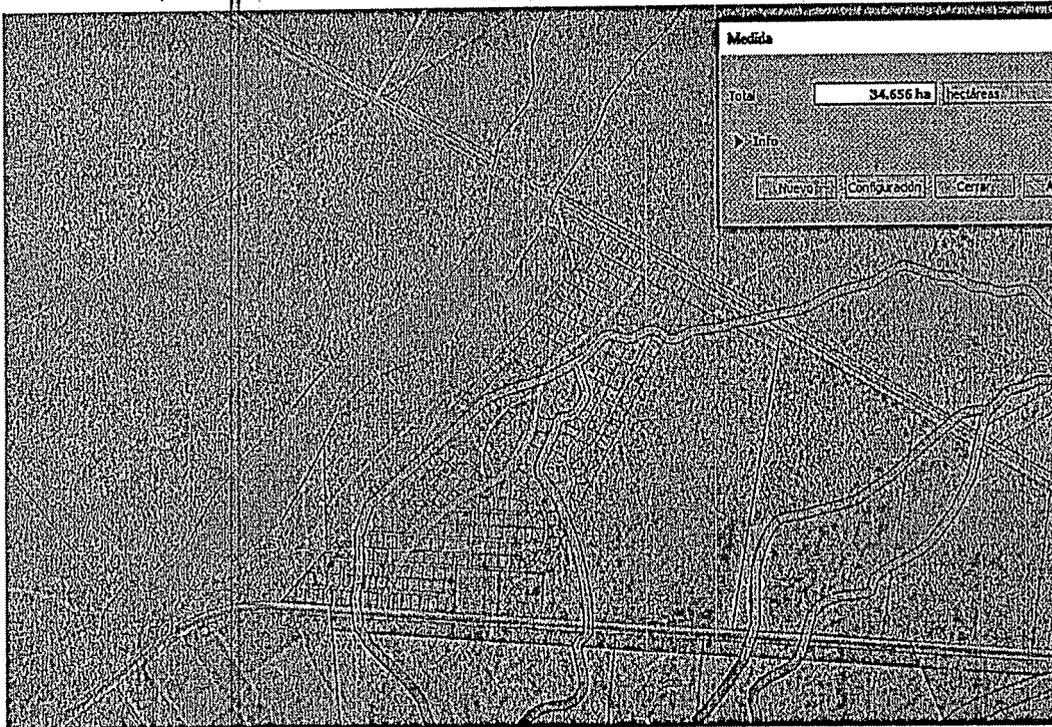


H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ S. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

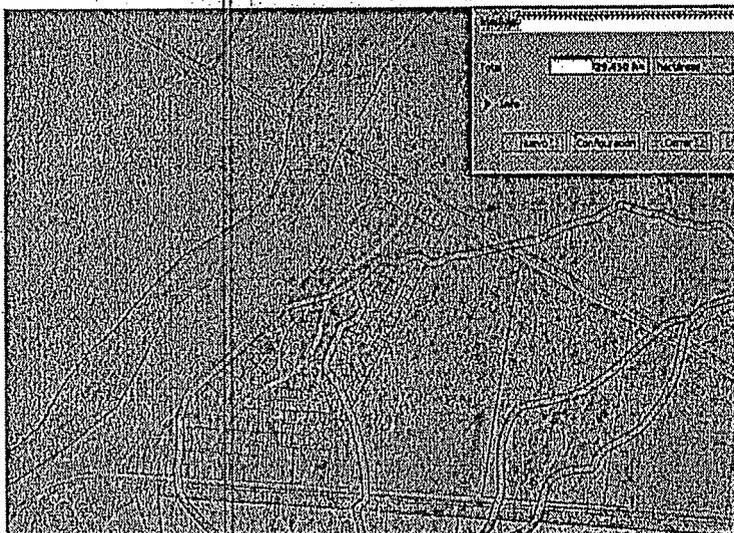
tanto esta zona no es urbanizable y requiere dictamen por parte de la COMISION NACIONAL DEL AGUA, para su delimitación y acciones a realizar para salvaguardar el área aprovechable colindante.

CROQUIS ÁREA DE BIENES NACIONALES.



Cabe señalar que, el restante aprovechable corresponde a un 15% para Vivienda Residencial Turístico (H6) y menos del 1% para Corredor Urbano (CUR).

CROQUIS H6 (VIVIENDA RESIDENCIAL TURISTICO).

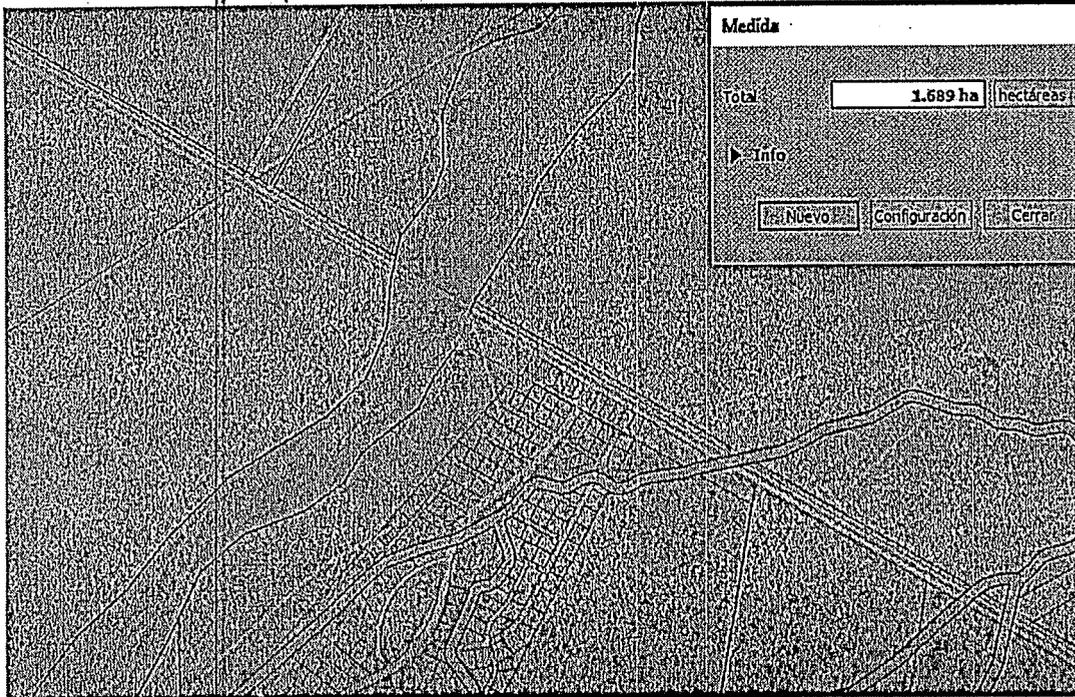




H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

CROQUIS CORREDOR URBANO (CUR)



En conclusión, esa Dirección considera que no resulta viable el cambio de uso de suelo en lo que respecta a la totalidad del terreno como H3 (Vivienda de interés medio), en virtud de que predomina el uso agrícola y de afectación por escurrimientos, siendo que únicamente es factible en el 16% de dicho predio, la cual actualmente ya se considera como habitacional H6 o bien corredor comercial, esto por ser suelo urbanizable y además se reducirían coeficientes, alturas e incluso la densidad. Señalando además que con este cambio de H6 y CUR a H3 Vivienda de interés medio, solo se permite la construcción de vivienda y construcción horizontal, eliminando así verticalidades.

En segundo término, me permito poner de su conocimiento que, con fecha 17 de diciembre de 2021, mediante el diverso oficio DGGIC/DEA/JUR/394/2021, la suscrita remitió a la Dirección de Asuntos Jurídicos de este H. XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, las constancias correspondientes al expediente del desarrollo del proyecto "Misión Punta Norte", con la finalidad de que se emitiera un análisis jurídico respecto del señalado proyecto. Motivo por el cual, con fecha 24 de febrero del año 2022, la C. Lic. Aleida Carrillo Rosas, en su calidad de Directora de Asuntos Jurídicos de este H. Ayuntamiento, emitió debida respuesta; esto mediante diverso oficio DAJ/094/2022, en virtud de la cual realizó las siguientes observaciones:

En primer lugar señala que, que de acuerdo al principio de legalidad, por virtud del cual, las autoridades del poder público solo están facultadas para hacer lo que la ley les permite, en la forma y en los términos determinados en la misma, a efecto de dar seguridad jurídica a los gobernados, y que



H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

implica necesariamente que las facultades que le son atribuidas, se encuentren consagradas de manera expresa en algún ordenamiento de carácter materialmente legislativo, principio el cual se encuentra reconocido por el artículo 3° de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, el cual señala lo siguiente:

"...Las Autoridades y Funcionarios del Estado no tienen más facultades que las que expresamente les conceden esta Constitución, la General de la República y las Leyes que de ellas emanen...".

En esa tesitura, se tiene, que las autoridades del poder público, únicamente pueden ejercer las facultades y atribuciones previstas en la ley que regula sus actos y consecuencias, es decir, la eficacia de la actuación de éstas se encuentra subordinada a que se ubiquen en el ámbito de facultades contenidas en el marco legal que rige su funcionamiento; así, del Dictamen que fue analizado, elaborado y presentado por la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur; y sometido a votación por medio del acta de la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria de Cabildo; puntualizando además, que del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de La Paz, en su artículo 157 fracción IV, se establece la existencia de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, la cual conforme a lo dispuesto por el artículo 162, fracción I del citado Reglamento, es la encargada de la elaboración, ejecución, supervisión y actualización de planes, programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ecología y medio ambiente.

Resultando en consecuencia que, la citada Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito le corresponden funciones inherentes a la administración de justicia; no así las correspondientes al desarrollo urbano de nuestro Municipio. Contraviniendo en consecuencia, el principio de legalidad consagrado por nuestra Carta Magna, dado que la Comisión antes citada no cuenta con las atribuciones necesarias para someter a discusión y aprobación el citado dictamen.

De igual manera, de dicha opinión jurídica se desprende que, del señalado Dictamen de fecha 15 de enero de 2021, se ordenó instruir al Director de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, a efecto de que:

"...dentro del ámbito de competencia, proceda a llevar a cabo las ponderaciones técnicas y legales correspondientes y de estimar que es procedente conforme a sus más amplias atribuciones, emita el cambio de uso de suelo solicitado para desarrollar el Proyecto "Misión Punta Norte"...".

Advirtiéndose de lo anterior, que la resolución de dicho Dictamen, deviene incongruente en virtud de los puntos que a continuación se detallan:

- La Resolución de dicho dictamen solo se limita a resolver que de estimarse procedente, sea emitido el señalado uso de suelo, sin sujetar a que dicho uso de suelo deba ser otorgado;



H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

- No señala ni mucho menos establece las Normas para la intensidad del uso del suelo, consistentes en las densidades y restricciones para cada uso del suelo, así como su coeficiente de ocupación y utilización de suelo, superficies y dimensiones mínimas de los lotes y lo alto.
- No fueron consideradas las Normas para la compatibilidad de uso de suelo ya señaladas.

Así pues, y una vez establecido que el citado Dictamen, no sujeta al Director de Desarrollo Urbano y Ecología al otorgamiento del Uso de Suelo denominado H3, si no que señala el deber de emitir dicho Uso de Suelo de estimar que así sea procedente; es necesario señalar que una vez votado y aprobado dicho dictamen, se llegó al siguiente acuerdo:

"... Se autoriza el uso de suelo al proyecto "Misión Punta Norte"..."

Al respecto de lo anterior, cabe señalar que una vez votado y aprobado el señalado Dictamen como su modificación que fuere realizada por el C. Presidente Municipal del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, este fue condicionado para los efectos que a continuación se detallan:

- La construcción de una planta desaladora, que le dé el abasto suficiente a los cuatro mil seiscientos trece lotes.
- Que se incorpore una planta de tratamiento de aguas residuales, que permita el reaprovechamiento de esas aguas en sus propias áreas verdes.
- Que se entregue al Organismo Operador del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de La Paz, Baja California Sur, el dominio pleno del pozo de agua ubicado en el predio "Zacatecas", para uso de la población del Municipio de La Paz.
- Que se establezca régimen condominal, para que los servicios públicos sean tarea y responsabilidad del desarrollador.

Por otra parte, en seguimiento con la citada opinión jurídica, se desprende que conforme a lo dispuesto por el Reglamento Interior de este H. Ayuntamiento de La Paz, no se encuentra la facultad expresa de condicionar o ampliar los Dictámenes ya votados y aprobados; considerándose entonces que, dichas condicionantes debieron ser establecidas en el citado Dictamen, para lo cual el Presidente Municipal debió consultar al Cabildo si el tema se consideraba lo suficientemente discutido, y en caso de considerar que no se encontraba lo suficientemente discutido, este debió ser remitido de nueva cuenta a la Comisión correspondiente, para la formulación de otro Dictamen. Lo anterior de conformidad según lo dispuesto por el artículo 86 del citado Reglamento Interior, el cual dispone lo que a continuación se transcribe:

Artículo 86.- Una vez agotada la ronda de expositores inscritos y antes de declarar agotada la discusión de algún asunto, propuesta o dictamen, el Presidente Municipal consultará al Cabildo si se considera lo



H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

LA
PAZ
es posible

suficientemente discutido. Si la respuesta fuere afirmativa se someterá a votación y si fuere negativa se procederá a formar una nueva lista de expositores hasta que el Cabildo considere agotada la discusión para pasarla a votación, regrese la propuesta, acuerdo o dictamen a la Comisión respectiva para que formule otro dictamen o desecharla definitivamente.

En efecto, se desprende que el Presidente Municipal de este H. Ayuntamiento, no contaba con atribuciones para condicionar el otorgamiento del uso de suelo solicitado por Misión Punta Norte, sino que, debía sujetarse al ya señalado principio de legalidad.

De igual manera dicha opinión jurídica, resalta lo considerando por los oficios DGDUyE-1101/440/20 e IMPLAN 129/2020, emitidos por el Director General de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur y la Directora General del Instituto Municipal de Planeación de La Paz, Baja California Sur, respectivamente, en cuanto hace a que el otorgamiento del Uso de Suelo denominado H3 causaría un menor impacto a la Zona afecta del proyecto "Misión Punta Norte"; estimando que lo procedente para obtener el uso de suelo solicitado por "Misión Punta Norte", debió ser, el someter a discusión la modificación del mencionado PDUCP, para lo cual la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 30, señala los pasos a seguir para aprobar o modificar los Planes de desarrollo Urbano, mediante el cual se establece que la Autoridad Estatal o Municipal competente deberá dar aviso al público en general sobre el inicio del proceso de planeación, el cual deberá ser difundido para conocimiento general, estableciendo plazos y calendario a efecto de que se lleven a cabo las audiencias públicas respectivas a fin de que los interesados presenten los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

Aunado a lo anterior, el artículo 17 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, de igual forma dispone de un procedimiento para la elaboración o modificación de los Planes de Desarrollo Urbano.

Concluyéndose en dicha opinión jurídica que, al no advertirse que se halla llevado a cabo el procedimiento señalado con anterioridad, considera que existen vicios en el Procedimiento Legislativo mediante el cual fue aprobado el citado Dictamen.

Finalmente, de dicha opinión jurídica se desprende que, siendo el caso que cuando se haya generado algún derecho o beneficio al particular, no se podrá anular de oficio el Acto Administrativo; sin embargo, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Baja California Sur, contempla un procedimiento especial llamado Procedimiento de Lesividad, el cual es un procedimiento cuya finalidad de la declaratoria de nulidad es observar el principio de seguridad jurídica, como valor fundamental del derecho, respecto de los actos del Estado, con el objetivo de evitar que los actos administrativos que se encuentren investidos de ilegalidad produzcan sus efectos en el mundo jurídico.



H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

**LA
PAZ**
es posible

Considerando en consecuencia esa Dirección de Asuntos Jurídicos que, los actos comprendidos dentro del procedimiento legislativo mediante el cual se autorizó el Proyecto Punta Norte, no reúne los elementos o requisitos de validez que señalan las distintas legislaciones aplicables al caso en concreto; debiendo promover dicho Procedimiento de Lesividad, por considerar ser la vía idónea para poder nulificar el Dictamen mediante el cual, se propuso integralmente la aprobación del desarrollo y construcción del proyecto Misión Punta Norte en la fracción del predio denominado "Zacatecas", ubicado en carretera Transpeninsular La Paz - San Juan de la Costa, en este municipio de La Paz, Baja California Sur, así como el Acta de la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del Cabildo del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur; para lo cual se cuenta con el término de un año a partir del día siguiente a la fecha en que fuera notificada dicha determinación al particular; lo anterior de conformidad por lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Lo anterior se pone de su conocimiento, con la finalidad de que atendiendo a lo antes manifestado, así como a lo dispuesto por el artículo 73 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de La Paz, por su conducto sea sometido a consideración del H. Cabildo de este H. XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, realizar en conjunto con la Sindicatura Municipal y la Dirección de Asuntos Jurídicos, las acciones Legales que se consideren pertinentes a efecto de nulificar el Dictamen mediante el cual, se propuso integralmente la aprobación del desarrollo y construcción del proyecto Misión Punta Norte en la fracción del predio denominado "Zacatecas", ubicado en carretera Transpeninsular La Paz - San Juan de la Costa, en este municipio de La Paz, Baja California Sur, así como el Acta de la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del Cabildo del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur.

Sin otro particular, reciba la seguridad de mi atenta consideración y respeto.

ATENTAMENTE.



Mariana Orozco Camacho
LIC. MARIANA OROZCO CAMACHO.

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN
INTEGRAL DE LA CIUDAD
DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD
DEL H. XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

C.c.p. Lic. Aleida Carrillo Rosas. Directora de Asuntos Jurídicos del H. XVII Ayuntamiento de La Paz.

C.c.p. Archivo y minutarlo.