



**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/DS014/2025

San Quintín, Baja California a 08 de septiembre de 2025.

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

ASUNTO: Dictamen uso de suelo.

**C. LAURA PATRICIA MOYA RABAGO
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 Dictamen de Uso de Suelo previa verificación de congruencia de uso de suelo e impacto ambiental" de fecha 28 de julio de 2025, para realizar la actividad de "Operación de un consultorio de salud con servicios de medicina estética denominado con SKIN CLINIC BY:DRA. PATRICIA MOYA", 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, fracciones VII, IX, XI, XVII, todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar la documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Factibilidad de uso de suelo en sentido positivo con número de oficio DUEYMASQ/F054/2024 expedida por la Dirección de Administración Urbana del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.
2. Comprobante de pago número 2025-45256 por los derechos del presente trámite de fecha 28 de julio del 2025.

SEPTIMO.- El presente Dictamen de Uso de Suelo podrá ser objeto de revisión y, en su caso, cancelación, en caso de incumplimiento de cualquiera de las condicionantes establecidas en el presente documento, o bien por la operación de actividades distintas a las expresamente autorizadas.

Notifíquese a la **C. LAURA PATRICIA MOYA RABAGO** 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
09 SEP 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

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



DAU / DS 014 / 2025

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

SOLICITUD DE DICTAMEN DE USO DE SUELO PREVIA VERIFICACIÓN DE CONGRUENCIA DE USO DE SUELO E IMPACTO AMBIENTAL.

San Quintín, Baja California, a 23 de Julio de 2025

CLAVE CATASTRAL

ESTADO	REGIÓN CATASTRAL	MUNICIPIO	ZONA CATASTRAL	LOCALIDAD	SECTOR CATASTRAL	MANZANA	LOTE	EDIFICIO	CONDominio	UNIDAD
02	001	006	00	0001	SR	078	014	00	00	00

Datos del Predio Para Desarrollar

C. LAURA PATRICIA MOYA RÁBAGO

Email: dra.patriciamoyar@gmail.com

Representante legal de la empresa: LAURA PATRICIA MOYA RÁBAGO

RFC:

Dirección: CALLE PADRE URGARTE 730 FRACC. LAS CALIFORNIAS 2240 TIJUANA, B.C.

Tel.: 616 113 6854

Solicito por este medio dictamen de uso de suelo para el predio:

Colonia: RANCHO SAN RAMON DELEG. V.G.

Superficie: 473.247 m2

Lote: 78 FRACC. FRACC. N.

S. Operación: 50 m2

Código postal: 22920

Manzana: S/M

No.:

Para realizar la actividad de: SERVICIOS DE CENTROS DE ESTÉTICA PARA LA HIGIENE Y BELLEZA DE LAS PERSONAS; SERVICIOS DE ENFERMEROS; SERVICIOS DE ESTACIONES TERMALES / SERVICIOS DE SPA; SERVICIOS DE ESTETICISTAS; SERVICIOS DE ESTETICISTAS FACIALES; SERVICIOS DE EVALUACIÓN DE LA SALUD; SERVICIOS DE MEDICINA REGENERATIVA.

Del proyecto denominado: SKIN CLINIC BY: DRA. PATRICIA MOYA

A fin de apoyar en el análisis de uso de suelo e impacto ambiental:

- ☐ Manifiesto contar con factibilidad de uso de suelo por congruencia, emitida por la Dirección de Administración Urbana, mediante oficio No. DUEYMASQ/FOS4/2023
- ☐ Anexo copia resolución en materia de impacto ambiental, emitida mediante oficio No. DAU/IPE-038/2024
- ☐ Anexo copia del recibo predial al corriente.

LAURA PATRICIA MOYA RÁBAGO

- ☐ Anexo copia del recibo del presente tramite.



Comentario:

Firma de Recibido.



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



<https://www.sanquintin.gob.mx/>





Recibo oficial de ingresos 2025-45256

Contribuyente

Nombre: LAURA PATRICIA MOYA RABAGO
Domicilio:
Instrumento de pago: MONEDA NACIONAL

Datos de cobro

Cuenta	Descripción del concepto del pago	Cantidad	Importe
4301AUE154	EN EQUIPAMIENTO Y COMERCIO: MAYOR DE 1000 HASTA 5000 M2 DE OPERACIÓN.	1	\$3,284.45
6045	REDONDEO	1	\$0.45

(TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (00/100) M.N.)

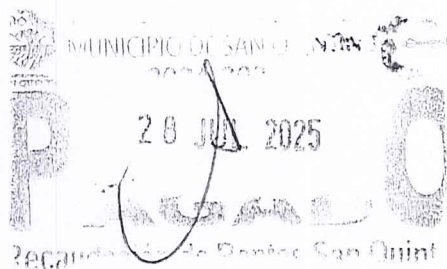
TOTAL: \$3,284.00

Cadena Original

||AUE|2025-45256|LAURA PATRICIA MOYA RABAGO|CA|28/07/2025 14:42:32|3284||

Sello digital

302c0214628a535ea296ea2b56de3130720166ab7d25a9a502147b3f67dbba723af072fe3653fbd902c6641f1de8



78/202-SR-078-014



**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/DS013/2025

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

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

ASUNTO: Dictamen uso de suelo.

**C. ANA IVETTE PARTIDA MARTÍNEZ
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 Dictamen de Uso de Suelo previa verificación de congruencia de uso de suelo e impacto ambiental" de fecha 08 de julio de 2025, para realizar la actividad de **"Operación de un restaurante de comida japonesa con nombre comercial O-MIKAMI"**, 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, fracciones VII, IX, XI, XVII, todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar la documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Factibilidad de uso de suelo en sentido positivo con número de oficio DAU/F018/2025 expedida por la Dirección de Administración Urbana del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.



2. Licencia ambiental condicionada con número de expediente DE/LA-009/2025 expedida por parte de la Dirección de Ecología del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.
3. Comprobante de pago número 2025-42383 por los derechos del presente trámite de fecha 08 de julio de 2025.
4. Comprobante de pago predial número 2025-6788 de fecha 14 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 a nombre del C. Ana María Martínez García.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción IV, 20 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:

(....)

IV. Otorgar o negar Dictámenes de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 20.- El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá ser emitido por la Dirección en un término no mayor a 10 días hábiles.

PRIMERO.- El Proyecto presenta autorización mediante Licencia ambiental condicionada con número de expediente DE/ LA-009/2025 expedido por la Dirección de Ecología del I Ayuntamiento de San Quintín.

SEGUNDO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de “Operación de un restaurante de comida japonesa con nombre comercial O-MIKAMI”, que actualmente se realiza en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 es compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.

TERCERO.- Por lo antes mencionado la actividad de "Operación de un restaurante de comida japonesa con nombre comercial O-MIKAMI", a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 es congruente con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano San Quintín (2024).

CUARTO.- Con base en los antecedentes expuestos, esta Dirección de Administración Urbana otorga el presente Dictamen de Uso de Suelo para la actividad de "Operación de un restaurante de comida japonesa con nombre comercial O-MIKAMI", sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades en el ámbito de su competencia.

QUINTO.- Notifíquese al C. Ana Ivette Partida Martínez para todos los efectos legales procedentes, advirtiéndole que cuenta con un plazo de 15 días hábiles para interponer los recursos legales que considere pertinentes, en caso de inconformidad.

Atentamente:

ING. MARIELA MÉNDEZ ZUMAYA.

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

Elaboró: Ing. Miguel Ricardo Hernández Velasco.
C.c.p. Archivo.

I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

16 JUL 2025

DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

MMZ/MRHV

3





**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/DS012/2025

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

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

ASUNTO: Dictamen uso de suelo.

**C. ANA IVETTE PARTIDA MARTINEZ
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 Dictamen de Uso de Suelo previa verificación de congruencia de uso de suelo e impacto ambiental" de fecha 04 de julio de 2025, para realizar la actividad de **"Operación de repostería artesanal con el nombre comercial Danna cookies Bar"**, 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, fracciones VII, IX, XI, XVII, todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar la documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Factibilidad de uso de suelo en sentido positivo con número de oficio DAU/F018/2025 expedida por la Dirección de Administración Urbana del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.

2. Licencia ambiental condicionada con número de expediente DE/LA-008/2025 expedida por parte de la Dirección de Ecología del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.
3. Comprobante de pago número 2025-42027 por los derechos del presente trámite de fecha 08 de julio de 2025.
4. Comprobante de pago predial número 2025-6788 de fecha 14 de enero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 a nombre del C. Ana María Martínez García.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción IV, 20 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:

(....)

IV. Otorgar o negar Dictámenes de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 20.- El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá ser emitido por la Dirección en un término no mayor a 10 días hábiles.

PRIMERO.- El Proyecto presenta autorización mediante Licencia ambiental condicionada con número de expediente DE/ LA-009/2025 expedido por la Dirección de Ecología del I Ayuntamiento de San Quintín.

SEGUNDO.- De acuerdo con la matriz de compatibilidad de usos potenciales del suelo establecida en el PMDUSQ 2024, la actividad de “Operación de repostería artesanal con el nombre comercial Danna cookies Bar”, que actualmente se realiza en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 es compatible con el uso de suelo correspondiente a Comercios y servicios locales.



TERCERO.- Por lo antes mencionado la actividad de "Operación de repostería artesanal con el nombre comercial Danna cookies Bar", a realizarse en el predio con clave catastral 02-001-006-00-0001-NX-019-040 es congruente con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano San Quintín (2024).

CUARTO.- Con base en los antecedentes expuestos, esta Dirección de Administración Urbana otorga el presente Dictamen de Uso de Suelo para la actividad de "Operación de repostería artesanal con el nombre comercial Danna cookies Bar", sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades en el ámbito de su competencia.

QUINTO.- Notifíquese al C. Ana Ivette Partida Martínez 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
16 JUL 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

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

MMZ/MRHV

3



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



<https://www.sanquintin.gob.mx/>





**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/DS015/2025

San Quintín, Baja California a 29 de julio de 2025.

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

ASUNTO: Dictamen uso de suelo.

**COMBUSERVICIOS INTERNACIONALES 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 Dictamen de Uso de Suelo previa verificación de congruencia de uso de suelo e impacto ambiental" de fecha 17 de julio de 2025, para realizar la actividad de "Construcción y Operación de una estación de servicios gasolinera 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, fracciones VII, IX, XI, XVII, todos del Reglamento de la Administración Pública Municipal de San Quintín; se procede analizar la documentación adjunta a su solicitud, tal y como se enlista a continuación:

1. Factibilidad de uso de suelo en sentido positivo con número de oficio DAU/F047/2024 expedida por la Dirección de Administración Urbana del H. I Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.
2. Copia resolución en materia de impacto ambiental, emitida mediante oficio No. ASEA/UGSIVC/DGGC/10283/2025; por parte de la Dirección

- General de Gestión Comercial de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA).
3. Identificación del C. David Orlando Navarro Santiesteban emitida por el Instituto Nacional Electoral.
 4. Copia de Acta Constitutiva de la Empresa *Combusercios Internacionales S. de R.L. de C.V.* de VOLUMEN TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO ESCRITURA VEINTISIETE MIL SETECIENTOS expedida por la Notaria No. 17 de la Ciudad de Tijuana, B. C. en fecha 29 de septiembre del 2015.
 5. Comprobante de pago número 2025-43788 por los derechos del presente trámite de fecha 17 de julio de 2025.
 6. Comprobante de pago predial número 2025-20318 de fecha 24 de febrero de 2025 con clave catastral 02-001-006-00-0001-BN-056-002 a nombre de la empresa AIU REAL ESTATE S. C.
 7. Copia de licencia ambiental, emitida mediante oficio No. DAU/LA-004/2025 de fecha 28 de marzo de 2025; por parte de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento del Municipio de San Quintín.
 8. Dictamen con número de expediente DAU/0417/2025 de estudio de impacto e integración vial del "Proyecto Construcción de Estación de servicio y locales Comerciales Las Flores" emitido por la Dirección de Administración Urbana.
 9. Dictamen con número de expediente DAU/0170/2025 de estudio de impacto urbano del "Proyecto Construcción de Estación de servicio y locales Comerciales Las Flores" emitido por la Dirección de Administración Urbana.

En consecuencia, a lo anterior:

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción IV, 20 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:

(...)

IV. Otorgar o negar Dictámenes de Uso de Suelo;

ARTÍCULO 20.- El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que

este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá ser emitido por la Dirección en un término no mayor a 10 días hábiles.

PRIMERO.- El Proyecto presenta autorización mediante Licencia ambiental condicionada con número de expediente DAU/LA-004/2025 expedido por la Dirección de Administración Urbana del I Ayuntamiento de San Quintín para el Proyecto *Preparación de sitio para construcción de una gasolinera, así como la demolición de construcciones existentes con superficie de 422.67 m².*

SEGUNDO.- Mediante Resolución número ASEA/UGSIVC/DGGC/10283/2025, emitida en fecha 07 de julio de 2025, la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) resolvió como procedente el desarrollo del proyecto denominado *"Construcción, operación y mantenimiento de una estación de servicio (gasolinera) y locales comerciales"*, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 30 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), asignando al expediente el número 02BC2025X0017.

Dicha autorización ampara el desarrollo del proyecto en dos etapas:

- Preparación del sitio y construcción, con una vigencia de 18 meses a partir de la notificación del resolutivo.
- Operación y mantenimiento, con una vigencia de hasta 30 años, conforme a las condiciones técnicas y ambientales establecidas.

La resolución emitida por ASEA establece que dicha autorización no constituye en sí misma un permiso de inicio de obras, ni sustituye los permisos o licencias municipales, estatales o federales que correspondan, ni acredita la legitimidad sobre la tenencia del terreno.

TERCERO.- El proyecto cuenta con Opinión Técnica favorable en materia de Impacto Urbano, emitida mediante dictamen con número de expediente DAU/0170/2025, en la cual se concluye que el Proyecto *"Construcción de Estación de Servicio y Locales Comerciales Las Flores"* resulta compatible con el modelo de ocupación territorial, la zonificación vigente y el entorno urbano inmediato, sujeto al cumplimiento de diversas medidas de mitigación que permitan reducir los posibles impactos negativos derivados de su operación.

No obstante, y de forma adicional a las medidas de mitigación previstas en el Estudio de Impacto Urbano, esta Dirección considera necesario incorporar medidas específicas para salvaguardar la seguridad peatonal y la accesibilidad universal, dada la localización del predio sobre la Carretera Transpeninsular y la

alta afluencia de estudiantes en su entorno inmediato, al encontrarse en proximidad con instituciones educativas como el COBACH Plantel San Quintín, la Secundaria General No. 85, la Universidad Intercultural de Baja California y la Escuela Normal Luz María Chapela. En consecuencia, previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo, deberán considerarse las siguientes condicionantes:

1. Adecuar un espacio seguro para ascenso y descenso de estudiantes, mediante bahías de parada o zonas de resguardo que minimicen el riesgo a peatones y usuarios del transporte público.
2. Garantizar la continuidad de los flujos peatonales, evitando obstrucciones o interrupciones a la movilidad de estudiantes y transeúntes en general.
3. Implementar señalización vial preventiva, incluyendo cruces peatonales visibles, reductores de velocidad y señalamientos de advertencia, conforme a la normativa de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes y esta Administración Municipal.
4. Integrar dichas medidas al diseño vial del proyecto, garantizando que los accesos y salidas al predio desde la Carretera Federal núm. 1 consideren tanto la seguridad peatonal como la eficiencia del transporte público.

CUARTO.- El proyecto cuenta con Opinión Técnica favorable con condicionantes en materia de impacto vial e integración vial, emitida mediante dictamen con número de expediente DAU/0417/2025, en la cual se concluye que el proyecto denominado "*Construcción de Estación de Servicio y Locales Comerciales Las Flores*" resulta viable desde el punto de vista vial y multimodal, sujeto al cumplimiento de medidas de mitigación específicas que garanticen la adecuada operación del establecimiento, la seguridad de los usuarios viales y la integración armónica con la infraestructura existente.

Derivado del análisis del Estudio de Impacto Vial, del Proyecto de Integración Vial y de la opinión técnica emitida por la Dirección de Infraestructura y Proyectos Estratégicos, esta Dirección de Administración Urbana considero procedente incorporar como condicionantes las siguientes acciones:

1. Elaborar un nuevo Estudio de Ingeniería de Tránsito y un Proyecto Ejecutivo de Integración Vial que contemple la reubicación adecuada de la parada de autobús proyectada, en coordinación con la Dirección de Infraestructura y conforme al Plan de Movilidad del Municipio de San Quintín.
2. Ejecutar obras de integración peatonal en la esquina suroeste del predio, incluyendo la atención a la alcantarilla sin protección, garantizando condiciones de accesibilidad y seguridad vial.
3. Construir banquetas, guarniciones y rampas de acceso universal en el cuerpo sur del predio, con una longitud mínima de 100 metros, asegurando el resguardo peatonal posterior a la parada de autobús.
4. Demoler y reubicar, en su caso, las banquetas, guarniciones, poste de alumbrado público y placa conmemorativa existentes en el lado sur del

- predio, conforme a los planos de integración vial aprobados y en coordinación con las instancias municipales correspondientes.
5. Cumplir con la ejecución de dispositivos de control de tránsito (señalización vertical y horizontal), las obras complementarias de captación pluvial, y apegarse estrictamente al diseño geométrico aprobado para los accesos vehiculares.
 6. Verificar que las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones cuenten con las alturas libres requeridas, a fin de garantizar el tránsito seguro de vehículos de gran tamaño.
 7. Tramitar ante esta Dirección el permiso de demolición correspondiente para cualquier infraestructura existente a modificar en el área de integración vial.

QUINTO.- En atención a lo dispuesto en el Dictamen de Impacto Vial e Integración Vial emitido por esta Dirección de Administración Urbana mediante oficio DAU/0417/2025, mismo que se menciona en el punto anterior, y considerando lo manifestado por la empresa *Grupo Consultor Infrasset S. de R. L. de C. V.*, en su carácter de asesor técnico de la promovente Combuseros Internacionales S. de R. L. de C. V., mediante escrito fechado el 23 de mayo de 2025, se hace constar que se ha dado cumplimiento a las observaciones técnicas emitidas por la Dirección de Infraestructura y Proyectos Estratégicos, con la presentación de las siguientes medidas:

1. Nuevo estudio de ingeniería de tránsito y proyecto ejecutivo de integración vial que contempla la reubicación de la parada de autobús proyectada, con base en lo señalado por la Dirección de Infraestructura y Proyectos Estratégicos (Ver imagen 1).
2. *Diseño de obras adicionales para integración peatonal en la esquina suroeste del predio, considerando la alcantarilla existente y asegurando infraestructura segura y accesible para peatones.*
3. Proyecto de banquetas, guarniciones y rampas de acceso universal en el cuerpo sur del predio, protegiendo el flujo peatonal en un recorrido de al menos 100 metros, incluyendo la zona posterior a la parada de autobús.
4. Demolición y reubicación de banquetas, guarniciones, poste de alumbrado público y placa conmemorativa existente en el lado sur del predio, conforme al dictamen técnico y en coordinación con las autoridades municipales correspondientes.
5. Cumplimiento estricto en la ejecución de obras de control de tránsito, captación pluvial y apego al diseño geométrico de accesos conforme al Estudio de Impacto Vial y Proyecto de Integración Vial presentados.
6. Verificación del cumplimiento de alturas libres en instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, conforme a normatividad vigente, para garantizar el tránsito seguro de vehículos.
7. Trámite del permiso de demolición de banqueta ante el Departamento de Licencias de esta Dirección, conforme a las disposiciones administrativas aplicables.

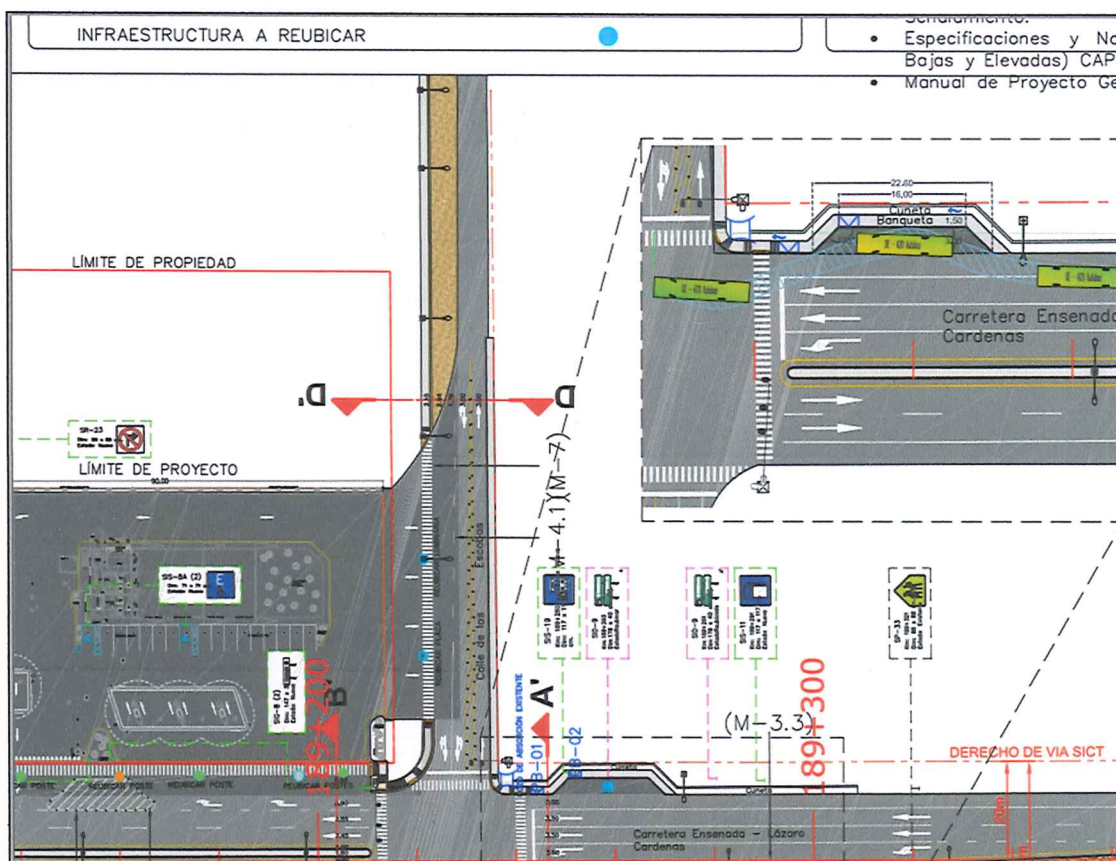


Figura 1. Reubicación de parada de camión.

SEXTO.- Con base en lo expuesto se autoriza el presente Dictamen de uso de suelo para el Proyecto "Construcción y operación de una estación de servicio gasolinera y locales comerciales" quedando condicionado a la ejecución e incorporación integral de las obras complementarias y adecuaciones viales señaladas en el punto QUINTO del presente documento. Estas deberán incluirse de forma expresa en el proyecto ejecutivo que se presente con la solicitud de Licencia de Construcción correspondiente. De manera específica, las condicionantes son las siguientes:

1. Incluir en el proyecto ejecutivo la totalidad de las obras complementarias y adecuaciones viales indicadas en el punto QUINTO del presente dictamen.
2. Habilitar una bahía de ascenso y descenso para transporte público, que permita el resguardo seguro de los usuarios sin interferir con el flujo vehicular de la Carretera Transpeninsular.
3. Diseñar y ejecutar obras complementarias para la integración peatonal en la esquina suroeste del predio, donde deberá garantizarse una transición segura entre banqueta, acceso y arroyo vial.

4. Considerar técnicamente la alcantarilla existente en dicha esquina, evitando afectaciones a su funcionalidad y asegurando condiciones de seguridad hidráulica y estructural.
5. Garantizar condiciones de accesibilidad universal, mediante la incorporación de rampas, pendientes adecuadas y elementos de apoyo para personas con discapacidad.
6. Una vez puesto en marcha la operación deberá de tramitar la respectiva Licencia de anuncios ante esta Dirección de Administración Urbana.

SEPTIMO.- El presente Dictamen de Uso de Suelo podrá ser objeto de revisión y, en su caso, cancelación, en caso de incumplimiento de cualquiera de las condicionantes establecidas en el presente documento, o bien por la operación de actividades distintas a las expresamente autorizadas.

Notifíquese a la empresa *Combuser servicios Internacionales, S. de R.L. 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 JUL 2025
DESPACHADO
Dirección de Administración Urbana

MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

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

MMZ/MRHV