



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

LA PAZ
es posible



La Paz, Baja California Sur, a 24 de febrero de 2022
Oficio No. DAJ/094/2022
Asunto: El que se indica

*UC - ACOMODA
PROGRAMA DICTAMEN
E/ SOME TEL A
CABILDO*

LIC. MARIANA OROZCO CAMACHO.
DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD
DEL H. XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE

Me refiero a su similar DGGIC/DEA/JUR/394/2021, de fecha 17 de diciembre de 2021, el cual fue acusado de recibido por esta Dirección de Asuntos Jurídicos con esa misma fecha, y por medio del cual remite las constancias correspondientes al expediente para el desarrollo del proyecto "Misión Punta Norte", ubicado en carretera Transpeninsular La Paz – San Juan de la Costa, en este Municipio de La Paz, Baja California Sur, con la finalidad de que la suscrita realice un análisis jurídico respecto del señalado proyecto.

En vista de lo anterior, y teniendo cada una de las constancias que conforman el expediente en cuestión, así como del 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, el Acta de la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del Cabildo del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, en la cual fue aprobado dicho Dictamen, y por otra parte con el contenido del oficio número DOT/203/2022 de fecha 22 de Febrero del año en curso, signado por la C. LIC. MARIANA OROZCO CAMACHO en su carácter de DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD, me permito hacer las siguientes precisiones:

A).- En principio de cuentas se ha de advertir, que del Dictamen que fue propuesto por los integrantes de la COMISIÓN DE GOBERNACIÓN, SEGURIDAD PÚBLICA Y TRÁNSITO DEL H. XVI AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, del H. XVI Ayuntamiento de la Paz, Baja California Sur, 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, mismo que fue sustentado con base a los siguientes antecedentes:

- Con fecha 10 de marzo del año 2020, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, recibió solicitud del Arq. José Carlos



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

LA
PAZ
es posible

González Macias, en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, mediante la cual se solicitó el *cambio de uso de suelo* para el proyecto denominado Misión Punta Norte, con 4613 lotes en una superficie de 213 hectáreas y con clave catastral 1-014-0165;

- Que en seguimiento a la petición antes referida, en fecha 26 de marzo del año 2020, el Arq. Ricardo Iván Pergue Rosales, en su carácter de Director General de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de la Paz, Baja California Sur, mediante su diverso oficio DGDUYE-1101/170/20, puso en conocimiento del C. Alejandro Iván Mota Trasviña, Secretario General del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, la solicitud antes señalada, a efecto de que esta fuera turnada a los miembros del H. Cabildo para su trámite conducente; agregando a dicho oficio el Estudio de Impacto Vial, de Impacto Urbano, así como el oficio DG/DT/FAC.0643/2020, mediante el cual le fue otorgada la factibilidad de servicio de agua potable.
- Que en fecha 24 de marzo del año 2020, la Mtra. Patricia Ahumada Verdugo, suscribió el diverso oficio número IMPLAN 129/2020, mediante el cual rindió revisión técnica del Proyecto Misión Punta Norte, del cual se desprende que una vez realizado un análisis técnico sobre la solicitud de aprobación del cambio de uso de suelo que nos ocupa, se determinó que la propuesta presentada respecto de dicho proyecto, puede ser considerada de menor impacto, comparativamente a la potencialidad con la que actualmente cuenta el polígono del proyecto contemplando los usos y destinos de suelo del actual Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur; y,
- Que aunado a lo anterior, en fecha 06 de Noviembre del año 2020, el Arq. Ricardo Iván Pergue Rosales, en su carácter de Director General de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, suscribió el diverso oficio número DGDUYE-110/440/2020, mediante el cual determinó que la propuesta presentada respecto de dicho proyecto, puede ser considerada de menor impacto, comparativamente a la potencialidad con la que actualmente cuenta el polígono del proyecto contemplando los usos y destinos de suelo del actual Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur.

Ahora bien, dentro del Dictamen que se analiza, se advierte del apartado de consideraciones y dentro del denominado punto TERCERO, medularmente lo siguiente:

- Que revisadas las especificaciones, las condicionantes del proyecto, como los estudios del impacto vial y de impacto urbano, se pone de manifiesto a su consideración, que el proyecto que se presentó no representaba un impacto negativo en la zona, en virtud del impacto



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

LA
PAZ
es posible

benéfico y a gran escala que representaría la ejecución del aludido proyecto Misión Punta Norte.

- Que de igual manera, continúan sustentando, luego de precisar aspectos técnicos, la descripción del proyecto, señalan que el polígono en el cual será desarrollado el señalado proyecto cuenta con diferentes usos de suelo, de los cuales dos de ellos corresponden a CORREDOR URBANO (CUR) y VIVIENDA RESIDENCIAL TURÍSTICA (H6).
- Asimismo se establece, que según lo establecido por el PDUCP para el manejo del destino de suelo denominado Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA) (uso de suelo compatible con el polígono donde será desarrollado el proyecto "Misión Punta Norte"), considera las zonas que rodean el centro de población, sierras, cerros y patrimonios incluso localidades rurales, pero que sin embargo, históricamente se han podido aprovechar para el beneficio colectivo y el acceso a la vivienda; y derivado de esto, solicitan lo siguiente: *"..Se solicita a través del presente documento ante H. Ayuntamiento de la Paz, el cambio de uso de suelo de PEA, H6 y la Zona de Bienes Nacionales mal asignada a (H3) Vivienda Interés Medio esto permitirá la activación económica planteada en la formulación del presente proyecto urbano arquitectónico."*

Por su parte, dentro de la consideración marcada como CUARTO del dictamen que se analiza, se advierte además que sustentan su propuesta principalmente en lo siguiente:

- Que los integrantes de la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito, encontraron interés en la determinación de proponer la solución conducente con respecto a autorizar integralmente el cambio de uso de suelo solicitado, tomando en consideración los criterios compartidos por el propio proyecto, como lo indicado con el Estudio de Impacto Urbano y Vial presentados por el proyecto Misión Punta Norte, como lo son el Sistema Vial y Accesibilidad; trayendo a la luz lo establecido en el artículo 4, fracción X de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- Sumado a lo anterior agregan, que del mencionado Estudio de Impacto Urbano, respecto de la dotación de agua, ponen de manifiesto que el desarrollador se hará cargo con recursos propios para la dotación de dichos servicios, con la instalación de tanques elevados, plantas de tratamiento y pozos; adicionalmente y en la búsqueda de aminorar los impactos generados, los diseños de las construcciones y las recomendaciones técnicas contemplaran la instalación de equipos hidráulicos de alta eficiencia;
- Continúan además refiriendo, que el proyecto aludido, mediante su escrito de solicitud de factibilidad de agua, de fecha 11 de marzo del 2020, señalan que el suministro de agua potable, será dotada a través de un pozo que se ubica dentro del mismo predio, y que en cuanto al pozo, concesión e infraestructura de dotación y suministros, la misma será donada



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

**LA
PAZ**
es posible

en favor del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de La Paz, Baja California Sur;

- Agregan a lo anterior, que el área donde será construido el señalado proyecto, al ya encontrarse impactada, contará con diversas vialidades aledañas, por lo cual advierten que el tráfico vial no se verá afectado; y que al remitirse al PDUCP vigente, es completamente cierto, por lo que se concluye que el curso normal del tráfico vial, no se verá afectado.

En ese orden de ideas, la Comisión antes referida, procede a resolver el dictamen basado en los antecedentes antes establecidos y en las consideraciones vertidas, en los siguientes puntos que a la letra textualmente señalan:

“PRIMERO. En ejercicio de las Atribuciones de Estudio, Dictaminación y Propuestas de Solución, la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito, propone integralmente la aprobación del Proyecto “Misión Punta Norte”, en la ciudad de La Paz, Baja California Sur.

SEGUNDO. Se instruye al Secretario General Municipal del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, para que por su conducto, comunique el presente Dictamen a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, a efecto de que dentro del ámbito de competencia, proceda a llevar a cabo las ponderaciones técnicas y legales correspondientes y de estimar que sea procedente conforme a sus más amplias atribuciones, emita el cambio de uso de suelo solicitado para desarrollar el Proyecto “Misión Punta Norte”, en la ciudad de La Paz, Baja California Sur.”

Por lo anterior se tiene que, tal Dictamen, fue propuesto mediante la celebración de la **VIGESIMA SEPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DEL H. XVI AYUNTAMIENTO DE LA PAZ**, misma que fuere asentada mediante el acta número **071**, de fecha **25 Veinticinco de Marzo del año 2021 Dos Mil Veintiuno**, en la Sala de Sesiones “Manuel Jorge Santa Ana González” del H. Cabildo, reuniéndose los integrantes de aquel H. Ayuntamiento, presididos por el C. **Rubén Gregorio Muñoz Alvarez**, en su carácter de Presidente Municipal, **Martha Judith Páez Osuna**, Sindica Municipal; **M.D. Jorge Pavel Castro Ríos**, Primer Regidor; **Lic. Marcela Amador Morga**, Segunda Regidora; **C. Profr. José María Aviles Castro**, Tercer Regidor; **C. Irma Yolanda Robledo Galaviz**, Cuarta Regidora; **Lic. Juan Ramón Domínguez Leyva**, Quinto Regidor; **C. Cecilia Higuera Murillo**, Sexta Regidora; **C. David Castillo Duarte**, Séptimo Regidor; **C. Beatriz Adriana Hernández Paredes**, Octava Regidora; **Lic. Pilar Eduardo Carballo Ruiz**, Noveno Regidor; **C. Alicia Arvizu Higuera**, Decima Primera Regidora; **C. Lic. Virginia del Pilar Villavicencio Higuera**, Decima Segunda Regidora; y, **C. Lic. Yudith Esmeralda Lizárraga Elías**, Décima Tercera Regidora.

B).- En esa tesitura, del Acta número **071**, antes dicha, esta Dirección de Asuntos Jurídicos advierte en esencia lo siguiente:



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

LA
PAZ
es posible

- Que confirmado el Quorum legal, se aperturó la Sesión a las 10:40 horas de la fecha señalada con antelación;
- Que con el desahogo de la sesión, se procedió con el Punto Dos del orden del día, relativo al análisis, discusión y aprobación, en su caso, del Dictamen que presentó la Comisión Edilicia de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, 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.
- Que dentro del desarrollo del Punto Dos del orden del día, el C. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez, Presidente Municipal, expuso que de conformidad con las opiniones técnicas favorables que fueron emitidas por las áreas técnicas del Ayuntamiento, se propone lo siguiente: *Primero.- La aprobación del uso de suelo para que tenga viabilidad y desarrollo el proyecto Misión Punta Norte; Segundo.- Que por conducto del Secretario General se comunique a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para que se dé la autorización, si este Cabildo así lo aprueba, para que se inicien los trabajos y se le determine el uso de suelo que permita esta posibilidad con las consideraciones técnicas que he mencionado. Primero.- La obligatoriedad de la planta desaladora, como un compromiso obligado del desarrollador; Segundo.- La Planta de tratamiento de aguas residuales; Tercero.- El Régimen condominal, donde los desarrolladores se responsabilicen de los servicios públicos de recolección de basura y de alumbrado público.*

Dicho lo anterior, se procedió al análisis y discusión, por parte de los presentes; del que no es óbice manifestar que de la pagina 9, se advierten las precisiones hechas nuevamente por parte del antes Presidente Municipal, en el que refiere que como Presidente de la Comisión quiere se incorporen al cuerpo de la determinación de aquella soberanía, en el sentido de que el dictamen sea ampliado al documento que se les entregó bajo los siguientes lineamientos: *Primero.- La obligatoriedad del desarrollador de contar con una planta desaladora, para que con esa planta desaladora se cumpla lo que precisamente nos recomendaron los técnicos de agua, de que cada nuevo desarrollo que venga al municipio de La Paz, cuente con su propia fuente de abasto de agua y no estemos estresando el agua que tenemos escasa para la población. La primera obligatoriedad para el desarrollador será contar con la planta desaladora y propongo que se incorpore al punto de acuerdo. La Segunda. Que se incluya una planta de tratamiento de agua residuales para que las aguas que va a producir el desarrollo se utilicen en sus propias áreas verdes y que bajo ninguna circunstancia, bajo estos dos preceptos, no se permita la construcción de vivienda hasta que el desarrollador no cumpla ambos cometidos; Tercero.- Que se establezca el régimen condominal, para que los servicios públicos sean parte del compromiso de los desarrolladores con sus propios vecinos y condóminos; Cuarto.- Que se incorpore el pozo de agua que está en el Predio "Zacatecas" para que sea incorporado al Organismo de Agua Potable y nos permita darle agua a otras*



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

LA
PAZ
es posible

colonias de la ciudad de La Paz, porque es un pozo que tiene una capacidad de más de 40 litros por segundo, y entonces vamos a recibir un beneficio adicional como municipio, pero el pozo tiene que estar garantizado que viene en uso y dominio pleno en favor del Organismo de Agua Potable; y finalmente, que en el segundo punto no le regresemos la facultad porque no la tiene la Dirección de Desarrollo, que autoricemos el uso de suelo y se le instruya a la Dirección de Desarrollo que se le informe, se le autoriza el uso de suelo siempre y cuando queden solventados los puntos que he mencionado. Que el agua, el tratamiento de la misma y el pozo serán parte del compromiso en el que estamos condicionando este desarrollo y en tal virtud, estaría proponiéndole al Cabildo la aprobación del punto de acuerdo y desde luego incorporar los documentos que nos ha solicitado José María Avilés."

Así las cosas, y una vez discutidas estas precisiones, se procedió a conducir la votación, y concluida ésta, se declaró formalmente aprobado por mayoría simple de votos el siguiente Acuerdo:

"Se autoriza el uso de suelo al proyecto "Misión Punta Norte", para el desarrollo de cuatro mil seiscientos trece lotes, en la ciudad de LA Paz, Baja California Sur, condicionado a lo siguiente:

- I. **La Construcción de una planta desaladora, que le dé el abasto suficiente a los cuatro mil seiscientos trece lotes.**
- II. **Que se incorpore una planta de tratamiento de aguas residuales, que permita el reaprovechamiento de esas aguas en sus propias áreas verdes;**
- III. **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;**
- IV. **Que se establezca régimen condominal, para que los servicios públicos sean tarea y responsabilidad del desarrollador.**

Se instruye al Secretario General Municipal del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, para que por su conducto notifique a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del H. XVI Ayuntamiento de La Paz, que la presente autorización del proyecto "Misión Punta Norte", se da siempre y cuando queden solventadas las condicionantes antes mencionadas."

C).- En virtud de lo expuesto, y realizadas las precisiones antes advertidas derivadas del análisis realizado a las constancias referidas, considero importante en primer lugar soslayar, 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 implica necesariamente que las facultades que le son atribuidas se encuentren consagradas de manera **expresa** en algún ordenamiento de carácter



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



materialmente legislativo, principio el cual se encuentra reconocido por el artículo 3° de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, el cual a la letra expresamente dispone:

“...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...”.

Bajo el contexto anterior, 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, y 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, ante ello, he de puntualizar que dentro 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, tal cual literalmente expresa:

“Artículo 157.- Son comisiones permanentes las siguientes:

IV.- De Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente;

Artículo 162.- La Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente; ejercerá sus atribuciones de estudio, dictaminación y propuestas de solución en las cuestiones relativas a las siguientes materias:

I. Elaboración, ejecución, supervisión y actualización de planes, programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ecología y medio ambiente.”

Bajo el contexto legal citado, resulta que, la citada Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito, no contaba con facultades amplias y bastantes para someter a consideración del H. Cabildo de La Paz, Baja California Sur, el estudio, análisis y posterior aprobación de dicho dictamen, puesto que dentro de sus atribuciones se encuentran únicamente las establecidas en el numeral 159 del mismo reglamento, el cual a la letra me permito traer a la luz:



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

LA
PAZ
es posible

Artículo 159.- La Comisión de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito será presidida por el Presidente Municipal, y ejercerá sus atribuciones de estudio, dictaminación y propuestas de solución en las cuestiones relativas a las siguientes materias:

- I. Conducción del Gobierno Interior del Ayuntamiento;
- II. Administración de la justicia;
- III. Las relaciones del Ayuntamiento con los Gobiernos Federal y Estatal y otros gobiernos municipales;
- IV. Reformas administrativas, en coordinación con la Comisión de Estudios Legislativos y Reglamentarios;
- V. Comunicación, difusión social, y relaciones públicas del Ayuntamiento;
- VI. Aplicación de las disposiciones legales y reglamentos;
- VII. Bandos, reglamentos, iniciativas de ley, decretos y disposiciones normativas de observancia general en materia de seguridad pública, prevención de la delincuencia, tránsito, bomberos y protección civil, en coordinación con la Comisión de Estudios Legislativos y Reglamentarios;
- VIII. Mecanismos e instrumentos necesarios para eficientar la seguridad pública y la protección civil, así como para regular y modernizar el funcionamiento de los sistemas de tránsito y transporte;
- IX. Convenios por los que el Ayuntamiento deba participar institucionalmente con otros órdenes de gobierno en asuntos de seguridad pública, protección civil, y regulación del tránsito y transporte público, y
- X. Las que el Ayuntamiento y el Presidente Municipal le encomiende, y las demás que establezcan las disposiciones aplicables.

Luego entonces, del citado numeral se advierten que las funciones de dicha Comisión corresponden como señala su nombre, a la administración de justicia; no así a 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.

D).- Por otra parte, en segundo lugar, se tiene que de las constancias antes analizadas, así como de un estudio exhaustivo realizado al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, Baja California Sur, como de la opinión técnica respecto a la viabilidad del uso de suelo habitacional H3 para Vivienda de Interés Medio para el proyecto denominado MISIÓN PUNTA NORTE, dada por la C. Directora General de Gestión Integral de la Ciudad de este H. XVII Ayuntamiento de La Paz, se deviene lo siguiente:

- Que del análisis del predio con clave catastral 1-01-014-0165, se tiene que el polígono donde se pretende llevar a cabo en el proyecto denominado Misión Punta Norte, cuenta con los usos de suelo conocidos como PEA (Protección Ecológica de Aprovechamiento), BN (Bienes nacionales) y H6 (Habitacional Residencial turístico), contemplados por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz;



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

LA
PAZ
es posible

- Al respecto, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, contiene la lista de los destinos de suelo, y el cual los define como aquellos fines públicos a los que puede dedicarse un área o predio, es decir, los que se dedican para la construcción de equipamientos e infraestructura, así como las áreas destinadas a la vialidad; en esa virtud, el Programa referido, determina al uso de suelo PEA (Protección Ecológica de Aprovechamiento), como al área considerada para este uso como la zona que rodea al centro de población donde se ubican sierras, cerros y promontorios, así como algunas pequeñas localidades rurales.
- Sumado a lo anterior y no menos importante considero soslayar, el hecho de que el uso de suelo conocido como PEA (Protección Ecológica de Aprovechamiento), de acuerdo a la Tabla de compatibilidad de usos y destinos de suelo, es un uso que se encuentra clasificado dentro de los destinos como de *medio ambiente*, y es por consecuencia únicamente compatible con uso agrícola; además de lo anterior, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 6 del Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California Sur, los fraccionamientos agropecuarios se dividen de la siguiente manera:

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

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 5.0 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 destinadas 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;



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

LA
PAZ
es posible

- V El C.U.S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote;
- V 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.

- Ahora bien, del terreno con clave catastral 1-01-014-0165, se tiene que el uso de suelo con el que se cuenta dentro del polígono donde se pretende realizar el proyecto que se estudia, y referente al denominado PEA, comprende un 71% (setenta y uno) por ciento de su área; el 15% del terreno corresponde a BIENES NACIONALES, al encontrarse afectado por escurrimientos, y por tanto esta zona no es urbanizable y requiere también dictamen por parte de la COMISION NACIONAL DEL AGUA para su delimitación, acciones a realizar para salvaguardar el área aprovechable colindante; y, el restante, corresponde a un 15% para Vivienda Residencial Turístico (H6) y menos del 1% para Corredor Urbano (CUR), lo cual se corroborará con la opinión técnica emitida por la C. Lic. Mariana Orozco Camacho, en su carácter de Directora General de Gestión Integral de la Ciudad, correspondiente a este H. XVII Ayuntamiento de La Paz.
- Por lo que en consecuencia, y dadas las precisiones, motivos y razones antes especificadas, es que resulta por obviedad que el uso de suelo H3 (Vivienda de interés medio), determinado mediante la Acta que contiene la celebración de la Vigésima séptima Sesión extraordinaria de Cabildo del XVI Ayuntamiento de La Paz, no es compatible con la zona donde se ubica el proyecto Misión Punta Norte, pues como ya se dijo, el uso de suelo PEA y BN no son compatibles con el uso pretendido, y predomina por consecuencia el uso agrícola y de afectación por escurrimientos; por lo que se estima únicamente factible en un 16% pues se considera actualmente al habitacional denominado H6, o bien el corredor comercial, ya que es suelo urbanizable y se reducirían coeficientes, alturas e incluso la densidad.

E).- Luego entonces, y como tercera precisión, resulta necesario también puntualizar, que del señalado Dictamen de fecha 15 de enero de 2021, se advierte que, se ordenó instruir al Director de Desarrollo Urbano y Ecología, 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"..."



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



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;
- 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.

Aunado a lo anterior, 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:

- I. La construcción de una planta desaladora, que le dé el abasto suficiente a los cuatro mil seiscientos trece lotes.**
- II. Que se incorpore una planta de tratamiento de aguas residuales, que permita el reaprovechamiento de esas aguas en sus propias áreas verdes.**
- III. 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.**
- IV. Que se establezca régimen condominal, para que los servicios públicos sean tarea y responsabilidad del desarrollador.**

Así pues, realizando un análisis sobre la manera en cómo deben desarrollarse las Sesiones de Cabildo, conforme a lo dispuesto por el Reglamento Interior de este H. Ayuntamiento de La Paz, se advierte que, no se desprende la de condicionar o ampliar los Dictámenes ya votados y aprobados; considerándose entonces que, dichas condiciones 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



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

LA
PAZ
es posible

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 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.**

Por lo anterior, siendo que el Presidente Municipal de este H. Ayuntamiento, no contaba con las atribuciones bastantes y suficientes para condicionar el otorgamiento del uso de suelo solicitado por Misión Punta Norte, sino que, debía sujetarse a lo dispuesto por el artículo antes transcrito, este contravino el principio de legalidad contenido en el ya citado artículo 3° de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur.

F).- No resulta menos necesario el dejar de observar, 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"; al respecto me permito señalar, que se estima 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 lo siguiente:

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes,



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

LA
PAZ
es posible

los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones, y

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

Lo anterior, señala el procedimiento 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.

Para un mayor abundamiento de lo anterior, es dable señalar que, 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, el cual en su literalidad dispone lo que a continuación se transcribe:

“...ARTÍCULO 17.- En la aprobación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, así como para formular, aprobar y administrar la zonificación según lo establecido por el artículo 56 de esta Ley, se deberá observar el siguiente procedimiento:

I.- La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II.- Una vez presentado el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, se establecerá un plazo hasta por 120 días naturales y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del que se trate;

III.- Para aprobar un nuevo plan de zonificación o la modificación de uno existente, se deberá contar con dictamen objetivo y técnico en el cual se fundamente que la nueva zonificación o la modificación a uno existente conlleva beneficios para la población del Municipio correspondiente y cumpla



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

LA
PAZ
es posible

con los supuestos establecidos en el Artículo 56 de ésta Ley, así como que obedece a la planeación ordenada a largo plazo;

IV.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán motivarse y fundamentarse, y estarán a consulta de los interesados, en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante un plazo hasta por 45 días naturales, previo a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano, de la zonificación o sus modificaciones, y

V.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo, la zonificación o sus modificaciones, serán publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación del Estado o municipio correspondiente.

Cualquier modificación a los planes de desarrollo urbano, o a la zonificación en ellos contenida que se efectúe sin haberse observado el procedimiento que establece éste artículo, estará afectado de nulidad absoluta. (sic)..."

En efecto, y al no advertirse de las constancias allegadas a esta Dirección de Asuntos Jurídicos que se halla llevado a cabo el procedimiento señalado en supra líneas, la suscrita considera que existen vicios en el Procedimiento Legislativo mediante el cual fue aprobado el citado Dictamen.

G).- Finalmente, es de suma importancia hacer notar, y hacer de su conocimiento, que siendo el caso que cuando se haya generado algún derecho o beneficio al particular, no se podrá anular de oficio el Acto Administrativo; así las cosas, es de señalarse que 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; entonces, cuando una resolución administrativa favorable a un particular se dictó en contravención a las disposiciones legales aplicables, la autoridad administrativa puede acudir al procedimiento de lesividad para corregir los errores que estime que en aquella se cometieron, aun y cuando no se acredite que ocasionó un daño al Estado, pues dicho acto, por si mismo, le ocasiona una lesión jurídica, ya que al ser contraria a la ley, no puede engendrar derecho sin producir consecuencias jurídicas válidas.

En ese tenor, y considerando esta Dirección de Asuntos Jurídicos que los actos comprendidos dentro del procedimiento legislativo que hoy se analiza, no reúnen los elementos o requisitos de validez que señalan las distintas legislaciones que han sido traídas a la luz en el cuerpo del presente oficio y que se consideran aplicables, y que los mismos lesionan a la Administración Pública Municipal, es por lo cual que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2, fracción X y 20, ambos de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, que en su parte conducente señala lo siguiente:



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

LA
PAZ
es posible

ARTÍCULO 29.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

X.- **Procedimiento de Lesividad:** Al procedimiento incoado por las autoridades administrativas, ante el Tribunal, solicitando la declaración de nulidad de resoluciones administrativas favorables a los particulares, por considerar que lesionan a la Administración Pública o el interés público;

ARTÍCULO 20.- El servidor público responsable del acto administrativo podrá reconocer de oficio su anulabilidad, informando al superior jerárquico.

La nulidad o anulabilidad del acto administrativo será declarada por el superior jerárquico de la autoridad que lo haya emitido, salvo que el acto impugnado provenga del titular de una dependencia, en cuyo caso la nulidad o anulabilidad será declarada por él mismo.

También podrá ser revocado de oficio, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad e interés público previstos en Ley.

Cuando se haya generado algún derecho o beneficio al particular, no se podrá anular de oficio al Acto Administrativo y la autoridad competente tendrá que iniciar el procedimiento de lesividad ante el Tribunal, salvo en los casos en que los ordenamientos jurídicos aplicables permitan a la autoridad revocar o anular oficiosamente dichos actos administrativos o cuando el interesado se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para obtener dicha resolución favorable.

Cuando se trate de actos favorables al interesado, la autoridad competente podrá ejercer su acción ante el Tribunal, dentro de un año siguiente a la fecha en que haya sido notificada la resolución. En caso de que dichos actos tengan efectos de tracto sucesivo, la autoridad competente podrá demandar la nulidad, en cualquier momento, pero la sentencia que el órgano jurisdiccional administrativo dicte, sólo podrá retrotraer sus efectos hasta los cinco años anteriores a la presentación de la demanda."

Se considera por parte de la suscrita, que siendo el caso de que esa Dirección General a su digno cargo, decida agotar la instancia Legal correspondiente, deberá promoverse dicho Procedimiento de Lesividad, por 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, la autoridad competente podrá ejercer su acción ante el Tribunal de la materia, dentro de un año, término que se contara 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, el cual en su parte conducente, dispone lo que a continuación se transcribe:



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

**LA
PAZ**
es posible

"...II.- De un año cuando las autoridades demanden la modificación o nulidad de una resolución favorable a un particular, los que se contarán a partir del día siguiente a la fecha en que éste se haya emitido, salvo que haya producido efectos de tracto sucesivo, caso en el que se podrá demandar la modificación o nulidad en cualquier época sin exceder de los cinco años del último efecto, pero los efectos de la sentencia, en caso de ser total o parcialmente desfavorable para el particular, sólo se retrotraerá hasta el año anterior a la presentación de la demanda. (Sic)...".

Lo anterior, para los efectos conducentes, sin otro particular, reciba la seguridad de mi atenta consideración y respeto.



ATENTAMENTE
LIC. ALEIDA CARRILLO ROSAS
DIRECTORA DE ASUNTOS JURÍDICOS DEL H. XVII AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

C.c.p. Archivo y minutarío.