

Chedraui en Todos Santos divide posturas por legalidad de la obra

Posted on 25 de septiembre de 2026 by Alan Flores Ramos



El Ayuntamiento afirma que el proyecto cumple con el PDU; el exdelegado Roberto Palacios

señala discrepancias entre planos, permisos y registros oficiales

Diario Humano | La Paz, Baja California Sur.- El ayuntamiento de La Paz defendió la legalidad de la tienda Chedraui en construcción en Todos Santos y aseguró que el proyecto es compatible con los usos de suelo del predio. Sin embargo, reconoció que al 21 de septiembre la licencia de construcción todavía se encontraba en trámite y “prácticamente” estaba por expedirse.

La postura fue presentada por Kenia Selene Cervantes Villegas, directora general de Gestión Integral de la Ciudad, durante la conferencia de prensa encabezada por la presidenta municipal en funciones, Amor Fenech.

El caso fue planteado a partir de las denuncias presentadas por habitantes y por el exdelegado municipal Roberto Palacios Ojeda, quienes cuestionaron la compatibilidad del supermercado con el Programa de Desarrollo Urbano (PDU), el aumento de la densidad, la posible ocupación de vialidades y la falta de una licencia de construcción exhibida en el lugar.



Cuatro predios fueron fusionados

Cervantes Villegas explicó que inicialmente existían cuatro claves catastrales y que, antes de comenzar los trabajos, fueron tramitadas las licencias correspondientes para la demolición de las construcciones existentes.

“Cuando se tramitaron estas licencias, en efecto existían cuatro claves catastrales; sin embargo, concluyeron los trabajos de demolición y, en el inter, se generó una fusión de predios”, respondió.

La funcionaria sostuvo que la integración de los terrenos era necesaria porque una licencia de construcción únicamente puede emitirse sobre una clave catastral. Posteriormente, agregó, la empresa solicitó una licencia de terracerías e inició paralelamente el procedimiento para obtener el permiso del edificio.

Los documentos obtenidos previamente mediante Transparencia confirman que Inmobiliaria Kira, S.A. de C.V., solicitó fusionar los predios con claves terminadas en 002, 003, 004 y 010. La Dirección de Ordenamiento del Territorio autorizó la operación mediante el folio 2026-133, para conformar una superficie de 3 mil 486.820 m².

El propio dictamen precisó que la fusión “no implica autorización para urbanizar, vender, promover o construir en el predio” y que para ello debían obtenerse los permisos correspondientes.

Municipio considera compatibles los usos de suelo

Respecto de las versiones sobre una posible incompatibilidad, la directora reconoció que en el polígono existen dos usos de suelo, pero sostuvo que ambos corresponden a corredores urbanos y permiten el establecimiento de la tienda.

“Sí son compatibles con el uso de suelo de tienda para el fin que se está solicitando”, afirmó.

Añadió que el Ayuntamiento revisó las densidades y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, los cuales, aseguró, cumplen con el PDU aplicable.

Cervantes Villegas no detalló durante la conferencia qué clasificación específica fue utilizada, cuáles son las condiciones impuestas al establecimiento ni qué superficie se tomó como referencia para determinar la compatibilidad del giro.

Licencia estaba por expedirse

La funcionaria informó que el expediente para solicitar la licencia de construcción ya había sido integrado y revisado. También confirmó que personal municipal inició una inspección y levantó un acta de notificación para requerir que se concluyera la regularización.

“Prácticamente ya está por expedirse su licencia. Está bajo la legalidad. Ellos ya integraron la documentación, el expediente para la licencia de construcción ya fue revisado y está todo en cumplimiento con el marco normativo”, declaró.

La respuesta confirma que, al momento de la conferencia, el permiso definitivo todavía no había sido expedido. Tampoco se proporcionó un número de licencia, fecha estimada de emisión o copia de los dictámenes que integran el nuevo expediente.

El archivo reunido por los denunciantes contiene una fotografía de la licencia 0247/26, expedida únicamente para “terracerías” y con vigencia hasta el 12 de agosto. Palacios sostiene que ese documento no amparaba las cimentaciones ni las columnas metálicas colocadas posteriormente.

Respuesta de Transparencia reveló falta de licencia

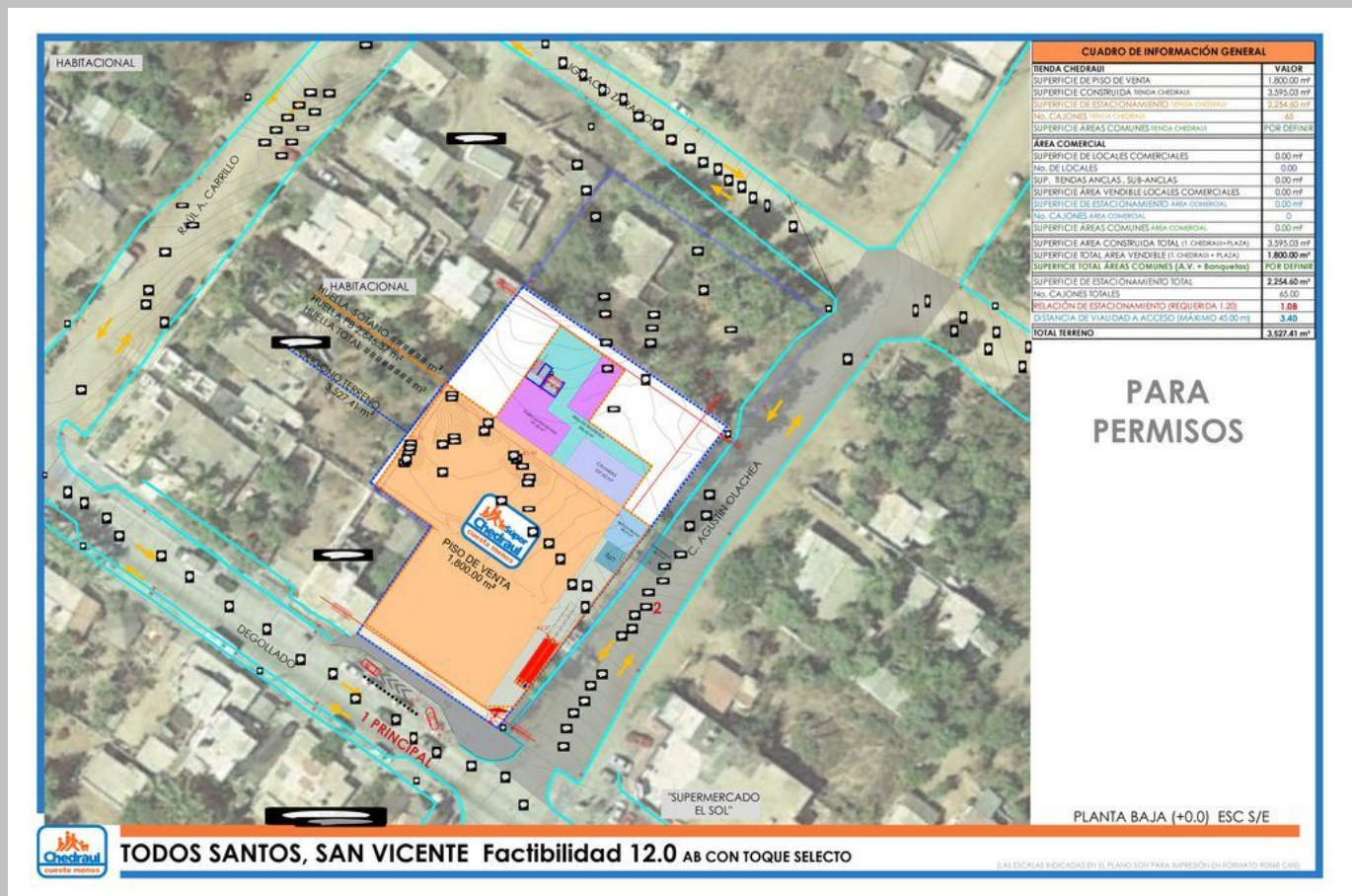
La explicación ofrecida el 21 de septiembre actualiza la información proporcionada por el propio Ayuntamiento el 25 de junio, cuando la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad respondió la solicitud de Transparencia 1800077626000017.

En aquella contestación, la autoridad reportó un resultado de “cero información” respecto de una licencia para construir la tienda, las factibilidades de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como las autorizaciones ambientales y los dictámenes de impacto urbano o vial.

Sí fueron localizadas la autorización de uso de suelo DOT/US-115/26, del 8 de mayo, y la fusión de predios aprobada el 26 de marzo.

La respuesta más reciente indica que la empresa integró posteriormente la documentación para obtener la licencia, aunque el Ayuntamiento no precisó cuándo ingresó el expediente completo ni si ya fueron presentados los estudios de impacto y las factibilidades que no aparecieron en la búsqueda de junio.

Proyecto contempla 3 mil 595 m² de construcción



Los planos preliminares en poder de Diario Humano, marcados con la leyenda “Para permisos”, contemplan un establecimiento de dos niveles: un sótano ubicado a 3.70 m por debajo de la planta principal y una planta baja destinada a la tienda.

El proyecto reporta 3 mil 595.03 m² de construcción, mil 800 m² de piso de venta, 2 mil 254.60 m² de estacionamiento y 65 cajones. También incluye zonas de carga, mantenimiento, transformador, tinacos y estacionamiento cubierto.

Las láminas indican una superficie de terreno de 3 mil 527.41 m², mientras que la fusión autorizada por el municipio comprende 3 mil 486.820 m², una diferencia de 40.59 m² que no fue abordada durante la conferencia.

El cuadro del proyecto también señala una relación de estacionamiento de 1.08 frente a una requerida de 1.20. La autoridad tampoco explicó si esa diferencia fue modificada, compensada o autorizada bajo alguna condición.

Dictamen particular difiere del criterio municipal

Ficha Técnica

La presente ficha técnica tiene por objeto el de esclarecer así como emitir una conclusión en lo relativo al Uso de Suelo de un predio ubicado en la localidad de Todos Santos BCS, predio fusionado recientemente el cual se identifica con la clave catastral 601-001-049-004 localizado en las calles Santos Degollado y Olachea, zona centro. La base de estas observaciones están hechas con fundamento a lo establecido en el Programa Sub-Regional de Todos Santos-Pescadero-Las Playitas (PSRDUTSPLP) en su nivel estratégico, mismo ordenamiento local que ha sido registrado y puesto en vigor desde el pasado 2025.

Siendo el objetivo principal el de establecer los lineamiento, criterios o conceptos, que debieron ser tomados en cuenta para una autorización irregular, todo ello de acuerdo a los siguientes preceptos que obran en dicho ordenamiento.

Al presente documento técnico contienen gráficos extractados del PSRDUTSPLP y, al pie de ellas, los comentarios u observaciones técnicas de estos gráficos y su aplicación.

Ubicación;

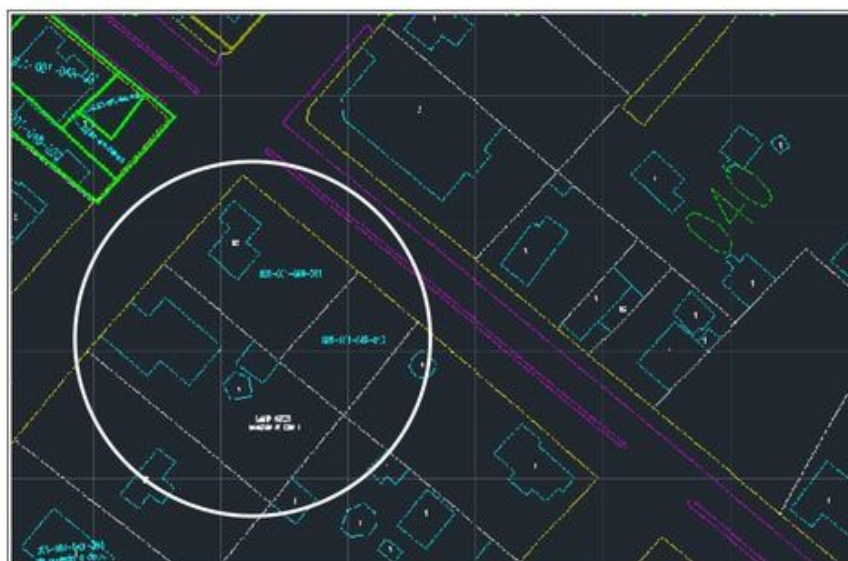


Gráfico 1

Los predios señalados en círculo blanco en el gráfico 1, han sido fusionados en uno solo bajo la clave catastral ya referida, en tales lotes se apreció la demolición y hoy en día, la actual edificación, al parecer sin Licencia de Construcción que emite la autoridad municipal.

Localización:



Gráfico 1:

Se presenta en el gráfico 1, usando de fondo una foto satelital, los usos de suelo que señala el PSRDUTSPLP, en el círculo blanco se localiza el predio identificado con la clave catastral 601-001-049-004, que es el predio objeto de la presente ficha técnica.

Políticas de Desarrollo



Grafico 2

El PSRDUTSPLP señala una serie de políticas de desarrollo para la zona, de ellas se encuentra la de **mejoramiento**, la que se encuentra descrita en el gráfico 2, por lo que se entiende que, en lugar de generar deterioro con comercios, servicios o vivienda en esta zona, se debe de mejorar las condiciones de desarrollo con los preceptos que se señalarán mas adelante en este documento.

Desarrollo económico

Objetivo específico

Impulsar el desarrollo económico de las localidades basándose en la actividad comercial, agropecuaria e industrial logística.

Fundamento

Artículos 18, 31 y 32 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur.

Estrategias

DE-E1: Establecer zonas no urbanizables que cuenten con un aprovechamiento agrícola y/o paisajístico haciendo usos de las características naturales del suelo.

DE-E2: Impulsar la actividad industrial en las localidades.

DE-E3: Impulsar la creación de corredores comerciales que fortalezcan la economía local.

Gráfico 3

Como bien se señala en la estrategia señalada con color lavanda del Gráfico 3, el comercio que se establezca va enfocado a fortalecer la parte local, no cadenas de tiendas de autoservicio de carácter foráneo

Usos de suelo (sector)



Gráfico 4.

Se pueden apreciar en esta Gráfico 4, los usos de suelo de la zona de estudio en donde se encuentra el predio en cuestión, el cual señala **Corredor Urbano Habitacional Comercial Media Densidad** y, dicha definición se presenta a continuación tal y cual se enuncia en el PSRDUTSPLP (ver Gráfico 5).

CUR-HC-MD - Corredor Urbano Habitacional Comercial Media Densidad: Este uso de suelo combina áreas comerciales y residenciales, con una densidad poblacional moderada. Se encuentran tanto comercios locales como viviendas multifamiliares y unifamiliares. Este uso de suelo es común en áreas urbanas o suburbios con un equilibrio entre zonas de negocios y vecindarios.

Gráfico 5.

Cabe señalar que este ordenamiento local no señala ni aclara que se entiende por corredor urbano, como tampoco se señala en el ordenamiento a nivel estatal que es la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de BCS.

CUR-HC-MD Corredor urbano habitacional comercial media densidad

Este uso de suelo combina áreas comerciales y residenciales, con una densidad poblacional moderada. Se encuentran tanto comercios locales como viviendas multifamiliares y unifamiliares. Este uso de suelo es común en áreas urbanas o suburbios con un equilibrio entre zonas de negocios y vecindarios.

Zonificación

primaria

Uso de suelo

CUR-HC-MD

Coeficientes de suelo

Alturas

Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles mínimos

Altura máxima (m)

Base

0.75

0.25

0.05

0.1

0.1

2.25

3

12

Máximo

0.7

0.3

0.1

0.1

0.1

2.8

4

16

Vialidad

Categoría

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Base

Mixto sobre vialidad secundaria y local

Primaria / Secundaria / Local

Máximo

Primaria / Secundaria

Densidades máximas

Categoría

Número de viviendas máximas por lote (sup-mie-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Base

4-8

92.96

N/A

Máximo

9

92.96

N/A

Tamaño de lotes

Categoría

Superficie mínima (m2)

Superficie máxima (m2)

Frente mínimo (m)

Base

330

N/A

10

Máximo

500

N/A

15

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m2 construidos)

Superficie máxima (m2 construidos)

Base

675

N/A

Máximo

1,400

N/A

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

2

N/A

2

Máximo

5

N/A

2

Se deberá cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Gráfico 6.1

Este Gráfico 6.1, señala para ese Uso de Suelo, los coeficientes base y máximos que pueden usarse, así como las características de las vialidades, densidades y potencial de construcción (en caso de ser un fraccionamiento).

Reglas Generales
1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidos en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
2) Se permitirá hasta el 25% de las áreas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
4) Se deberá respetar el número máximo de unidades económicas máximas por cada lote.
5) Se deberán atender los giros permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la tabla de correspondencia de este documento, así como, las condicionantes correspondientes a aquellos giros compatibles.

Gráfico 6.2

Aunque no se señala en este apartado de reglas para el Uso de Suelo, estas reglas generales son aplicables a edificación, no urbanización como tampoco de infraestructura de servicios, por lo que queda en estado de indefensión cualquier desarrollador de vivienda, incluyendo al sector oficial.

Disposiciones Transitorias
I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur. II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.
Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo
Las siguientes categorías y sus reglas tienen que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.
  
Compatibilidades de Giros
Compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos Básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Cultura. Condicionado: Plurifamiliar, Administración Pública, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Alojamiento, Servicios Urbanos, Educación, De Ocio. No compatible: Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Entretenimiento, Industria, Infraestructura, Salud, Asistencia Social, Deportes y Recreación, Transportes, Agropecuario. La siguiente información no es exhaustiva ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultarse la tabla de compatibilidades, correspondiente al "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

Gráfico 6.3

Tocante al Gráfico 6.3, la fracción II de las Disposiciones Transitorias señala que deberá respetarse el anterior ordenamiento de la localidad, ello se señala en virtud del ordenamiento judicial con el amparo al Ejido de Todos Santos de Reponer el Proceso de este actual ordenamiento

En el párrafo referente a la compatibilidad de Giros, se establece que una Tienda de Autoservicio se encuentra en el rubro de ser "condicionado", ello se estableció previendo que se quisiera llevar al límite máximo de aprovechamiento un Uso de Suelo, más adelante (gráficos 7 y 8) veremos cuáles son esas condicionantes. En este mismo gráfico se señala la **no compatibilidad** de este Uso de Suelo con el "Almacenamiento y Abasto".

Compatibilidades de Giros

Compatibilidad de giros		H1		H2		H3		H4		H5		H6		H7		H8		H9		H10		H11		H12		H13		H14		H15		H16		H17		H18		H19		H20		H21		H22		H23		H24		H25		H26		H27		H28		H29		H30		H31		H32		H33		H34		H35		H36		H37		H38		H39		H40		H41		H42		H43		H44		H45		H46		H47		H48		H49		H50		H51		H52		H53		H54		H55		H56		H57		H58		H59		H60		H61		H62		H63		H64		H65		H66		H67		H68		H69		H70		H71		H72		H73		H74		H75		H76		H77		H78		H79		H80		H81		H82		H83		H84		H85		H86		H87		H88		H89		H90		H91		H92		H93		H94		H95		H96		H97		H98		H99		H100		H101		H102		H103		H104		H105		H106		H107		H108		H109		H110		H111		H112		H113		H114		H115		H116		H117		H118		H119		H120		H121		H122		H123		H124		H125		H126		H127		H128		H129		H130		H131		H132		H133		H134		H135		H136		H137		H138		H139		H140		H141		H142		H143		H144		H145		H146		H147		H148		H149		H150		H151		H152		H153		H154		H155		H156		H157		H158		H159		H160		H161		H162		H163		H164		H165		H166		H167		H168		H169		H170		H171		H172		H173		H174		H175		H176		H177		H178		H179		H180		H181		H182		H183		H184		H185		H186		H187		H188		H189		H190		H191		H192		H193		H194		H195		H196		H197		H198		H199		H200		H201		H202		H203		H204		H205		H206		H207		H208		H209		H210		H211		H212		H213		H214		H215		H216		H217		H218		H219		H220		H221		H222		H223		H224		H225		H226		H227		H228		H229		H230		H231		H232		H233		H234		H235		H236		H237		H238		H239		H240		H241		H242		H243		H244		H245		H246		H247		H248		H249		H250		H251		H252		H253		H254		H255		H256		H257		H258		H259		H260		H261		H262		H263		H264		H265		H266		H267		H268		H269		H270		H271		H272		H273		H274		H275		H276		H277		H278		H279		H280		H281		H282		H283		H284		H285		H286		H287		H288		H289		H290		H291		H292		H293		H294		H295		H296		H297		H298		H299		H300		H301		H302		H303		H304		H305		H306		H307		H308		H309		H310		H311		H312		H313		H314		H315		H316		H317		H318		H319		H320		H321		H322		H323		H324		H325		H326		H327		H328		H329		H330		H331		H332		H333		H334		H335		H336		H337		H338		H339		H340		H341		H342		H343		H344		H345		H346		H347		H348		H349		H350		H351		H352		H353		H354		H355		H356		H357		H358		H359		H360		H361		H362		H363		H364		H365		H366		H367		H368		H369		H370		H371		H372		H373		H374		H375		H376		H377		H378		H379		H380		H381		H382		H383		H384		H385		H386		H387		H388		H389		H390		H391		H392		H393		H394		H395		H396		H397		H398		H399		H400		H401		H402		H403		H404		H405		H406		H407		H408		H409		H410		H411		H412		H413		H414		H415		H416		H417		H418		H419		H420		H421		H422		H423		H424		H425		H426		H427		H428		H429		H430		H431		H432		H433		H434		H435		H436		H437		H438		H439		H440		H441		H442		H443		H444		H445		H446		H447		H448		H449		H450		H451		H452		H453		H454		H455		H456		H457		H458		H459		H460		H461		H462		H463		H464		H465		H466		H467		H468		H469		H470		H471		H472		H473		H474		H475		H476		H477		H478		H479		H480		H481		H482		H483		H484		H485		H486		H487		H488		H489		H490		H491		H492		H493		H494		H495		H496		H497		H498		H499		H500		H501		H502		H503		H504		H505		H506		H507		H508		H509		H510		H511		H512		H513		H514		H515		H516		H517		H518		H519		H520		H521		H522		H523		H524		H525		H526		H527		H528		H529		H530		H531		H532		H533		H534		H535		H536		H537		H538		H539		H540		H541		H542		H543		H544		H545		H546		H547		H548		H549		H550		H551		H552		H553		H554		H555		H556		H557		H558		H559		H560		H561		H562		H563		H564		H565		H566		H567		H568		H569		H570		H571		H572		H573		H574		H575		H576		H577		H578		H579		H580		H581		H582		H583		H584		H585		H586		H587		H588		H589		H590		H591		H592		H593		H594		H595		H596		H597		H598		H599		H600		H601		H602		H603		H604		H605		H606		H607		H608		H609		H610		H611		H612		H613		H614		H615		H616		H617		H618		H619		H620		H621		H622		H623		H624		H625		H626		H627		H628		H629		H630		H631		H632		H633		H634		H635		H636		H637		H638		H639		H640		H641		H642		H643		H644		H645		H646		H647		H648		H649		H650		H651		H652		H653		H654		H655		H656		H657		H658		H659		H660		H661		H662		H663		H664		H665		H666		H667		H668		H669		H670		H671		H672		H673		H674		H675		H676		H677		H678		H679		H680		H681		H682		H683		H684		H685		H686		H687		H688		H689		H690		H691		H692		H693		H694		H695		H696		H697		H698		H699		H700		H701		H702		H703		H704		H705		H706		H707		H708		H709		H710		H711		H712		H713		H714		H715		H716		H717		H718		H719		H720		H721		H722		H723		H724		H725		H726		H727		H728		H729		H730		H731		H732		H733		H734		H735		H736		H737		H738		H739		H740		H741		H742		H743		H744		H745		H746		H747		H748		H749		H750		H751		H752		H753		H754		H755		H756		H757		H758		H759		H760		H761		H762		H763		H764		H765		H766		H767		H768		H769		H770		H771		H772		H773		H774		H775		H776		H777		H778		H779		H780		H781		H782		H783		H784		H785		H786		H787		H788		H789		H790		H791		H792		H793		H794		H795		H796		H797		H798		H799		H800		H801		H802		H803		H804		H805		H806		H807		H808		H809		H810		H811		H812		H813		H814		H815		H816		H817		H818		H819		H820		H821		H822		H823		H824		H825		H826		H827		H828		H829		H830		H831		H832		H833		H834		H835		H836		H837		H838		H839		H840		H841		H842		H843		H844		H845		H846		H847		H848		H849		H850		H851		H852		H853		H854		H855		H856		H857		H858		H859		H860		H861		H862		H863		H864		H865		H866		H867		H868		H869		H870		H871		H872		H873		H874		H875		H876		H877		H878		H879		H880		H881		H882		H883		H884		H885		H886		H887		H888		H889		H890		H891		H892		H893		H894		H895		H896		H897		H898		H899		H900		H901		H902		H903		H904		H905		H906		H907		H908		H909		H910		H911		H912		H913		H914		H915		H916		H917		H918		H919		H920		H921		H922		H923		H924		H925		H926		H927		H928		H929		H930		H931		H932		H933		H934		H935		H936		H937		H938		H939		H940		H941		H942		H943		H944		H945		H946		H947		H948		H949		H950		H951		H952		H953		H954		H955		H956		H957		H958		H959		H960		H961		H962		H963		H964		H965		H966		H967		H968		H969		H970		H971		H972		H973		H974		H975		H976		H977		H978		H979		H980		H981		H982		H983		H984		H985		H986		H987		H988		H989		H990		H991		H992		H993		H994		H995		H996		H997		H998		H999		H1000		H1001		H1002		H1003		H1004		H1005		H1006		H1007		H1008		H1009		H1010		H1011		H1012		H1013		H1014		H1015		H1016		H1017		H1018		H1019		H1020		H1021		H1022		H1023		H1024		H1025		H1026		H1027		H1028		H1029		H1030		H1031		H1032		H1033		H1034		H1035		H1036	
-------------------------	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--

Conclusión:

1.- Analizado el documento sobre este uso de Suelo de Corredor Urbano Comercial Habitacional Media Densidad, con lo establecido en el Programa Sub-Regional de Todos Santos-Pescadero-Las Playitas, es de peso la inconformidad de la comunidad al no ser consultada y, establecer de manera unilateral los Uso de Suelo, como es patente el procedimiento que se aprecia, sin que conste, de haber iniciado el desarrollo el predio en cuestión, sin abarcar el proceso que como profesionales del Desarrollo Urbano observamos para con nuestros clientes.

2.- Ahora bien, de acuerdo a las políticas de desarrollo para con la comunidad, esta demostrado que no se esta preferenciando a los locales, puesto que se verán "avasallados" por la intromisión rampante de cadenas de servicios y comercios de carácter foráneo.

3.- En cuanto a la incompatibilidad de los usos, se aprecia desde las condicionantes que se han puesto hacia este tipo de giros comerciales, concluyendo que no es posible llevar a cabo una tienda de estas características sino ha cubierto los estudios viales, hoy de movilidad en el municipio de la Paz y, como también los Estudios de Impacto Urbano, que aunque no los señala el Programa Sub-Regional, el Ayuntamiento de manera discrecional los exige para otorgar una autorización al uso de suelo, mediante criterios emitidos por el Cabildo paceño.

4.- De manera general, podremos concluir, que, así como se ha ordenado "Reponer el Proceso" ante el amparo vigente, el Ayuntamiento en congruencia, debe reponer la o las autorizaciones generadas a esta propiedad de manera respetuosa de los ordenamientos y disposiciones que ha establecido el Cuerpo de Cabildo.

ATTE.



Ing. Arq. Florentino Barreno Arvallo

Cedula Profesional 11881423

Una ficha técnica particular, firmada por el ingeniero arquitecto Florentino Barreno Arvallo, ubica el terreno dentro de un Corredor Urbano Habitacional Comercial de Media Densidad, identificado como CUR-HC-MD.

El profesionalista sostiene que la tabla detallada del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas clasifica como prohibidas las tiendas de autoservicio de entre 2 mil 500 y 5 mil m² para ese corredor.

Para llegar a esa conclusión tomó como referencia los 3 mil 595.03 m² de construcción. No obstante, los planos distinguen mil 800 m² de piso de venta y el expediente no establece cuál de ambas superficies debe considerarse para clasificar el giro. La opinión del ingeniero es particular y no constituye un dictamen oficial del Ayuntamiento.

La postura municipal difiere de ese análisis: Cervantes Villegas aseguró que los dos usos de suelo son compatibles y que el proyecto cumple con las densidades y coeficientes correspondientes, aunque no expuso durante la conferencia el dictamen técnico que sustenta esa conclusión.

Denuncias siguen sin resolución pública

El caso cuenta con el expediente CM/PSA/025/2026 ante la Contraloría Municipal y al menos cuatro reportes ciudadanos presentados mediante la aplicación del Ayuntamiento, dos de ellos marcados como concluidos y otros dos en revisión.

Hasta el momento no se han difundido las resoluciones de esos procedimientos ni el resultado del acta de inspección anunciada por Gestión Integral de la Ciudad.

La versión ofrecida en la conferencia constituye la primera postura municipal amplia sobre el proyecto: confirma las licencias de demolición y terracerías, la fusión de los predios y la revisión favorable del uso de suelo, pero también establece que la licencia correspondiente al edificio seguía en proceso de expedición a pesar de que las obras ya iniciaron.