



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F002/2025

San Quintín, Baja California a 11 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de
Suelo por Verificación de Congruencia.

**GROUP BC. 2018 S. DE R. L. DE C. V.
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 11 de febrero de 2025, para realizar regularización de la actividad de "*Operación de una tienda de materiales para la construcción*", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 11 de febrero de 2025.
2. Identificación oficial a nombre del C. Alfredo Santiago Luna expedido por el Instituto Nacional Electoral.
3. Identificación oficial a nombre del C. Cesar Sadam Flores Garcia expedido por el Instituto Nacional Electoral.

MMZ/MRHV

*Recibido
A SANTIAAGO LUNA
25 ABR - 2025*



4. Identificación oficial a nombre del C. Hugo Espinoza Ríos expedido por el Instituto Nacional Electoral.
5. Poder notariado bajo escritura número Diez Mil Sesenta y Cuatro expedido en la Ciudad de Mexicali, Baja California ante el Notario Número 12 de la misma Ciudad a favor del C. José Ramón Coronel González.
6. Acta constitutiva con Volumen Numero ciento noventa y nueve y Escritura Numero Seis Mil Noventa y Cinco de la sociedad con denominación *GROUP BC. 2018 Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable*.
7. Copia simple de carta poder donde se otorga poder al C. Alfredo Santiago Luna signada por los C. para lo que a la letra dice:
Pueda realizar los tramites de factibilidad, licencia ambiental, dictamen de uso de suelo ante este H. Ayuntamiento de San Quintín.
8. Copia simple del contrato de arrendamiento entre el C. Víctor Manuel Páez y Rafael Godínez Pineda.
9. Comprobante de pago número 2025-17714 por los derechos del presente tramite de fecha 11 de febrero de 2025.
10. Comprobante de pago predial número 2025-7630 de fecha 15 de enero de 2025, del Predio con Clave Catastral 02-001-006-00-0001-HN-031-006.
11. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

“ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto consiste en la regularización de un establecimiento de que se dedica a la venta de materiales y herramientas para construcción. El área de ventas y oficinas administrativas, estantería para el almacenamiento de materiales, y patio de maniobras ocupa una superficie de 1125.00 m²; así mismo cuenta con 12 cajones de estacionamiento.

SEGUNDO.- Con base a las características del proyecto este tiene por objetivo la venta materiales y herramientas al público. Al respecto las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California establecen en la Tabla 2-A en el punto 2.1.4. Comercio especializado el cual se define como Edificaciones donde se exhiben y expenden productos especializados. Por lo anterior el proyecto con una superficie de piso de 1125.00 m² se encuentra en la magnitud *Mediana Escala*.

2.1.4. Comercio especializado: Edificaciones donde se exhiben y expenden productos especializados.		
Maquinaria, vehículos y accesorios Material de construcción Refaccionarias y ferreterías Muebles y equipos	hasta 250 m ²	Pequeña escala
	de 250 a 1,000 m ²	Baja escala
	1,000 a 5,000 m ²	Mediana escala
	más de 5,000 m ²	Gran escala

Con base en lo establecido en el Artículo 118, fracción II del *Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada* (de aplicación supletoria) y en la Tabla 2-d de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, se establece que el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos corresponde a un cajón por cada 50 metros cuadrados de área de piso. Considerando que el proyecto cuenta con una superficie total construida de 1,125.00 m² de área de piso, se determina lo siguiente:

Cajones requeridos: $1,125.00 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 22$ cajones de estacionamiento

Por tanto, el proyecto presenta un déficit de 10 cajones, lo cual deberá ser considerado para efectos de regularización y cumplimiento normativo, o bien, para la determinación del pago correspondiente por déficit de estacionamiento, conforme a lo que establezca la normativa vigente del municipio.



TERCERO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-HN-031-006 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria URBANO.

CUARTO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la regularización de la actividad "Operación de una tienda de materiales para la construcción" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-HN-031-006 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercio y servicios intermedios.

QUINTO.- Por lo antes mencionado la regularización de la actividad "Operación de una tienda de materiales para la construcción" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-HN-031-006 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024; debiendo cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Previo a tramitar Dictamen de uso de suelo y en atención al punto SEGUNDO del presente documento, y considerando el déficit de 10 cajones de estacionamiento, el promovente deberá cubrir anualmente la tarifa correspondiente que se publique en la Ley de Ingresos Municipal, hasta en tanto se habiliten físicamente los cajones faltantes en el predio o se adopte alguna de las alternativas previstas en el Artículo 120 del citado Reglamento de Edificaciones de aplicación supletoria.
- Solicitar el Dictamen de Uso de Suelo conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, de aplicación supletoria.
- Tramitar la Licencia Ambiental correspondiente.
- Gestionar y obtener la Licencia de anuncios ante esta Dirección de Administración Urbana.
- Queda estrictamente prohibido utilizar la vía pública para actividades auxiliares o adyacentes a la operación del establecimiento comercial.

SEXTO.- Notifíquese a la empresa GROUP BC, 2018 S. de R. L. de C. V. para todos los efectos legales procedentes.



Atentamente:

INC. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV





MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintín, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 11-02-2025
Hora: 14:17

Recibo oficial de ingresos 2025-17714

Contribuyente

Nombre: VICTOR MANUEL PAEZ
Domicilio:
Instrumento de pago: TARJETA DE DEBITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

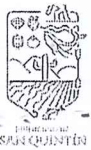
||AUE|2025-17714|VICTOR MANUEL PAEZ|CA|11/02/2025 14:17:04|1535||

Sello digital

302c021418567fc71d488ae5969da56fc151197e3a100f670214076fdaeabc1f9d6806a58c266a4881fa85b35c58c



011-2025 HN-031-006



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
UNIDAD DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE
LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.

Expediente: DAU/F003/2025

San Quintín, Baja California a 11 de febrero de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo
por Verificación de Compatibilidad.

**C. Lizbeth Rodríguez Murillo
PRESENTE.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad" de fecha 23 de enero de 2025, para realizar la actividad de "Administración de servicios funerarios", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 105, fracciones XXXIX y XL, en relación con lo dispuesto en 106, fracción V, 113, fracción XI, todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de compatibilidad de fecha 23 de enero de 2025.
2. Identificación de la C. Lizbeth Rodríguez Murillo, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Levantamiento certificado por la Dirección de Catastro y Control Urbano del Municipio de Ensenada de Fecha 03 de marzo de 2015.



4. Copia simple de la Hoja de Inscripción del Registro Público de la Propiedad con numero de Partida 5280049.
5. Comprobante de pago predial número 2025-3662 de fecha 08 de enero de 2025, con clave catastral 02-001-006-00-0001- VG-Q55-121 a nombre de la C. Lizbeth Rodríguez Murillo.
6. Comprobante de pago número 2025-10647 por los derechos del presente tramite de fecha 23 de enero de 2025.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio



con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-Q55-121 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria URBANIZABLE.

SEGUNDO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "Administración de servicios funerarios" que actualmente se realiza en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-Q55-121 es compatible con el uso de suelo correspondiente a *Comercio y servicios intermedios* que a cita textual "Son aquellos que se ubican en localidades urbanas o en áreas sub-urbanas rurales contiguas a un área urbana y con una buena conectividad a la carretera, que tienen una superficie moderada, que generan una mediana intensidad de uso y que atienden las necesidades especializadas o periódicas de la población. Algunos ejemplos son: comercio de productos y servicios especializados, recreación, entretenimiento, servicios financieros, alojamiento, bodegas y almacenes, talleres de reparación".

TERCERO.- Por lo antes mencionado la actividad "Administración de servicios funerarios" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-Q55-121 es compatible con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024. Cabe señalar que esta opinión se otorga en virtud de que el proyecto contempla exclusivamente actividades de carácter administrativo.

CUARTO.- La presente no representa la autorización por parte de la Dirección de Administración Urbana para la realización del proyecto, debiendo presentar el anteproyecto acorde a lo que establece el Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria, y tramitar la *Factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia*.

QUINTO.- El presente documento no exime a la promovente de cumplir con toda la normatividad aplicable en materia ambiental, urbana y de cualquier otra índole que resulte pertinente para la ejecución del Proyecto denominado "Administración de servicios funerarios".

SEXTO.- Notifíquese a la persona promovente C. Lizbeth Rodríguez Murillo Duarte para todos los efectos legales procedentes.



Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



ELABORO: Ing. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.





MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 23-01-2025
Hora: 08:55

Recibo oficial de ingresos 2025-10647

Contribuyente

Nombre: LIZBETH RODRIGUEZ MURILLO
Domicilio:
Instrumento de pago: TRANSFERENCIA ELECTRONICA BBVA 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$551.53
6045	REDONDEO	1	\$0.47

(QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (00/100) M.N.)

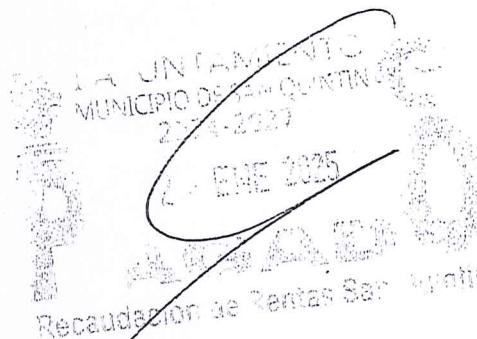
TOTAL: \$552.00

Cadena Original

||AUE|2025-10647|LIZBETH RODRIGUEZ MURILLO|CA|23/01/2025 08:55:41|552||

Sello digital

302c021431b9d85b8c4a83320fde8db89d1678ef38f8672c0214142390b6f487f8638a137a67bfee83688e0d959b



002-2025 VG-Q55-121



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F006/2025

San Quintín, Baja California a 21 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**TRANSPORTES DON JUANITO S. A. DE C. V.
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 03 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "Construcción de un almacén para resguardo de maquinaria y refacciones agrícolas", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII, todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 03 de marzo de 2025.
2. Identificación oficial a nombre de la C. Rosa González Sandoval expedido por el Instituto Nacional Electoral.
3. Acta Constitutiva de la Empresa Transportes Don Juanito S. A. de C. V., constituida mediante Escritura Pública número 16772, asentada en el



RECIBO
23/ABR/25

- Libro 392, con fecha 19 de septiembre de 1997, otorgada ante el Notario Público No. 4 Lic. Ángel Saad Said en la Ciudad de Ensenada, B. C.
4. Copia simple de la Hoja de Inscripción del Registro Público de la Propiedad con numero de Partida 5366368 y Folio real 1669827.
 5. Deslinde certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-V59-131 por la Dirección de Administración Urbana de fecha 16 de febrero de 2023.
 6. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.
 7. Planta de conjunto del proyecto donde se indica una construcción de una edificación de 2500 m².

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

“ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- Con fecha 14 de marzo del año en curso, se solicitó a la empresa promovente, mediante correo electrónico, información detallada sobre la operación de la bodega y un plano de 90x60 cm. En respuesta, se presentó lo siguiente:

"El presente proyecto contempla la construcción de un Almacén destinado al resguardo de maquinaria, tractocamiones, cajas, plataformas y refacciones agrícolas, como parte de una infraestructura complementaria a la actividad productiva y de exportación que desarrollan los promoventes. Esta obra se desarrollará dentro del Lote 41, Fracción A, cuya superficie total es de 10 hectáreas; se aclara que dicha superficie corresponde al predio completo, no a la extensión específica del proyecto.

Los promoventes cuentan con una amplia trayectoria en la producción y exportación de berries y hortalizas, actividades que requieren el cumplimiento estricto de normativas en materia de inocuidad y calidad. En ese sentido, el proyecto tiene como objetivo no solo el resguardo físico de las unidades, sino también el establecimiento de espacios óptimos para su limpieza, desinfección y mantenimiento preventivo, de forma que los medios de transporte permitan cumplir con los requisitos de sanidad e inocuidad exigidos por la normatividad nacional e internacional.

1. Tipos de unidades a resguardar:

- 30 tractocamiones de exportación (2.5 m x 6.0 m)
- 18 tractocamiones nacionales (2.5 m x 6.0 m)
- 57 cajas de exportación (2.5 m x 13.5 m)
- 13 cajas nacionales (2.5 m x 13.5 m)
- 6 plataformas nacionales (2.5 m x 13.5 m)

2. Horarios de operación:

El funcionamiento del conjunto será variable y adaptado a las necesidades logísticas agrícolas y de exportación, con posibilidad de operar las 24 horas del día, siendo el horario más frecuente el comprendido entre 8:00 a.m. y 8:00 p.m.

3. Procesos internos y logística de operación:

El proyecto considera áreas específicas para:

- Resguardo de unidades de transporte
 - Almacenamiento de refacciones básicas
 - Maniobrabilidad vehicular dentro del predio, sin afectación de la vía pública
- Asimismo, se contará con instalaciones para lavado, desinfección y acondicionamiento de los medios de transporte, alineados con los criterios de sanidad establecidos por la normatividad aplicable a productos agrícolas de exportación.

4. Actividades complementarias:

Se contempla la ejecución de mantenimiento preventivo de las unidades, incluyendo:

- Cambio de balatas
- Lavado y desinfección de unidades
- Reparaciones menores de carrocería

Estas acciones tienen como objetivo garantizar el cumplimiento de las buenas prácticas agrícolas, mantener la operatividad de los equipos y reducir riesgos sanitarios en el proceso logístico.

Adjunto a la presente se entrega el plano solicitado en el que se muestra la planta de conjunto, límites y dimensiones del predio, distribución de áreas operativas (resguardo de maquinaria, almacén de refacciones, estacionamientos, accesos, áreas verdes) y la demostración de la maniobrabilidad interna de las unidades.

Sin más por el momento, quedamos atentos a cualquier observación o información adicional que se requiera para dar continuidad a la evaluación del proyecto."

SEGUNDO.- Con base en la información complementaria recibida el proyecto consiste en la construcción de un almacén para resguardo de maquinaria y refacciones agrícolas en el predio con clave catastral VG-V59-131, el cual cuenta con una superficie de 10,000.00 m² y se contempla una superficie para resguardo y almacén de las unidades de 2,500.00 m². Continuando, y con base a la descripción detallada del proyecto este tiene por objetivo es complementario a la actividad que vienen realizando referente a la agricultura y no para la prestación de servicios al público. Al respecto las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California establecen en la Tabla 2-A en el punto 2.1.1. Abasto y almacenaje el cual se define como *Edificaciones donde se almacenan y expenden productos al mayoreo, con cobertura de servicio a una amplia zona.* Por lo anterior el proyecto con una superficie de piso de 2,500.00 m² se encuentra en la magnitud *Baja Escala*, esto se determina debido a que el proyecto cumple con el primer supuesto de la definición de *Abasto y almacenaje* que establecen las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.		
2.1. COMERCIO Y ABASTOS		
2.1.1. Abasto y almacenaje: Edificaciones donde se almacenan y expenden productos al mayoreo, con cobertura de servicio a una amplia zona.		
Almacenes Central de abastos	Hasta 1,000 m ²	Micro escala
	De 1,000 a 5,000 m ²	Baja escala
	5,000 a 10,000 m ²	Mediana escala
	10,000 a 20,000 m ²	Gran escala
	más de 20,000 m ²	Magna escala

TERCERO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-V59-131 en la Subregión Vicente Guerrero A bajo la zonificación primaria URBANIZABLE.

CUARTO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "Construcción de un almacén para resguardo de maquinaria y refacciones agrícolas" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-055-A36 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a *Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura* que "Son aquellos que se dedican a proporcionar asistencia técnica, financiera, logística, comercial o educativa a las actividades primarias".

QUINTO.- Con base en la ubicación del proyecto y en los requerimientos establecidos en el PMDUSQ-2024, particularmente en el Criterio Normativo CN-12 relativo a la ocupación y aprovechamiento del suelo, se señala lo siguiente:

"CN-12. Estudio de Impacto urbano, ambiental y/o vial. Deberán presentar estudio de impacto urbano, ambiental y/o vial según determine la autoridad de conformidad con la actividad de que se trate, para demostrar que no causaran impactos negativos al entorno urbano y en su caso determinar las medidas de mitigación o prevención pertinentes para la siguiente lista de actividades, la cual es enunciativa más no limitativa:

- Mediana industria (de 101 a 249 empleados) y Gran industria (más de 250 empleados).
- Centros comerciales con tienda ancla o subancla.
- Desarrollos habitacionales o de usos mixtos mayores a tres niveles.
- Deshuesadores o yonkes (vigilar la potencialidad de contaminación del suelo).
- Instalaciones de seguridad estratégica.
- Estaciones de carburación y estaciones de servicio.
- Industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento mayor a 500 litros.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos, especiales y peligrosos; como unidades de transferencia, sitios de disposición final, centros de almacenamiento.
- Equipamiento de alcance regional y con alta concentración de personas como universidades, centros de estudios integrados (básica, media y superior), centros de convenciones, centros de exposiciones, entre otros.
- Cualquier otra actividad que pueda significar un riesgo o sea potencial de tener impactos negativos al entorno."

En ese sentido, resulta necesario presentar un análisis de los posibles impactos al entorno urbano a través de un Estudio de Impacto Urbano, conforme a lo establecido en el criterio normativo referido, con el fin de que se determinen las medidas de mitigación pertinentes tanto para la etapa constructiva como para la etapa operativa del proyecto.

SEXTO.- Por lo antes mencionado la actividad "Construcción de un almacén para resguardo de maquinaria y refacciones agrícolas" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-055-A36 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

SEPTIMO.- El promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

1. Previo a solicitar su Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria), presentar *Estudio de Impacto Urbano ante esta Dirección de Administración Urbana.*
2. Previo a solicitar Dictamen de Uso de Suelo tramitar la respectiva licencia ambiental.

3. Con base en lo establecido en el Artículo 31 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, de aplicación supletoria, y en atención a lo señalado en la Sección 1.2 "Restricciones a los usos de suelo", se indica que deberá establecerse una franja de amortiguamiento de 5 metros, entendida como el *área reservada dentro de los predios que funge como separador entre dos usos colindantes, con el fin de aminorar la confrontación directa entre ellos. Su aprovechamiento deberá limitarse a usos restringidos o de forestación.* No obstante, *dadas las características del entorno inmediato del proyecto, se solicita que dicha franja de amortiguamiento se incremente a 10 metros, especialmente sobre la colindancia norte (vía pública), debiendo ser incorporada y claramente señalada en los planos que se presenten en etapas posteriores del proyecto,* lo anterior es con base al Art. 78 Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada de aplicación supletoria que establece lo siguiente:

Artículo 78.- Los establecimientos y actividades mercantiles o de servicios que generen ruidos, deberán construirse o instalarse de manera que permitan un aislamiento acústico suficiente para que el ruido que generen, al trascender las construcciones adyacentes, a los predios colindantes o la vía pública, no rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad ambiental vigente que las regule, o las condiciones particulares de emisión establecidas en la licencia ambiental.

4. Así mismo deberá de Incorporar en la franja de amortiguamiento; área verde.
5. Continuando con el orden, se hace constar que la vialidad de acceso al proyecto atraviesa una zona de uso habitacional. Por lo anterior, el presente documento no autoriza la circulación de vehículos automotores vinculados al proyecto en horario nocturno, a fin de prevenir afectaciones a la tranquilidad, seguridad y bienestar de los habitantes del entorno. Asimismo, se establece que las actividades de operación del proyecto deberán realizarse *exclusivamente en horario diurno, con el propósito de minimizar molestias y riesgos asociados a la actividad en horarios de descanso para la población.*
6. Respecto al horario de operación, el promovente deberá asegurar que la emisión de ruidos generada por las actividades del proyecto no exceda los niveles máximos permitidos de 68 decibeles en horario diurno y 65 decibeles en horario nocturno, de conformidad con lo establecido en el Artículo 70 del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, de aplicación supletoria:



LIMITES MAXIMOS PERMISIBLES.

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50
Industriales y comerciales	6:00 a 22:00	68
	22:00 a 6:00	65
Escuelas (áreas exteriores de juego)	Durante el juego	55
Ceremonias, festivales y eventos de entretenimiento.	4 horas	100

7. Tramitar la Licencia de Construcción correspondiente y cumplir con todos los requisitos establecidos por el Departamento de Licencias, Inspecciones y Notificaciones.

Notifíquese a la empresa *Transportes Don Juanito S. A. de C. V.* el contenido del presente documento, para todos los efectos legales a que haya lugar, haciendo de su conocimiento que deberá atender lo aquí dispuesto en los términos establecidos, conforme a la normativa aplicable.

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana

Atentamente:

ING. MARIELA MENDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
23 ABR 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.





MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintín, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 26-02-2025
Hora: 15:03

Recibo oficial de ingresos 2025-20951

Contribuyente

Nombre: ROSA GONZALES SANDOVAL
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

||AUE|2025-20951|ROSA GONZALES SANDOVAL|CA|26/02/2025 15:03:31|1535||

Sello digital

302d02141cb2ae4427261560e557cae97ca4fb84361987000215008e0b03655555bf11f1c5175ae126e8dd54e3015

26 FEB 2025



013-2025 VG-V59-131

**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F007/2025

San Quintín, Baja California a 14 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**MISSION INN S. A. DE C. V.
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 03 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "Regularización de la construcción y operación de 32 habitaciones para servicio de hospedaje y local comercial", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 26 de febrero de 2025.
2. Identificación oficial a nombre del C. Johnathan Esteban Olmos Castillo.
3. Acta Constitutiva de la Empresa MISSION INN S. A. de C. V., constituida mediante Escritura Pública número 23333, Volumen 745 con fecha 18 de

MMZ/MRHV

1



Calle Primera S/N Fraccionamiento Ciudad de San Quintín, Municipio de San Quintín B.C. C.P.22930



Dense Janeth E.



- noviembre de 2008, otorgada ante el Notario Público No. 5 Lic. Diego Monsiváis Franco en la Ciudad de Ensenada, B. C.
4. Contrato de compraventa inscrito ante notario publico No. 2 Lic. Guilebaldo Silva Cota en la Ciudad de Ensenada, B. C.; bajo escritura 118200 volumen número 980.
 5. Copia simple de la Hoja de Inscripción del Registro Público de la Propiedad con numero de Partida 5167633 y Folio real 625412.
 6. Deslinde certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-267 por la Dirección de Administración Urbana de fecha 13 de febrero de 2025.
 7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.
 8. Planta de conjunto del proyecto.
 9. Comprobante de pago predial número 2025-4985 de fecha 10 de enero de 2025, con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-267 a nombre de la C. Maria Francisca Castillo Montañez y Copropietarios.
 10. Comprobante de pago número 2025-20768 por los derechos del presente tramite de fecha 26 de febrero de 2025.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo.

Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- Con fecha 14 de marzo de 2025 se solicitó al promovente un plano de 90x60 cm de la Planta de conjunto, que mostrara lo siguiente:

1. Planta de conjunto, mostrando los límites del predio y sus dimensiones, así como la superficie en metros cuadrados de cada una de las edificaciones y de las áreas verdes.
2. Identificación en los planos del proyecto de las edificaciones destinadas para el hospedaje (habitaciones), el área administrativa del hotel y la del restaurante, asegurando una clara diferenciación entre cada una.
3. Cantidad y distribución de cajones de estacionamiento, diferenciando los destinados a huéspedes, restaurante, empleados y cualquier otro uso específico.
4. Esquema de accesibilidad y circulación, considerando el flujo vehicular y peatonal dentro del predio.
5. Superficie total de áreas verdes, indicando su ubicación dentro del conjunto y su relación con las edificaciones y circulaciones.
6. Anexar un cuadro con las diferentes áreas a utilizar desglosadas en metros cuadrados.

SEGUNDO.- En seguimiento a lo anterior, con fecha 01 de abril del año en curso, se recibió mediante Oficialía de partes plano de 90x60 cm con la siguiente información:

Área	Superficie (m ²)
Habitaciones (existentes)	1084.8
Habitaciones (ampliación)	531.8
Recepción	59.3
Restaurante	150
Áreas verdes	355.6
Predio total	4986



El proyecto corresponde a la ampliación y operación de un complejo de hospedaje, desarrollado dentro de un predio con una superficie total de 5000.00 m². La infraestructura existente contempla 1,084.80 m² destinados a habitaciones, a los cuales se suma una ampliación de 531.80 m², así como áreas complementarias como recepción (59.30 m²) y restaurante (150.00 m²). Como parte del diseño integral, se incorpora un área verde de 355.60 m².

El proyecto contempla la habilitación de un total de 61 cajones de estacionamiento, distribuidos conforme al tipo de usuario al que están

destinados. De este total, 45 cajones se asignan al área de huéspedes. Asimismo, se destinan 12 cajones para usuarios del restaurante y 4 cajones para el personal y empleados del complejo.

TERCERO.- Con base en lo anterior, y conforme a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, la Tabla 2-A, en su apartado 2.5.3 Alojamiento, clasifica las edificaciones destinadas al hospedaje no permanente, mediante el arrendamiento de habitaciones, espacios y servicios complementarios. En ese sentido, el presente proyecto, al contemplar 32 habitaciones, se ubica dentro de la magnitud Baja Escala, conforme a los rangos establecidos por dicha normativa.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 2.1.3 Comercio alimenticio, correspondiente a edificaciones donde se preparan y sirven productos gastronómicos, y considerando que el área destinada a restaurante en el proyecto es de 150.00 m², dicha edificación se clasifica dentro de la magnitud Baja Escala, al encontrarse dentro del rango de hasta 250 m² definido para restaurantes, cafés y fondas.

TIPOLOGÍA	RANGO	MAGNITUD
2.1.3. Comercio alimenticio: Edificaciones donde se preparan y sirven productos gastronómicos.		
Restaurantes, cafés y fondas	hasta 250 m ²	Baja escala
Comedores al aire libre	de 250 a 750 m ²	Mediana escala
Comida para llevar	más de 750 m ²	Gran escala
2.5.3. Alojamiento: Edificaciones para el hospedaje no permanente, mediante el arrendamiento de habitaciones, espacios y servicios complementarios.		
Hoteles	hasta 10 habitaciones	Pequeña escala
Moteles	de 10 a 50	Baja escala
Casas de huéspedes	de 50 a 100	Mediana escala
Estacionamiento para casas móviles	más de 100 habitaciones	Gran escala

CUARTO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-267 en la Subregión Vicente Guerrero A bajo la zonificación primaria URBANO.

QUINTO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "Regularización de la construcción y operación de 32 habitaciones para servicio de hospedaje y local comercial" que se ha venido realizando en el predio con clave catastral 02-001-

MMZ/MRHV

006-00-0001-SR-059-267 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a *Comercio y servicios intermedios*.

SEXTO.- Por lo antes mencionado la actividad "*Regularización de la construcción y operación de 32 habitaciones para servicio de hospedaje y local comercial*" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-267 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

SEPTIMO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Obtener de la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal los requerimientos y medidas de seguridad para ser incluidos en su proyecto.
- Regularizar los anuncios del establecimiento a través del Trámite la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.

Notifíquese a la Empresa MISSION INN S.A. de C.V. para todos los efectos legales procedentes.



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

2024-2027

Dirección de Administración Urbana

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027



29 ABR 2025

D ESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORO: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintin, BC.
Fecha: 26-02-2025
Hora: 13:10

Recibo oficial de ingresos 2025-20768

Contribuyente

Nombre: JONATHAN ESTEBAN OLMOS CASTILLO
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE	1	\$1,535.30
6045	SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP REDONDEO	1	\$0.30

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

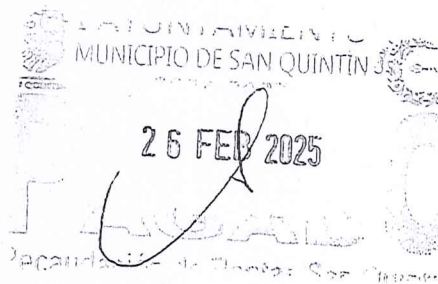
TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

[[AUE|2025-20768|JONATHAN ESTEBAN OLMOS CASTILLO|CA|26/02/2025 13:10:42|1535|]

Sello digital

302c02142f9c256c289a421d5fba87bf511cb96b41bfba2002144d058edae0616b8999a911ffdc29bc86b342986b



012/2025- SR-059-267



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F008/2025

San Quintín, Baja California a 11 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. PITÁGORAS NOE JUÁREZ JIMÉNEZ
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 28 de febrero de 2025, para realizar la actividad de "Construcción y operación de local comercial", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 28 de febrero de 2025.
2. Identificación oficial a nombre del C. Pitágoras Noe Juárez Jiménez.
3. Constancia de proceso de titulación a nombre del C. Pitágoras Noe Juárez Jiménez expedido por Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California.

MMZ/MRHV

1



4. Deslinde certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-KQ-033-009 por la Dirección de Administración Urbana de fecha 26 de febrero de 2025.
5. Comprobante de pago predial número 2025-18782 de fecha 17 de febrero de 2025, con clave catastral 02-001-006-00-0001-KQ-033-009 a nombre del C. Pitágoras Noe Juárez Jiménez.
6. Comprobante de pago número 2025-21347 por los derechos del presente trámite de fecha 28 de febrero de 2025.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.
8. Planta de conjunto del proyecto.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

“ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- Con fecha 19 de marzo de 2025 se solicitó al promovente un plano de 90x60 cm de la Planta de conjunto, mostrando los límites del predio y sus dimensiones, así como la superficie en metros cuadrados del local comercial.

MMZ/MRHV

- Cantidad y distribución de cajones de estacionamiento y accesos vehiculares.
- Superficie total de áreas verdes y su ubicación dentro del conjunto.

SEGUNDO.- En seguimiento a lo anterior, con fecha 26 de marzo del año en curso, se recibió mediante Oficialía de partes plano de 90x60 cm con la siguiente información:

Total de área construida	91.77 m ²
Total de área verde	16.42 m ²
Total de cajones de estacionamiento	8 unidades
Total de m ² de predio	295 m ²

El proyecto corresponde a la instalación y operación de un local comercial dentro de un predio con una superficie total de 295.00 m². La edificación proyectada contempla un área construida de 91.77 m², distribuida para el funcionamiento de actividades comerciales. Como parte del diseño, se incorpora un área verde de 16.42 m².

TERCERO.- Con base en lo anterior, y conforme a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, la Tabla 2-A clasifica las edificaciones destinadas a comercio bajo el apartado 2.1.2. Comercios, definiéndolas como aquellas edificaciones donde se realiza la compra y venta de artículos al menudeo. En ese sentido, el presente proyecto, al contar con una superficie de piso de 91.77 m², se clasifica dentro de la magnitud Micro Escala, conforme a los rangos establecidos por dicha normativa.

CUARTO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-KQ-033-009 en la Subregión Vicente Guerrero A bajo la zonificación primaria URBANA.

QUINTO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "*Construcción y operación de local comercial*" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-KQ-033-009 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a *Comercio y servicios locales*.

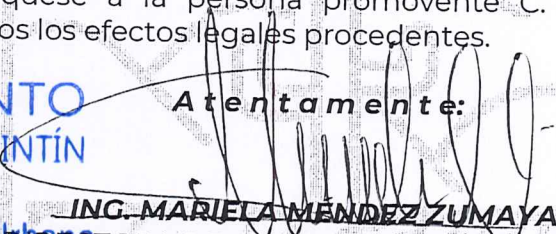
SEXTO.- Por lo antes mencionado la actividad "Construcción y operación de local comercial" en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-KQ-033-009 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024; debiendo cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar el Dictamen de Uso de Suelo conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, de aplicación supletoria.
- Tramitar la Licencia Ambiental correspondiente.
- Gestionar y obtener la Licencia de anuncios ante esta Dirección de Administración Urbana.
- Queda estrictamente prohibido utilizar la vía pública para actividades auxiliares o adyacentes a la construcción y operación del establecimiento comercial.
- Previo a obtener la Licencia de Construcción, deberá cumplir y ajustar el proyecto, en su caso, con lo que le indique el Departamento de Licencias de esta Dirección de Administración Urbana.
- Ajustar la dimensión de los cajones de estacionamiento conforme al Art. 115 del Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria, así como la consideración de las especificaciones para personas con algún tipo de discapacidad.

SEPTIMO.- Notifíquese a la persona promovente C. Pitágoras Noe Juárez Jiménez para todos los efectos legales procedentes.

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana

Atentamente:


ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
28 ABR 2025
D ESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintin, BC.
Fecha: 28-02-2025
Hora: 14:04

Recibo oficial de ingresos 2025-21347

Contribuyente

Nombre: PITAGORAS NOE JUAREZ JIMENEZ
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,280.00

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

||AUE|2025-21347|PITAGORAS NOE JUAREZ JIMENEZ|CA|28/02/2025 14:04:50|1280||

Sello digital

302c021466a27175ac68d3a9d39360c97d26108e56f6f087021421bec2d45ea76f9de127681ea9fa585ba36a8572

28 FEB 2025



013-2025 KQ-009-033



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
UNIDAD DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE
LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.

Expediente: DAU/FC09/2025

San Quintín, Baja California a 28 de marzo de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. JOAQUÍN RAFAEL CASTRO ACOSTA
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 05 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "Construcción del proyecto plaza comercial El Florido Vicente Guerrero", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 105, fracciones XXXIX y XL, en relación con lo dispuesto en 106, fracción V, 113, fracción XI, todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede a analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 05 de marzo de 2025.
2. Identificación del C. Joaquín Rafael Castro Acosta, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral SR059986 con fecha 17 de junio de 2024.
4. Hoja de inscripción del registro público de la propiedad con número de partida 5382776 y Folio real: 762695.

MMZ/MRHV

1

Sepia





5. Carta poder a favor del C. Joaquín Rafael Castro Acosta con número de escritura doscientos cincuenta y cuatro signada por la Lic. Brunilda Andrade Marín Titular de la Notaria Pública Número Cuarenta de la Ciudad de Tijuana, Baja California.
6. Planta de conjunto del proyecto.
7. Comprobante de pago predial número 2025-6558 de fecha 14 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-986 a nombre de la C. Amanda Vargas Limón y copropietarios.
8. Comprobante de pago número 2025-22271 por los derechos del presente trámite de fecha 05 de marzo de 2025.
9. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con una superficie total de 10,284.545 m² y se identifica con la clave catastral SR-059-986.

El proyecto consiste en la construcción de una nave industrial destinada a la operación de un supermercado, con una superficie de 2,683.32 m². Asimismo, se

MMZ/MRH



contemplan edificaciones adicionales con superficies de 180.53 m², 1000.76 m² y 184.31 m², respectivamente, destinadas a áreas de arrendamiento. El desarrollo contempla un total de 117 cajones de estacionamiento para el servicio de los usuarios.

SEGUNDO.- Con fecha 14 de marzo del año en curso, se solicitó a la persona promotora, mediante correo electrónico, información adicional para precisar aspectos referentes a la operación del proyecto. En seguimiento a lo anterior, con fecha 28 de marzo del año en curso, se recibió vía correo electrónico un documento en formato digital (PDF), el cual contiene plano de PLANO 01-03-PLANTA ACCESO Y MANIOBRAS EN PATIO DE DESCARGA, PLANO 02-03-ACCESO DRIVE THRU CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PLANO 03-03-SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y PLUVIALES.

TERCERO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001- SR-059-986 en la Subregión Vicente Guerrero A y bajo la zonificación primaria URBANO.

CUARTO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín 2024 (PMDUSQ-2024), la actividad de "Construcción del proyecto plaza comercial El Florido Vicente Guerrero" resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y Servicios regionales.

QUINTO.- El **PMDUSQ-2024** dentro de los criterios normativos de ocupación y aprovechamiento del suelo en particular en los CN-11, CN-12 y CN-13:

"CN-11. Urbanización e hidrología superficial. Toda obra de urbanización y edificación deberá considerar la hidrología superficial y sus respectivas áreas de salvaguarda de acuerdo al tipo de escurrimiento y deberán ser conservados en su estado natural. Deberán considerarse técnicas de infraestructura verde para a fin de salvaguarda los escurrimientos principales.

CN-12. Estudio de Impacto urbano, ambiental y/o vial. Deberán presentar estudio de impacto urbano, ambiental y/o vial según determine la autoridad de conformidad con la actividad de que se trate, para demostrar que no causaran impactos negativos al entorno urbano y en su caso determinar las medidas de mitigación o prevención pertinentes para la siguiente lista de actividades, la cual es enunciativa más no limitativa:

- Mediana industria (de 101 a 249 empleados) y Gran industria (más de 250 empleados).
- Centros comerciales con tienda ancla o subancla.
- Desarrollos habitacionales o de usos mixtos mayores a tres niveles.
- Deshuesadores o yonkes (vigilar la potencialidad de contaminación del suelo)
- Instalaciones de seguridad estratégica.
- Estaciones de carburación y estaciones de servicio.



- Industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento mayor a 500 litros.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos, especiales y peligrosos; como unidades de transferencia, sitios de disposición final, centros de almacenamiento.
- Equipamiento de alcance regional y con alta concentración de personas como universidades, centros de estudios integrados (básica, media y superior), centros de convenciones, centros de exposiciones, entre otros.
- Cualquier otra actividad que pueda significar un riesgo o sea potencial de tener impactos negativos al entorno."

CN-13. Integración a la carretera federal. Los proyectos y obras de urbanización que se considere que generen importantes volúmenes de tráfico y que prevean utilizar a la carretera federal No. 1, deberán elaborar un Estudio de Impacto Vial en donde se propongan las consideraciones viales como horarios de uso, diseño de integración y de geometría vial para aminorar los posibles impactos viales negativos.

SEXTO.- Con base en las características del proyecto Construcción del proyecto plaza comercial El Florido Vicente Guerrero y a la revisión de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California establecen en la Tabla 2-A en el punto 2.1.2 Comercios el cual se define como *Edificaciones donde se realiza la compra y venta de artículos al menudeo. Por lo anterior el proyecto con una superficie de piso de 4048.92 m² se encuentra en la magnitud Mediana Escala.*

2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.		
2.1. COMERCIO Y ABASTOS		
2.1.1. Abasto y almacenaje: Edificaciones donde se almacenan y expenden productos al mayoreo, con cobertura de servicio a una amplia zona.		
Almacenes Central de abastos	Hasta 1,000 m ²	Micro escala
	De 1,000 a 5,000 m ²	Baja escala
	5,000 a 10,000 m ²	Mediana escala
	10,000 a 20,000 m ²	Gran escala
	más de 20,000 m ²	Magna escala
2.1.2. Comercios: Edificaciones donde se realiza la compra y venta de artículos al menudeo.		
Centro comercial Tianguis Tiendas departamentales	hasta 1,000 m ²	Baja escala
	de 1,000 a 5,000 m ²	Mediana escala
	más de 5,000 m ²	Gran escala

SEPTIMO.- Con fundamento en el Artículo 118 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria), y en la Tabla 2-D de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, se establece que deberá existir un espacio de estacionamiento por cada 30.00 m² de área de piso. Con base en la superficie de 4,048.92 m² de área de piso contemplada en el proyecto, se requiere un total de 135 cajones de

MMZ/MRHV





estacionamiento. No obstante, el proyecto contempla únicamente 117 cajones, resultando en un déficit de 18 cajones de estacionamiento conforme a la normatividad aplicable.

TIPOLOGÍA	MAGNITUD	CAJONES
1. HABITACIONAL.		
1.1. UNIFAMILIAR	Baja escala	1
	Mediana escala	1
	Gran escala	2
1.2. MULTIFAMILIAR.	Baja escala	1: cada vivienda
	Mediana escala	1.5: cada vivienda
	Gran escala	2: cada vivienda
	Desarrollos turísticos	1.5 : cada vivienda
1.3. MIXTOS.		1: cada vivienda más los requeridos por el uso adicional.
2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.		
2.1. COMERCIO Y ABASTOS.		
2.1.1. Abasto y almacenaje:	Baja escala	1: cada 125 m ²
	Mediana escala	1: cada 150 m ² , y 1 espacio para transporte de carga: ligero de 2 ejes cada 1,000 m ² de construcción
	Gran escala	1: cada 200 m ² , y 1 espacio para transporte de carga pesada 4 ejes: cada 5,000 m ² de construcción
2.1.2. Comercios:		
Centro comercial		
Tianguis		
Tiendas departamentales		1: cada 30 m ²

OCTAVO.- Por lo antes mencionado la actividad "Construcción del proyecto plaza comercial El Florido Vicente Guerrero" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001- SR-059-986 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

NOVENO.- El promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Previo a solicitar su Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria), presentar Manifiesto de Impacto Ambiental, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de impacto vial ante esta Dirección de Administración Urbana.
- Previo a la emisión del dictamen de uso de suelo, se deberán contemplar las recomendaciones derivadas del estudio de impacto vial e impacto urbano, particularmente aquellas relacionadas con la implementación de medidas de mitigación y adecuación de infraestructura vial, en caso de que así se determine necesario.
- Una vez realizado el análisis del proyecto se le informa que deberá ajustar el área de descarga de mercancía, el cual deberá permitir que las maniobras se resuelvan dentro del predio.
- Acatar las disposiciones que establezca el Departamento de Licencias previo a tramitar la licencia de construcción.

MMZ/MRW





- Dar cumplimiento al Art. 100 Bis del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada de aplicación supletoria, que a la letra dice: designar el 3% de área verdes en el área libre de construcción. En cuanto a áreas de estacionamiento deberá plantar un árbol de alguna especie nativa, por cada dos cajones, cuando el acomodo sea lineal, y un árbol de alguna especie nativa cada cuatro cajones cuando el acomodo esté encontrado y en doble línea.
- Canalizar el agua de las cunetas trazadas en el Plano 03-03 hacia las áreas verdes de la Plaza comercial, esto con la finalidad de promover su filtración al subsuelo.
- Con base en lo mencionado en el punto SÉPTIMO de este documento, deberá cubrir anualmente la tarifa correspondiente que se publique en la Ley de Ingresos Municipal referente al déficit de 18 espacios de estacionamiento, hasta en tanto se habiliten los cajones de estacionamiento en el predio o se opte por alguna de las opciones previstas en el Art. 120 del Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.
- Cumplir y adecuar en su caso el proyecto para permitir a personas con alguna discapacidad el acceso, estancia y lo que determinen las NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DE LA LEY DE EDIFICACIONES DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN MATERIA DE: ACCESO UNIVERSAL para el Estado de Baja California.
- Tramitar en su caso la correspondiente Licencia de Anuncios ante esta Dirección

DECIMO.- Notifíquese a la persona promovente C/ Joaquín Rafael Castro Acosta para todos los efectos legales procedentes.



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

2024-2027

Dirección de Administración Urbana

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

15 MAY 2025

DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORO: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRW





MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 05-03-2025
Hora: 14:02

Recibo oficial de ingresos 2025-22271

Contribuyente

Nombre: AMANDA LIMON VARGAS Y COP
Domicilio:
Instrumento de pago: TARJETA DE CREDITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

||AUE|2025-22271|AMANDA LIMON VARGAS Y COP|CA|05/03/2025 14:02:50|1535||

Sello digital

302c02147572c2e2a651eb9e404a78425a09dffce80bcb4021473722eafe5accfe09b6057531093ed958393ceaa

5 MAR 2025



014-2025 SR-059-986



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
UNIDAD DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE
LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.

Expediente: DAU/F010/2025

San Quintín, Baja California a 28 de marzo de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. ITA HERNÁNDEZ LOZA
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 06 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "Construcción de local comercial", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 105, fracciones XXXIX y XL, en relación con lo dispuesto en 106, fracción V, 113, fracción XI, todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 06 de marzo de 2025.
2. Identificación de la C. Ita Hernández Loza, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral NB-001-005 con fecha 05 de marzo de 2024.
4. Hoja de inscripción del registro público de la propiedad con número de partida 5292126 y Folio real: 747288.
5. Planta de conjunto del proyecto.
6. Comprobante de pago predial número 2025-11723 de fecha 27 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-001-005 a nombre de la C. Ita Hernández Loza.
7. Comprobante de pago número 2025-22505 por los derechos del presente trámite de fecha 06 de marzo de 2025.
8. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

MMZ/MRHV





En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- Con fecha 14 de marzo del año en curso, se solicitó a la persona promovente, mediante correo electrónico enviado a la dirección 'mar.arquitectura.sq@gmail.com', información adicional para precisar la descripción del proyecto, toda vez que al proceder a su análisis y con base a la imagen de satélite se observa la presencia de establecimientos comerciales ya contruidos dentro del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-001-005. En seguimiento a lo anterior, a través de oficialía de partes de esta Administración se recibió la siguiente planta de conjunto:



comercial" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-001-005 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a *Comercio y servicios locales*.

CUARTO.- Por lo antes mencionado la actividad "Construcción de local comercial" así como de los establecimientos comerciales en operación en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-001-005 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO.- El promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Previo a la obtención de la Licencia de Construcción, el promovente deberá ajustar el proyecto conforme a las observaciones y requisitos que le indique el Departamento de Licencias de esta Dirección de Administración Urbana.
- Solicitar el Dictamen de Uso de Suelo conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, de aplicación supletoria.
- Previo a tramitar Dictamen de uso de suelo y en atención al punto PRIMERO del presente documento, y considerando el déficit de 4 cajones de estacionamiento, el promovente deberá cubrir anualmente la tarifa correspondiente que se publique en la Ley de Ingresos Municipal, hasta en tanto se habiliten físicamente los cajones faltantes en el predio o se adopte alguna de las alternativas previstas en el Artículo 120 del citado Reglamento de Edificaciones de aplicación supletoria.
- Tramitar la Licencia Ambiental correspondiente, contemplando la operación de los establecimientos "Tienda Seher" y "Restaurante".
- Gestionar y obtener la Licencia de Construcción para el nuevo establecimiento comercial proyectado.
- Queda estrictamente prohibido utilizar la vía pública para actividades auxiliares o adyacentes a la operación de los establecimientos comerciales ubicados en el predio.

SEXTO.- Notifíquese a la persona promovente C. Ita Hernández Loza para todos los efectos legales procedentes.



Dirección de Administración

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



ELABORO: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintín, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 06-03-2025
Hora: 12:38

Recibo oficial de ingresos 2025-22505

Contribuyente

Nombre: ITA HERNANDEZ LOZA
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,279.61
6045	REDONDEO	1	\$0.39

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

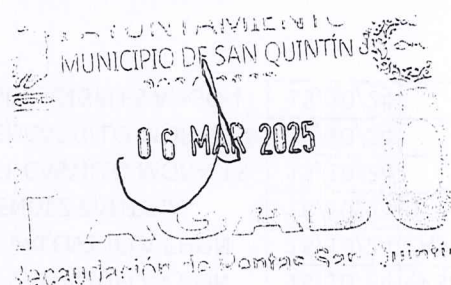
TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

[[AUE|2025-22505|ITA HERNANDEZ LOZA|CA|06/03/2025 12:38:30|1280|]

Sello digital

302c02146538dd9abccd02f295066af5c6ae705650c62b45021445e0f4106c5a50d3330b219edb9c852319c62491



015/2025-NB-001-005-



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F011/2025



San Quintín, Baja California a 02 de abril de 2025.

"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. FRANCISCO EDUARDO TORRES LUGO Y COPROPIETARIOS
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 20 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "*Colocación de anuncio*", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 20 de marzo de 2025.
2. Identificación de los C. Francisco Eduardo Torres Lugo, C. Marco Antonio Torres Lugo, C. Oscar Torres Lugo expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral VG-055-A95 con fecha 08 de junio de 2023.
4. Hoja de inscripción del registro público de la propiedad con número de partida 5354978 y Folio real: 1633307.
5. Plano que muestra corte estructural, detalles de cimentación y conexiones del Letrero espectacular.

MMZ/MRHV



6. Comprobante de pago predial número 2025-11723 de fecha 27 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-055-A95 a nombre del C. Francisco Antonio Torres Rangel y Copropietarios.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.
8. Comprobante de pago número 2025-25028 por los derechos del presente trámite de fecha 20 de marzo de 2025.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto consiste en la colocación de una estructura metálica correspondiente a una torre de soporte, cuya finalidad principal es la proyección de anuncios. La estructura tiene una altura total de 6.00 metros y un ancho de 12.00 metros, dividida en cinco módulos de aproximadamente 2.38 metros cada uno. Dicha estructura se clasifica como un anuncio autosoportado o autosustentado, en los términos del Artículo 30 del Reglamento de Publicidad, Anuncios, Rótulos y Similares del Municipio de Ensenada (de aplicación supletoria), por encontrarse apoyada directamente sobre una base de cimentación y sin tener contacto estructural con edificaciones.

SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-055-A95 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria NO URBANIZABLE.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "Colocación de anuncio" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 002-001-006-00-0001-VG-055-A95 resulta no compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercio y servicios locales (Se adjunta fragmento del PMDUSQ 2024).

CUARTO.- Por lo antes mencionado, esta Dirección de Administración Urbana a mi cargo determina NO PROCEDENTE su solicitud de uso de suelo para la actividad pretendida.

QUINTO.- Notifíquese a la persona promovente C. Francisco Eduardo Torres Lugo para todos los efectos legales procedentes.

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA

DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

11 ABR 2025

DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.



Recibo oficial de ingresos 2025-25028

Contribuyente

Nombre: FRANCISCO ANTONIO TORES ANGEL

Domicilio:

Instrumento de pago: TARJETA DE CREDITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,066.91
6045	REDONDEO	1	\$0.09

(UN MIL SESENTA Y SIETE PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,067.00

Adena Original

AUE|2025-25028|FRANCISCO ANTONIO TORES ANGEL|CA|20/03/2025 13:43:35|1067||

ello digital

02d02150083530d47c20d0217c70ae23a7ea5c1780deeb39402143c03599c0041546a2af81d472d97e953380dd4dc



020/2025- VG-055-A95



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F012/2025

San Quintín, Baja California a 14 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**CADENA COMERCIAL OXXO S. A. DE C. V.
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 31 de marzo de 2025, para realizar la actividad de "Construcción y operación de Tienda de Autoservicio", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 31 de marzo de 2025.
2. Identificación de los C. Andrés Castillo Olmos expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Copia simple del contrato de arrendamiento entre la Sociedad Mercantil Cadena Comercial Oxxo S. A. de C. V. representada por el C. Luis José Nidome Olivas y la C. Irene Catalina Aquino Sanchez.
4. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-FK-001-003 con fecha 23 de diciembre de 2024.
5. Comprobante de pago predial número 2025-5443 de fecha 13 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-FK-001-003 a nombre de la C. Irene Catalina Aquino Sanchez.

[Firma manuscrita]
6 Mayo 2025



6. Comprobante de pago número 2025-23561 por los derechos del presente trámite de fecha 13 de marzo de 2025.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

“ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

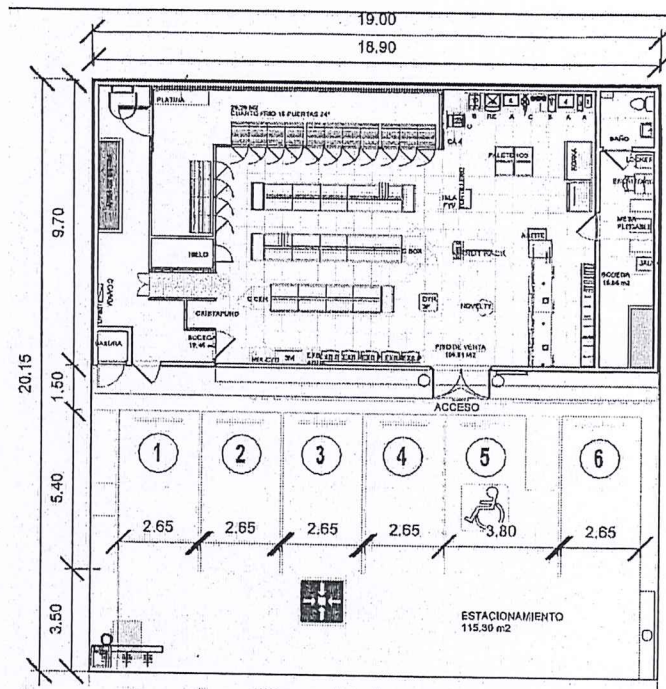
(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto consiste en la construcción y operación de una tienda de conveniencia, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 382.85 m². La infraestructura propuesta contempla un área de piso de venta de 106.91 m², complementada por un cuarto frío (29.28 m²) y una bodega (36.31 m²), además de muros (10.83 m²) que delimitan y refuerzan la estructura.



Asimismo, se contempla la habilitación de un espacio de 115.30 m² destinado al estacionamiento, distribuido en un total de 6 cajones. De estos, uno contará con un ancho de 3.80 m y estará reservado para personas con alguna discapacidad, mientras que los restantes tendrán un ancho de 2.65 m cada uno.

SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-FK-001-003 en la Subregión Vicente Guerrero A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "*Construcción y operación de Tienda de Autoservicio*" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-FK-001-003 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.

CUARTO.- Por lo antes mencionado la actividad "*Construcción y operación de Tienda de Autoservicio*" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SR-059-267 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier



otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Obtener de la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal los requerimientos y medidas de seguridad para ser incluidos en su proyecto.
- Tramitar la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.
- Tramitar su licencia de construcción y en su caso sujetarse a las observaciones que el departamento de Licencias realice.
- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.
- Realizar los ajustes pertinentes al proyecto para dar cumplimiento al Art. 100 Bis del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada de aplicación supletoria, que a la letra dice: *designar el 3% de área verdes en el área libre de construcción. En cuanto a áreas de estacionamiento deberá plantar un árbol de alguna especie nativa, por cada dos cajones, cuando el acomodo sea lineal, y un árbol de alguna especie nativa cada cuatro cajones cuando el acomodo esté encontrado y en doble línea.*

Notifíquese a la Empresa promovente CADENA COMERCIAL OXXO S. A. DE C. V. para todos los efectos legales procedentes.



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

Dirección de Administración Urbana

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

06 MAY 2025



DESPACHADO

Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV





Recibo oficial de ingresos 2025-23561

Contribuyente

Nombre: CADENA COMERCIAL OXXO S.A DE C.V.
Domicilio:
Instrumento de pago: TRANSFERENCIA ELECTRONICA BBVA 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,279.61
6045	REDONDEO	1	\$0.39

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

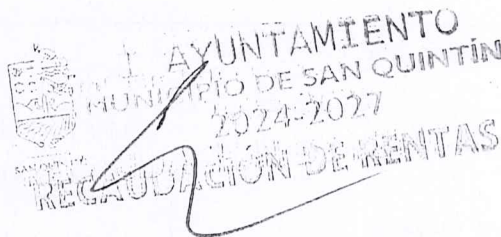
TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

||AUE|2025-23561|CADENA COMERCIAL OXXO S.A DE C.V.|CA|13/03/2025 11:40:58|1280||

Sello digital

302d02150081c4b224eb60dc8827ca5e400ec90ced99dfed080214280eb24234c704c7848dcabdc95133c67a6c304c



017/2025 FK-001-003



06 MAY 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F013/2025

San Quintín, Baja California a 14 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**CADENA COMERCIAL OXXO S. A. DE C. V.
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 31 de marzo de 2025, para realizar la actividad de *"Remodelación de local comercial y operación de Tienda de Autoservicio"*, ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede a analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 31 de marzo de 2025.
2. Identificación de los C. Andrés Castillo Olmos expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Copia simple del contrato de arrendamiento entre la Sociedad Mercantil Cadena Comercial Oxxo S. A. de C. V. representada por el C. Luis José Nidome Olivas y el C. Prospero Mercado García.
4. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-PK-011-012 con fecha 23 de diciembre de 2024.
5. Comprobante de pago predial número 2025-4189 de fecha 09 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-PK-011-012 a nombre del C. Prospero García Mercado.

[Firma manuscrita]
C. Prospero Mercado



6. Comprobante de pago número 2025-27329 por los derechos del presente trámite de fecha 31 de marzo de 2025.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

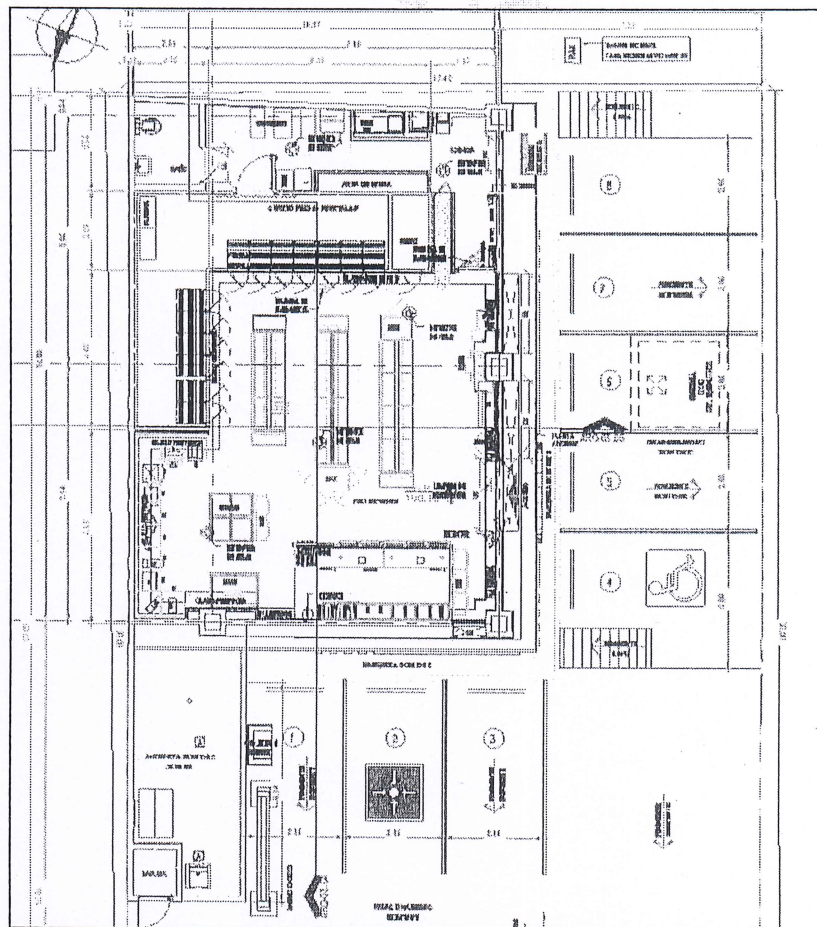
La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto consiste en la remodelación de un local comercial existente y la operación de una tienda de autoservicio, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 522.00 m². La infraestructura contempla un área construida de 171.76 m² con marquesina, y 149.82 m² sin marquesina, donde se distribuyen funcionalmente el área de piso de venta, caja de cobro, cuarto frío, bodega, área de estiba, cocina fast food, sanitarios y zonas de circulación.

El proyecto se complementa con un área destinada a estacionamiento de 308.28 m², la cual incluye ocho cajones, entre ellos uno exclusivo para personas con discapacidad y otro para carga y descarga.

Asimismo, se incorpora una banqueta de 43.90 m² y un área verde de 20.00 m².

Asimismo, se contempla la habilitación de un espacio de 115.30 m² destinado al estacionamiento, distribuido en un total de 6 cajones. De estos, uno contará con un ancho de 3.80 m y estará reservado para personas con alguna discapacidad, mientras que los restantes tendrán un ancho de 2.65 m cada uno.



SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-PK-011-012 en la Subregión Vicente Guerrero A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "*Remodelación de local comercial y operación de Tienda de Autoservicio*" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-PK-011-012 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.



CUARTO.- Por lo antes mencionado la actividad "Remodelación de local comercial y operación de Tienda de Autoservicio" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-PK-011-012 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Obtener de la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal los requerimientos y medidas de seguridad para ser incluidos en su proyecto.
- Tramitar la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.
- Tramitar su licencia de construcción y en su caso sujetarse a las observaciones que el departamento de Licencias realice.
- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.

Notifíquese a la Empresa promovente CADENA COMERCIAL OXXO S. A. DE C. V. para todos los efectos legales procedentes.



Dirección de Administración Urbana

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



06 MAY 2025



ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.





Recibo oficial de ingresos 2025-27329

Contribuyente

Nombre: CADENA COMERCIAL OXXO S.A DE C.V
Domicilio:
Instrumento de pago: TARJETA DE DEBITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,279.61
6045	REDONDEO	1	\$0.39

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

||AUE|2025-27329|CADENA COMERCIAL OXXO S.A DE C.V|CA|31/03/2025 13:21:28|1280||

Sello digital

302c02143200aa138adfebf0f609e81954ca55c90929105e02144f43230cf5cfa715fb8b54a523a51781384454ca

RECIBO DE PAGOS
31 MAR 2025



027-2025 PK-011-012



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F014/2025

San Quintín, Baja California a 30 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. IGNACIO EDUARDO GÓMEZ JUÁREZ
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 04 de abril de 2025, para realizar la actividad de *"Gasolinera con Tienda de conveniencia y locales comerciales"*, ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en el Artículo 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 08 de abril de 2025.
2. Identificación de los C. Ignacio Eduardo Gómez Juárez expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral SQ-055-419 con fecha 25 de octubre de 2016.
4. Hoja de inscripción del registro público de la propiedad con número de partida 5296427 y Folio real: 1513679.



5. Plano que muestra corte estructural, detalles de cimentación y conexiones del Letrero espectacular.
6. Comprobante de pago predial número 2025-23237 de fecha 11 de marzo de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-SQ-055-419 a nombre del C. Ignacio Eduardo Gómez Juárez y Copropietarios.
7. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.
8. Comprobante de pago número 2025-28782 por los derechos del presente trámite de fecha 08 de abril de 2025.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

“ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto corresponde a la construcción y operación de una estación de servicio destinada al despacho de combustibles líquidos (gasolina y diésel), ubicada en un predio con frente a la Carretera Transpeninsular. El diseño considera las siguientes áreas funcionales:

- **Zona de tanques de almacenamiento subterráneo:**
 - T-1 PEMEX Premium – Capacidad: 40,000 L
 - T-2 PEMEX Magna – Capacidad: 80,000 L
 - T-3 PEMEX Diésel – Capacidad: 80,000 L
- **Zona de despacho:**
 - Despacho de gasolinas (Premium y Magna): cuenta con 4 posiciones de carga.
 - Despacho de diésel: 3 posiciones.
- **Zona comercial:**
 - Tienda de conveniencia tipo OXXO.
 - Oficina y sanitarios.
- **Infraestructura complementaria:**
 - Estacionamiento para vehículos particulares.
 - Pasillo de acceso interno.
 - Barda perimetral con una altura de 2.50 metros.
 - Área de fosa séptica y pozo de absorción.

SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SQ-055-419 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de “Gasolinera con Tienda de conveniencia y locales comerciales” que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SQ-055-419 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Infraestructura: Gasolinera.

CUARTO.- Por otra parte, el Artículo 7 fracciones I, II, IV, V y VI de la Ley de la Comisión Nacional de Energía establece que se requiere permiso expedido por la citada comisión para la realización de actividades en materia energética. En concreto:

“Artículo 7.- La Comisión tiene, en el ámbito de su competencia las atribuciones siguientes:

- I. Emitir actos y resoluciones con carácter técnico, administrativo y operativo sobre las Actividades en materia energética, así como vigilar y supervisar su cumplimiento;
 - II. Expedir la regulación y disposiciones administrativas de carácter general sobre las Actividades en materia energética, así como supervisar y vigilar su cumplimiento;
 - III. Emitir resoluciones, acuerdos, criterios de interpretación, directivas, bases y demás actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones;
 - IV. Imponer y ejecutar las sanciones respecto de los actos u omisiones que den lugar a ello, de conformidad con las disposiciones aplicables;
 - V. Otorgar, modificar, actualizar, revocar y extinguir los permisos, autorizaciones y los demás actos administrativos sobre las Actividades en materia energética, así como vigilar y supervisar su cumplimiento;
 - VI. Solicitar a los Sujetos Regulados la información y la documentación necesaria, así como la exhibición de dictámenes, reportes técnicos, informes de pruebas, contratos con terceros, estudios, certificados, documentos de evaluación de la conformidad o cualquier otro documento que se requiera para el ejercicio de sus atribuciones;
- SIC
"

QUINTO.- Por lo antes mencionado, la actividad de "Gasolinera con Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-SQ-055-419 es congruente con el uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024).

No obstante, el promovente deberá cumplir estrictamente con lo dispuesto en la Ley de la Comisión Nacional de Energía, Ley de Hidrocarburos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, publicada por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA).

Lo anterior, considerando que la autorización para la operación de estaciones de servicio es competencia del ámbito federal, debiendo el promovente gestionar y obtener los permisos correspondientes ante la Comisión Nacional de Energía y demás autoridades federales que resulten competentes.

En caso de que la actividad resulte procedente, el promovente deberá atender y dar cumplimiento a las siguientes condicionantes ante la Dirección de Administración Urbana, conforme a su ámbito de competencia y en apego a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo:

1. Presentar Estudio de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Vial y Proyecto de Integración Vial para la obtención de Dictamen de uso de suelo ante esta Dirección.
2. Cumplir y adecuar en su caso el proyecto para permitir a personas con alguna discapacidad el acceso, estancia y lo que determinen las NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DE LA LEY DE EDIFICACIONES DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN MATERIA DE: ACCESO UNIVERSAL para el Estado de Baja California.
3. Cumplir con el Estudio de Prevención de Riesgo de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
4. Previo a solicitar Dictamen de Uso de suelo obtener de la Dirección de Seguridad y Protección Ciudadana el visto bueno al proyecto.
5. La presente tendrá vigencia de un año y no se contrapone ni exime del cumplimiento de otras disposiciones legales y reglamentarias que establezcan las autoridades competentes en el ámbito federal, estatal o municipal, por lo que el promovente deberá atender y cumplir con los requisitos, autorizaciones o permisos que resulten aplicables conforme a la normativa vigente y las facultades de cada instancia.

Notifíquese a la persona promovente C. Ignacio Eduardo Gómez Juárez para todos los efectos legales procedentes.



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana

Atentamente:


ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN



I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
30 ABR 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 08-04-2025
Hora: 13:33

Recibo oficial de ingresos 2025-28782

Contribuyente

Nombre: IGNACIO EDUARDO GOMEZ JUAREZ Y COND
Domicilio:
Instrumento de pago: TARJETA DE DEBITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

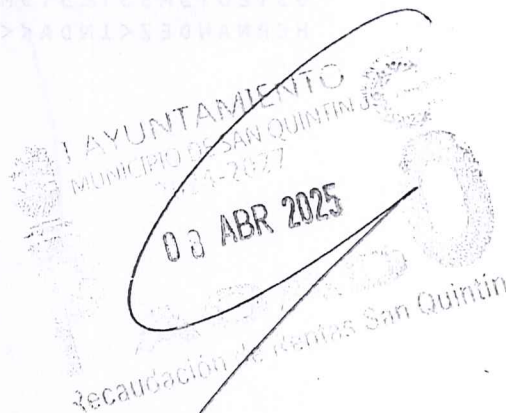
TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

||AUE|2025-28782|IGNACIO EDUARDO GOMEZ JUAREZ Y COND|CA|08/04/2025 13:33:07|1535||

Sello digital

302c02144510b2c8e41ccd5ecda1ca174059744becfa012502142b524d09684c63ae05797f9dde20f9d94f96e3ee



029-2025 SQ-055-419



D 13 MAY 2025 **O**
ESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F015/2025

San Quintín, Baja California a 30 de abril de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

C. Ruth Quiñonez Vega

P R E S E N T E.-

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 15 de abril de 2025, para realizar la regularización de la "Operación de establecimiento comercial Mini Market Marvin", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, II, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en el Artículo 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 15 de Abril de 2025.
2. Identificación de los C. Ruth Quiñonez Vega expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Identificación de los C. Daniel Quiñonez Vega expedida por el Instituto Nacional Electoral.
4. Identificación de los C. Cesar Barrientos Tenorios expedida por el Instituto Nacional Electoral.
5. Identificación de los C. Filemón Hernández Bautista expedida por el Instituto Nacional Electoral.

MMZ/MRN



6. Contrato de arrendamiento por un local comercial de superficie de 169.97 m2 entre el arrendatario C. Filemón Hernández Bautista y la arrendadora C. Ruth Quiñonez Vega.
7. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-RD-007-001 con fecha 04 de marzo de 2025.
8. Planta de conjunto del proyecto.
9. Comprobante de pago predial número 2025-1605 de fecha 06 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-RD-007-001 a nombre de la C. Ruth Quiñonez Vega.
10. Comprobante de pago número 2025-29631 por los derechos del presente tramite de fecha 15 de abril de 2025.
11. Contrato de donación celebrado entre la donante C. Natalia Vega Acosta con su cónyuge David Quiñonez Castro y donatario C. Ruth Quiñonez Vega, mediante el cual se transfiere la propiedad del inmueble/predio ubicado en Poblado Ing. Raúl Sánchez Díaz, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real No. 656897.
12. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

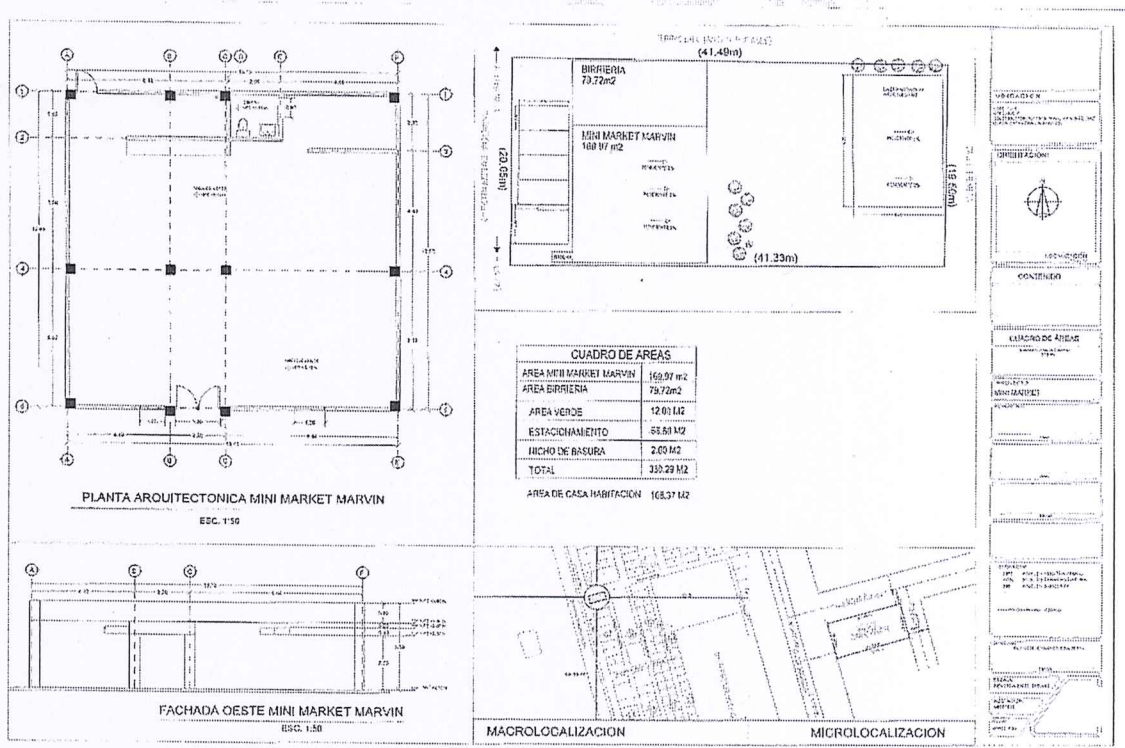
ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de

Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto corresponde a un local comercial destinado a un "Mini Market" con la actividad de venta de abarrotes el cual se encuentra dentro de un predio con una superficie total de 818.80 m². El cual se contempla con un área construida de 169.97 m².

El proyecto cuenta con un área destinada a estacionamiento de 66.60 m², el cual incluye cinco cajones con las medidas mínimas de 2.40 x 4.80 entre ellos se cuenta con uno exclusivo para personas con alguna discapacidad de 3.80 x 5.40. Asimismo, se incorpora un área verde de 12.00 m².



SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-RD-007-001 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la "Operación de establecimiento comercial Mini Market Marvin" que se realiza en el predio con clave catastral 02-

001-006-00-0001-RD-007-001 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.

CUARTO.- Por lo antes mencionado la regularización de la "Operación de establecimiento comercial Mini Market Marvin" que se realiza en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-RD-007-001 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Tramitar la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.
- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.

Notifíquese a la C. Ruth Quiñonez Vega para todos los efectos legales procedentes.

Atentamente:

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana


ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
13 MAY 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV



Recibo oficial de ingresos 2025-29631

Contribuyente

Nombre: QUIÑONEZ VEGA RUTH
Domicilio:
Instrumento de pago: TARJETA DE CREDITO BANCOMER 9609

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,280.00

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

||AUE|2025-29631|QUIÑONEZ VEGA RUTH|CA|15/04/2025 08:15:35|1280||

Sello digital

302c0214762d315ba605f91ac1466e861a2804fde1c159fe021469f4b97bd6f8ad8a21bc4ad18cfe4930ce0a1863

15 ABR 2025



028-2025 RD-007-001



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:
Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F016/2025

San Quintín, Baja California a 13 de mayo de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. SERGIO SANCHEZ ROCHA
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 30 de abril de 2025, para realizar la actividad de "*Construcción de Locales comerciales*", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en el Artículo 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 30 de abril de 2025.
2. Identificación de los C. Sergio Sánchez Rocha expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Copia simple de la Hoja de inscripción al Registro público de la propiedad con número de partida 5289636 y folio real 1490851.
4. Copia del Título de Propiedad con No: 26699.
5. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-CQ-003-002 con fecha 06 de marzo de 2025.
6. Proyecto arquitectónico.
7. Comprobante de pago predial número 2025-3048 de fecha 08 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-CQ-003-002 a nombre del C. Sergio Sánchez Rocha.

MMZ/MRHV



8. Comprobante de pago número 2025-31792 por los derechos del presente trámite de fecha 30 de abril de 2025.
9. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

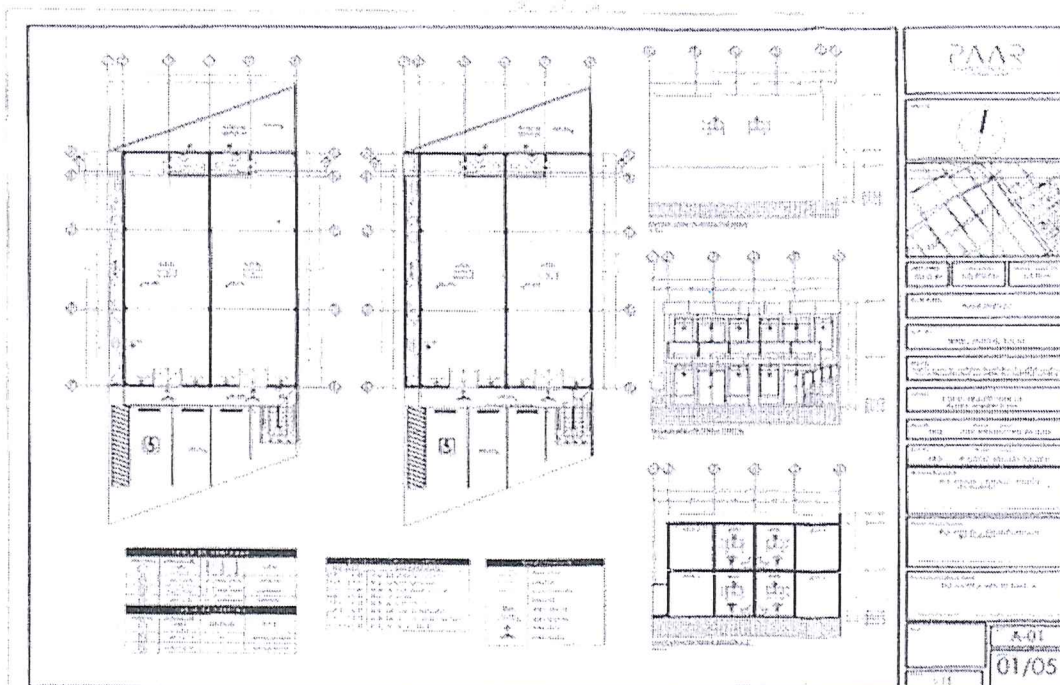
ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO. - El proyecto corresponde a "Construcción de Locales comerciales" el cual se encuentra dentro de un predio con una superficie total de 284.27 m². El cual se contempla con un área construida de 165.95 m². El proyecto cuenta con un área destinada a estacionamiento el cual incluye tres cajones, entre ellos se cuenta con uno exclusivo para personas con discapacidad.

Con fundamento en el Artículo 118 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria), y en la Tabla 2-D de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, se establece que deberá existir un espacio de estacionamiento por cada 30.00 m² de área de piso. Con base en la superficie de 165.95 m² de área de piso contemplada en el proyecto,

se requiere un total de 5 cajones de estacionamiento. No obstante, el proyecto contempla únicamente 3 cajones, resultando en un déficit de 2 cajones de estacionamiento conforme a la normatividad aplicable.



SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-CQ-003-002 en la Subregión Camalú A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "*Construcción de Locales comerciales*" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-CQ-003-002 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.

CUARTO.- Por lo antes mencionado la actividad "*Construcción de Locales Comerciales*" a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-CQ-003-002 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Tramitar la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.
- Tramitar su licencia de construcción y en su caso sujetarse a las observaciones que el departamento de Licencias realice.
- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.
- Con base en lo mencionado en el punto PRIMERO de este documento, deberá cubrir anualmente la tarifa correspondiente que se publique en la Ley de Ingresos Municipal referente al déficit de 2 espacios de estacionamiento, hasta en tanto se habiliten los cajones de estacionamiento en el predio o se opte por alguna de las opciones previstas en el Art. 120 del Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.

Notifíquese al C. Sergio Sánchez Rocha, para todos los efectos legales procedentes.

Atentamente:

 **I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana


ING. MARIELA MENDEZ ZUMAYA
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

 **I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
21 MAY 2025
D ESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV



Recibo oficial de ingresos 2025-31792

Contribuyente

Nombre: SERGIO SANCHEZ ROCHA
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE	1	\$1,279.61
6045	SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP		
	REDONDEO	1	\$0.39

(UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,280.00

Cadena Original

||AUE|2025-31792|SERGIO SANCHEZ ROCHA|CA|30/04/2025 10:59:41|1280||

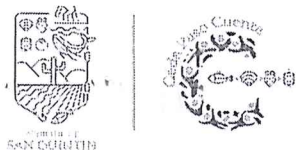
Sello digital

302c021473d2ea6809c476fbd51bf4695ae3924dd2e037d021466f107cd4f925d3e5a27065ad21dae2aff1a66c8

30 ABR 2025



035/2025- CQ-003-002



**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F019/2025

San Quintín, Baja California a 26 de mayo de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**C. JOSE MARIA AVIÑA GALVAN
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 14 de mayo de 2025, para realizar la actividad de *"Taller de suspensión, alineación y balanceo e Instalación de muelles y mofles"*, ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en el Artículo 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 14 de mayo de 2025.
2. Identificación de la C. José María Aviña Galván expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Copia simple de la Hoja de inscripción al Registro público de la propiedad con número de partida 5357819 y folio real 1656349.
4. Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-006-010 con fecha 07 de marzo de 2025.
5. Comprobante de pago predial número 2025-16567 de fecha 06 de febrero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-006-010 a nombre del C. José María Aviña Galván.
6. Comprobante de pago número 2025-33598 por los derechos del presente tramite de fecha 14 de mayo de 2025.

*Recibí original
5/06/2025
Rocio Espinoza*



7. Proyecto arquitectónico.
8. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO. - El proyecto corresponde a "Taller de suspensión, alineación y balanceo e instalación de muelles y mofles" el cual se encuentra dentro de un predio con una superficie total de 1,040.837 m². El cual se contempla en un área construida de 259.96 m². El proyecto cuenta con área de mofles, área de servicio de alineación y balanceo, almacén general, almacén y sanitario.

Con fundamento en el Artículo 118 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria), y en la Tabla 2-D de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, se establece que deberá existir un espacio de estacionamiento por cada 50.00 m² de área de piso. Con

base en la superficie de 259.96 m² de área de piso contemplada en el proyecto, se requiere un total de 5 cajones de estacionamiento. No obstante, el proyecto contempla únicamente 2 cajones, resultando en un déficit de 3 cajones de estacionamiento conforme a la normatividad aplicable.

SEGUNDO. - El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-006-010 en la Subregión San Quintín A bajo la zonificación primaria URBANO.

TERCERO. - De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de "*Taller de suspensión, alineación y balanceo e instalación de muelles y mofles*" que se pretende realizar en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NB-006-010 resulta compatible con el uso de suelo correspondiente Comercios y servicios locales.

CUARTO. - Por lo antes mencionado la actividad "*Taller de suspensión, alineación y balanceo e instalación de muelles y mofles*" a realizarse en el predio con clave 02-001-006-00-0001-NB-006-010 es congruente con el uso de suelo establecido en el PMDUSQ 2024.

QUINTO. - La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Previo a tramitar Dictamen de uso de suelo y en atención al punto PRIMERO del presente documento, y considerando el déficit de 3 cajones de estacionamiento, el promovente deberá cubrir anualmente la tarifa correspondiente que se publique en la Ley de Ingresos Municipal, hasta en tanto se habiliten físicamente los cajones faltantes en el predio o se adopte alguna de las alternativas previstas en el Artículo 120 del citado Reglamento de Edificaciones de aplicación supletoria.
- Solicitar Dictamen de Uso de Suelo en los términos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria.
- Tramitar la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Tramitar la respectiva Licencia de Anuncios ante esta Dirección.

- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.

Notifíquese al C. José María Aviña Galván, para todos los efectos legales procedentes.

Atentamente:

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
05 JUN 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 14-05-2025
Hora: 12:41

Recibo oficial de ingresos 2025-33598

Contribuyente

Nombre: JOSE MARIA AVIÑA GALVAN
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

||AUE|2025-33598|JOSE MARIA AVIÑA GALVAN|CA|14/05/2025 12:41:46|1535||

Sello digital

302c02142bc685b2a862760eed7b4469fb2de0fb0f16fc480214116e475f9eadc4ebaabcf434c9fc30fc1cda066a



044-2025 NB-006-010



D 26 JUN 2025 **O**
ESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

**DEPENDENCIA: H. I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN.**

DEPARTAMENTO:

Coordinación de Planeación de Desarrollo
Urbano y Uso de Suelo de la Dirección de
Administración Urbana.

Expediente: DAU/F024/2025

San Quintín, Baja California a 20 de junio de 2025.

*"2025, Año del Turismo Sostenible como
Impulsor del Bienestar Social y Progreso."*

ASUNTO: Factibilidad de Uso de Suelo por
Verificación de Congruencia.

**ANDREW Y WILLIAMSON DE MÉXICO S.A DE C.V
P R E S E N T E.-**

Por medio del presente se hace de su conocimiento que esta Unidad Administrativa a mi digno cargo, procedió al análisis de la "Solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia" de fecha 28 de abril de 2025, para realizar la actividad de "Construcción de viviendas para alojamiento de trabajadores agrícolas", ingresado a través de oficialía de partes de esta Administración, el mismo día de su elaboración.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 7, fracción III, 11, fracciones XX, XXXV y XXXVIII, 24, fracción II, numeral 1, 25, 52, 195, 202, 203, 204, 206, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; Artículos 1, 4, 6, fracciones II y III, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; Artículo 5, fracción III, 17, primer y segundo párrafo, 18, fracción II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), todos del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria; Considerando Primero y Séptimo, ambos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín, Baja California; Artículos 66, fracciones I, II, III y XL, en relación con lo dispuesto en el Artículo 70, fracción VII, IX, XVII todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar a documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Solicitud de factibilidad de uso de suelo por verificación de congruencia recibido con fecha 26 de mayo de 2025.
2. Identificación de la C. Alma Angelica Chávez García expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Copia simple de la Hoja de inscripción al Registro público de la propiedad con número de partida 5304450 con folio real 586212.
4. Copia simple del Deslinde catastral certificado del predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-X55-101 con fecha de Certificación el día 22 de marzo de 2024.
5. Copia simple del pago predial con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-X55-101 a nombre de Andrew y Williamson de México S.A. de C.V.
6. Comprobante de pago número 2025-34161 por los derechos del presente trámite de fecha 19 de mayo de 2025.

1

MMZ/MRHV



7. Copia del pago de derechos del trámite correspondiente con recibo de pago 2025-35022 a nombre de la C. Alma Angelica Chávez García.
8. Escrito libre donde se describe la actividad a realizarse por el Proyecto.
9. Copia de escritura pública relativa a la constitución de sociedad denominada "Andrew y Williamson de México", con número 10720, expedido en la fecha 21 de diciembre de 1995.
10. Proyecto arquitectónico.
11. Soporte fotográfico donde se advierte las colindancias.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción III, 17 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California de aplicación supletoria se procede a lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

(....)

III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 17.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

PRIMERO.- El proyecto corresponde a "Construcción de viviendas para alojamiento de trabajadores agrícolas", el cual se encuentra dentro del predio con una superficie real de 453,232.014 m². A continuación, se transcribe fragmentos del escrito libre adjunto a la solicitud presentada por la empresa promovente:

"Por medio del presente, compartimos información referente al Proyecto de construcción de siete (7) módulos de viviendas destinados para alojar a trabajadores agrícolas. Estas viviendas se utilizarán durante las temporadas de cosecha para alojar a los trabajadores agrícolas que se contratan para desarrollar diferentes actividades en el campo, entre las que se incluye la pesca de berries y hortalizas de exportación. Las construcciones de los módulos habitacionales serán construidos por etapas, las cuales consiste en 4 etapas siendo dos módulos por etapa, es decir cada año serán construidos dos módulos habitacionales.

Descripción del Proyecto:

- Cada módulo de vivienda contará con 24 habitaciones.
- Cada módulo incluirá área de baños 10.
- Cada módulo tendrá área de regaderas, 10.
- Se contará con tres comedores para dar servicio a 300 personas de manera simultánea cada uno.
- Tendremos un espacio para prestar el servicio de lavandería y lavaderos.
- Se contará con un área de esparcimiento que incluye una cancha de fútbol rápido, cancha de basquetbol, gimnasio al aire libre y pista para correr.

Estas instalaciones están diseñadas para satisfacer las necesidades básicas de los trabajadores agrícolas, proporcionando un espacio seguro y cómodo durante su estancia temporal en la región.

Impacto Social:

El proyecto de construcción de viviendas para trabajadores agrícolas tendrá un impacto social positivo en la comunidad de San Quintín. Al proporcionar un alojamiento adecuado, se mejorarán las condiciones de vida de los trabajadores, lo que a su vez contribuirá a aumentar su bienestar y productividad. Además, este proyecto ayudará a atraer y retener mano de obra calificada para las diferentes actividades agrícolas dentro de la región.

Durante las temporadas agrícolas, se espera un aumento en la demanda de trabajadores agrícolas, y las viviendas proporcionarán un alojamiento adecuado para satisfacer esta necesidad. Una vez finalizada la temporada de cosecha, las viviendas quedan desocupadas, cabe mencionar que por lo regular la demanda dentro de la instalación baja dependiendo del ciclo de cosecha en el que nos encontremos."

El conjunto incluye además áreas complementarias como comedores, lavandería, espacios, a continuación, se presenta un cuadro de áreas:

Área	Superficie / Cantidad
Superficie total del terreno	45,753.70 m ²
Superficie de construcción	8590.40 m ²
Superficie de construcción existente	6254.00 m ²
Área de estacionamiento	100.00 m ²
Área verde	1,715.30 m ²
Nicho de basura	9.81 m ²
Planta de tratamiento	72 m ²

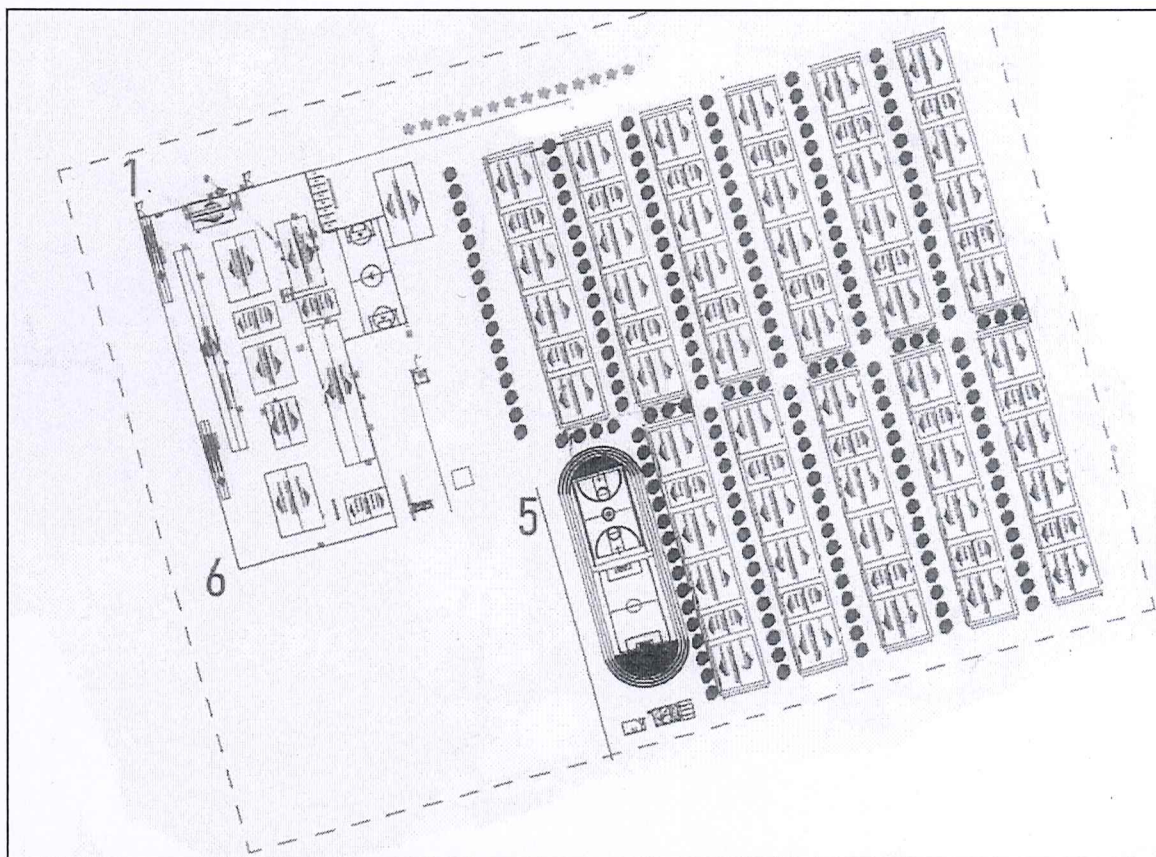


Figura 1. Módulos habitacionales.

SEGUNDO.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024) publicado en el Periódico Oficial el 14 de junio del 2024 establece al predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-X55-101 en la Subregión Graciano Sanchez bajo la zonificación primaria No Urbanizable.

TERCERO.- De acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos Potenciales del Suelo establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Quintín (PMDUSQ 2024), la actividad de "Construcción de viviendas para alojamiento de trabajadores agrícolas", que se pretende desarrollar en el predio identificado con la clave catastral 02-001-006-00-0001-VG-X55-101, resulta compatible con el uso de suelo correspondiente a *Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura*, definidos como:

"Son aquellos que se dedican a proporcionar asistencia técnica, financiera, logística, comercial o educativa a las actividades primarias".

CUARTO.- De acuerdo con el destino específico de los módulos habitacionales contemplados en el proyecto, y conforme a lo establecido en el Artículo 76 del

Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria en el Municipio de San Quintín), el tipo de edificación corresponde a la clasificación de "Alojamiento – Dormitorios comunes", la cual establece como parámetro normativo que deberá garantizarse una dimensión mínima de 10 metros cúbicos de volumen por persona. Esta disposición deberá ser observada durante el diseño arquitectónico y ejecución de obra, a fin de asegurar condiciones adecuadas de ventilación, salubridad y confort habitacional para los ocupantes temporales.

QUINTO.- Una vez revisado el Artículo 118 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (de aplicación supletoria en el Municipio de San Quintín), así como la Tabla 2-D de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, y considerando de manera individual las características de cada módulo habitacional contemplado en el proyecto, se determina que no resulta aplicable la obligación de dotar cajones de estacionamiento conforme a los parámetros de la normatividad vigente, toda vez que:

- El uso de los módulos habitacionales está destinado exclusivamente al alojamiento temporal de trabajadores agrícolas, los cuales serán trasladados entre el centro de trabajo y el alojamiento mediante transporte colectivo habilitado por la empresa promovente.
- Por la naturaleza temporal, colectiva y cerrada de la operación, no se generan desplazamientos vehiculares individuales de los alojados que justifiquen la exigencia normativa de cajones de estacionamiento asignados a cada módulo habitacional.
- No obstante, al no precisarse en el proyecto presentado si se contará con personal adicional (tales como mantenimiento, vigilancia, administrativos u otros servicios de apoyo), y observándose en la planta de conjunto un área de estacionamiento con 8 cajones, previo a la obtención de la licencia de construcción, el promovente deberá presentar información complementaria especificando:
 - El número total de trabajadores que brindarán los servicios necesarios para la operación, vigilancia y mantenimiento del complejo, y los que resulten necesarios.
 - La justificación del número de espacios de estacionamiento previstos para dicho personal, en su caso.
- Asimismo, atendiendo que el traslado de los trabajadores se realizará mediante transporte colectivo, deberá destinarse un área exclusiva dentro

del predio del proyecto para maniobra de ascenso y descenso de pasajeros, debidamente señalizada, dimensionada y diseñada para garantizar condiciones de seguridad y fluidez en las operaciones, en apego a los criterios de movilidad segura y accesibilidad.

SEXTO.- Con base al análisis y lo mencionado en el PUNTO TERCERO, el proyecto propuesto tiene por objeto la construcción de módulos habitacionales destinados al alojamiento temporal de trabajadores agrícolas que participan directamente en labores de producción, cosecha y manejo de cultivos agrícolas, por lo que funcionalmente constituye un servicio logístico de apoyo directo a la actividad primaria de agricultura. Dicho uso es congruente con las disposiciones del PMDUSQ 2024 en tanto cumple con la función de apoyo operativo a la actividad agrícola, sin constituir un asentamiento habitacional permanente.

SEPTIMO.- La empresa promovente deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en materia de edificación, seguridad, protección civil y cualquier otra normativa aplicable al establecimiento de la actividad proyectada, en particular con las siguientes condiciones:

- Previo solicitar Dictamen de Uso de Suelo deberá realizar los ajustes pertinentes para dar cumplimiento a los puntos CUARTO Y QUINTO de este documento.
- Presentar Manifiesto de Impacto Ambiental a fin de obtener la respectiva Licencia ambiental ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Tramitar su licencia de construcción y en su caso sujetarse a las observaciones que el departamento de Licencias realice.
- Toda la actividad debe de considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa en apego al Art. 55 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada de aplicación supletoria.

Notifíquese a la empresa Andrew Y Williamson de México S.A de C.V, para todos los efectos legales procedentes.

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
Dirección de Administración Urbana

Atentamente:


ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEL H. I AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN

**I AYUNTAMIENTO**
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027
26 JUN 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

ELABORÓ: M. C. Miguel Ricardo Hernández Velazco.
C.c.p. Archivo.

MMZ/MRHV



MUNICIPIO DE SAN QUINTIN
Fracc. Ciudad San Quintin, Calle 1era. Delegación
MSQ200227D6A
Recaudación de Rentas

Lugar: San Quintín, BC.
Fecha: 26-05-2025
Hora: 11:02

Recibo oficial de ingresos 2025-35022

Contribuyente

Nombre: ALMA ANGELICA CHAVEZ GARCIA
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE138	POR ANALISIS Y EMISION DE USO DE FACTIBILIDAD POR USO DE SUELO POR VERIFICACION DE CONGRUENCIA TEMP	1	\$1,535.00

(UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (00/100) M.N.)

TOTAL: \$1,535.00

Cadena Original

||AUE|2025-35022|ALMA ANGELICA CHAVEZ GARCIA|CA|26/05/2025 11:02:50|1535||

Sello digital

302c0214038223eecd99f3d89a82b55e17cdf00a884868f0021419a0e03e62c4fc6b06db24910e794e6b707237a1



034-2025 VG-X55-101