

C. LICENCIADO PABLO GUTIÉRREZ LAZARUS, Presidente del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Carmen, Estado de Campeche, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1o, 115 fracciones I, párrafo primero, II, párrafo primero y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 102, 105, 106, 108, 115 de la Constitución Política del Estado de Campeche; 2, 20, 21, 27, 31, 58 fracción II, 59, 60, 69 fracciones I, III, XII y XXII, 71, 73 fracciones III, IV y XI, 103 fracciones I y XVII, 106 fracción VIII y 186 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche; 1, 3, 5, 13, 14, 26, 27, 28 del Bando Municipal de Carmen; 1, 2, 11, 17, 18 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Carmen; y 1, 2, 3, 5, 6, 7, 16, 20, 90, 104 y 105 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen, para su publicación y debida observancia a los ciudadanos y autoridades del Municipio, hago saber:

Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, en su Cuadragésimo Tercera Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el día 27 de octubre del año dos mil diecisiete, ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente:

ACUERDO NÚMERO 210

RELATIVO AL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO, RELATIVO AL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA CLASIFICADA EN PROGRAMA DIRECTOR URBANO DE CIUDAD DEL CARMEN VIGENTE, COMO "MC" MIXTO CONTROLADO 2/30 A UN USO ESPECÍFICO PARA GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, EN UNA FRACCIÓN DEL PREDIO NO. 146 SOBRE LA AVENIDA ISLA DE TRIS EN LA COLONIA RESTITO DE LAS PILAS.

ANTECEDENTE:

A).- Que mediante oficio número TM-2712/2017, de fecha 9 de octubre de 2017, de la LIC. JORGE ALBERTO NORDHAUSEN CARRIZALES, en su calidad de SEGUNDO REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARMEN PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento el "DICTAMEN RELATIVO AL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA CLASIFICADA EN PROGRAMA DIRECTOR URBANO DE CIUDAD DEL CARMEN VIGENTE, COMO "MC" MIXTO CONTROLADO 2/30 A UN USO ESPECÍFICO PARA GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, EN UNA FRACCIÓN DEL PREDIO NO. 146 SOBRE LA AVENIDA ISLA DE TRIS EN LA COLONIA RESTITO DE LAS PILAS", con el objeto de que sea turnada a Sesión de Cabildo, la promoción de cuenta en su parte conducente a la letra establece:

"En las facultades que me confiere la ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche en su artículo 76 y del Reglamento Interior del Municipio en su Capítulo V de los Regidores, y del artículo 62 de dicho reglamento, así como del Bando Municipal de este municipio y en mi calidad de Presidente de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, le hago llegar el presente dictamen en relación al "Cambio de uso de suelo de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas, de ésta ciudad". El cual se adjunta al presente oficio en original junto con su copia electrónica grabada en disco compacto.

Asimismo le solicito que el presente dictamen sea votado en la próxima sesión de nuestro honorable Cabildo y sea contemplado en el orden del día de dicha sesión."

B).- En tal virtud los integrantes del Cabildo, proponen emitir el presente acuerdo conforme a lo siguiente:

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CARMEN. PRESENTE.

Los suscritos integrantes de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para el estudio, análisis, discusión, y en su caso aprobación respecto a la solicitud de la empresa SERVICIO VILLA, S.A. DE C.V., con fundamento en los artículos 72, 73 y demás relativos del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen, acudimos antes órgano colegiado a presentar el siguiente dictamen en relación al Cambio de uso de suelo de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas, de ésta ciudad, tomando en cuenta los siguientes:

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

2. Asimismo, el artículo 115, fracción II, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano
3. Que es facultad del H. Ayuntamiento de conformidad con el artículo 104, fracción VII, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche; "Controlar y vigilar el uso del suelo, expidiendo las autorizaciones que procedan..."; por otro lado la fracción XI, nos faculta para "Otorgar y revocar los permisos, autorizaciones y licencias conforme a las disposiciones municipales de carácter general"; así mismo el artículo 53 de la Ley del Asentamientos Humanos del Estado de Campeche señala que "A los Municipios corresponderán formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio..."
4. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
5. El artículo 186 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche, establece: "El Cabildo determinará mediante reglamentos o bandos municipales las normas generales a las que sujetará el ejercicio de sus facultades y que tendrán carácter obligatorio para los habitantes del municipio. Los reglamentos o bandos municipales precisarán las obligaciones, los sujetos obligados, las autoridades a las que compete su aplicación, así como las sanciones que procedan como consecuencia de su incumplimiento y el recurso de defensa que proceda. Así mismo, el Cabildo podrá expedir normas generales mediante manuales, circulares y otras disposiciones de carácter administrativo de observancia obligatoria para la esfera administrativa municipal. Para su vigencia, las normas generales a que se refiere esta disposición o la modificación a las mismas, deberán ajustarse a lo previsto por esta ley y promulgarse por el presidente municipal, debiendo ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado"
6. Que el día primero del mes de junio de la anualidad que transcurre, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, recibió solicitud del representante legal de la empresa SERVICIO VILLA S.A. DE C.V., para en relación al Cambio de uso de suelo de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas, de ésta ciudad.
7. Que derivado de la solicitud de la empresa SERVICIO VILLA S.A. DE C.V., mediante oficio folio número DMAAS/CTMAAS/01072/DVA0561/2017, de fecha quince del mes de junio de la anualidad que transcurre emitido por la Coordinación de Evaluación Técnica de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable de la Dirección Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable de este ente público, se informa a la empresa solicitante que es autorizado con sustento favorable el trámite de Dictamen Técnico de Vialidad Ambiental.
8. El día 25 de agosto de 2017 mediante oficio DDU/2197/17 la dirección de Desarrollo Urbano Municipal, remite a la Presidencia y Secretaria del Ayuntamiento Cambio de uso de suelo de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas, de ésta ciudad, considerando factible el Cambio de uso de suelo adjuntando el siguiente proyecto técnico:

1. Antecedentes Urbanos

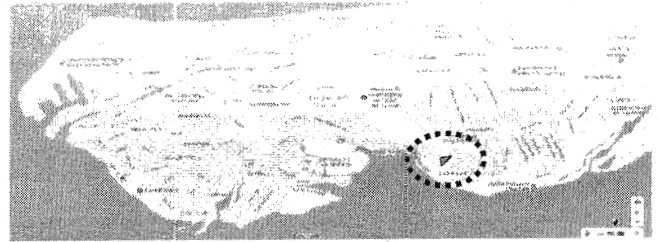
Colindancias: La fracción del predio destinado para la construcción de la Estación de Servicio, colinda al Noroeste con la Av. Isla de Tris; al Sureste colinda con el resto del mismo predio, al Noreste con oficinas de la Policía Federal y al Suroeste con planta de tratamiento de residuos sépticos.

Uso de suelo en PDU: De acuerdo al Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente (PDU), el predio urbano ubicado sobre la Avenida Isla de Tris, con el número 146, en la colonia Restito de las Pilas, se localiza en una zona clasificada como "MC 2/30": Mixto Condicionado, máximo 2 pisos, 30% ocupación y sobre una vialidad C4: Calle Comercial 4/40 (Figura 2). En donde los usos de suelo compatibles están enfocados a comercios de baja escala y usos locales. Situación que está limitando la dotación de equipamiento de nivel medio para los nuevos habitantes de la zona, dado que del año 2009, cuando se actualizó por última vez el PDU vigente, al actual 2017, han transcurrido ocho años de cambio en dicha área y en toda la ciudad, desde crecimiento en centros poblacionales, a cambios económicos, sociales y demográficos que requieren una mayor flexibilidad de uso.

2. Justificación:

Uso de suelo actual y potenciales beneficiarios:

Con base a la anterior observación acerca de la discrepancia entre lo que el PDU vigente marca como deseable en algunas zonas, y lo que está sucediendo actualmente con su uso de suelo real, en estudio de campo, se analizó un área de influencia inmediata de la gasolinera que se pretende instalar, calculado en un radio de 1km, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social (figura 3).



En dicho plano y en las fotos aéreas de la zona se puede observar que dentro del área de influencia, se encuentran diversos servicios de salud, educativos y culturales, cuyos asistentes podrían requerir los servicios de la gasolinera con tienda de autoservicio, de igual manera, dentro el área de influencia de 1km a la redonda, no hay otras gasolineras cercanas, por lo que también se puede convertir en una fuente de suministro para las unidades habitacionales cercanas, Calculándose un promedio de 15,500 usuarios mensuales, beneficiados.

Acceso vial. Su principal acceso urbano es por la carretera 180, una vía Federal con cuatro carriles de circulación (dos para cada dirección; Villahermosa - Campeche y viceversa), con carpeta asfáltica, en donde se genera una de las mayores afluencias de vehículos motorizados en la ciudad. Y en donde la empresa deberá hacer las adecuaciones necesarias para asegurar el ingreso y salida a la gasolinera de forma segura para peatones y vehículos.

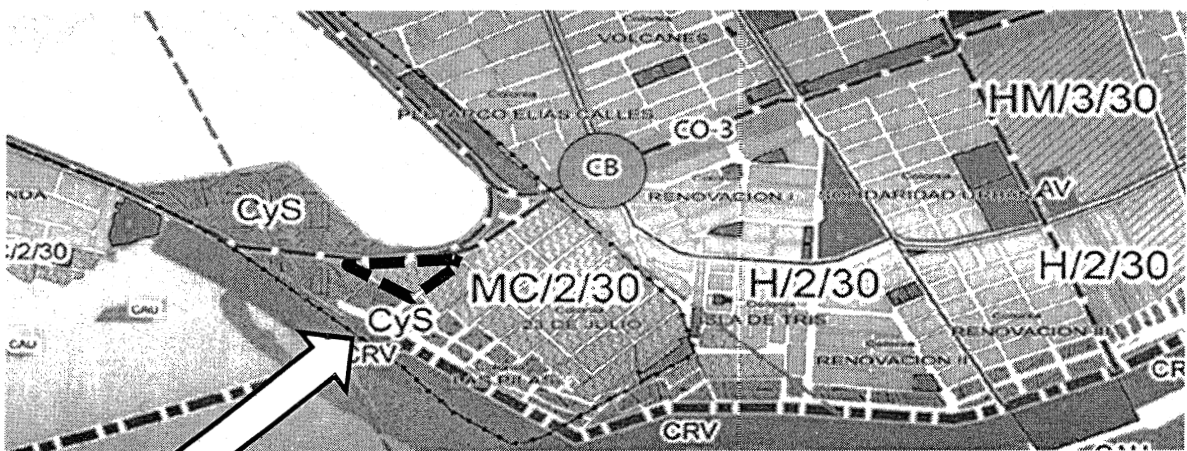


Figura 2. Presentación en PDU vigente

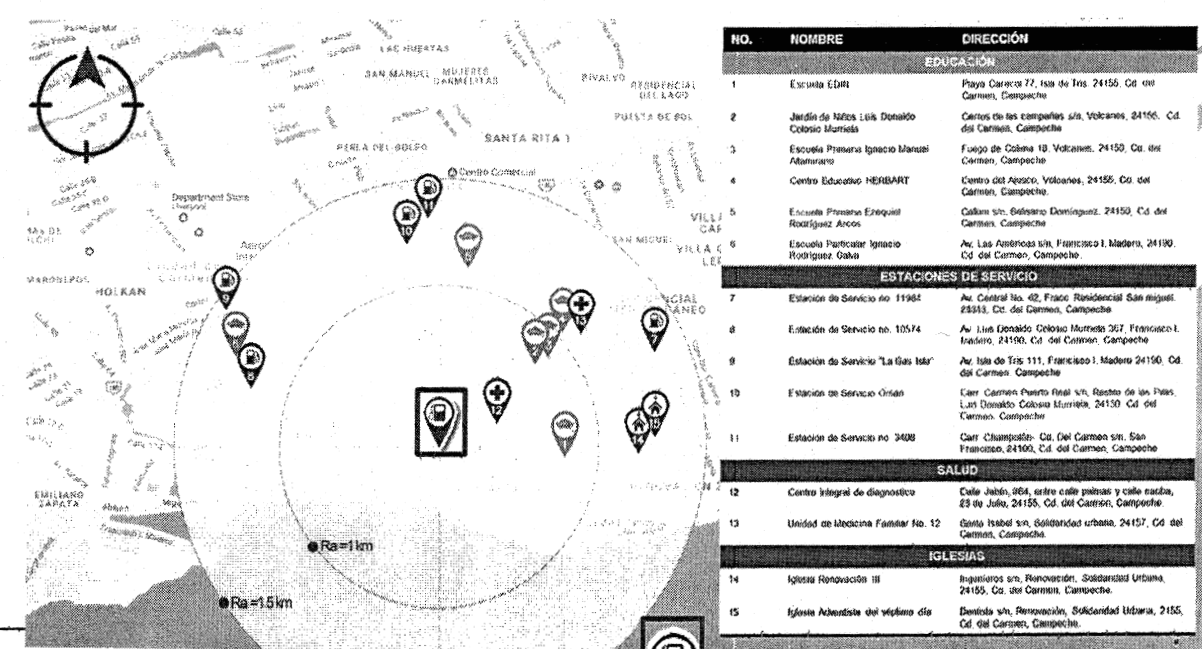


Figura 3. Servicios y equipamientos dentro del radio de influencia de la gasolinera propuesta

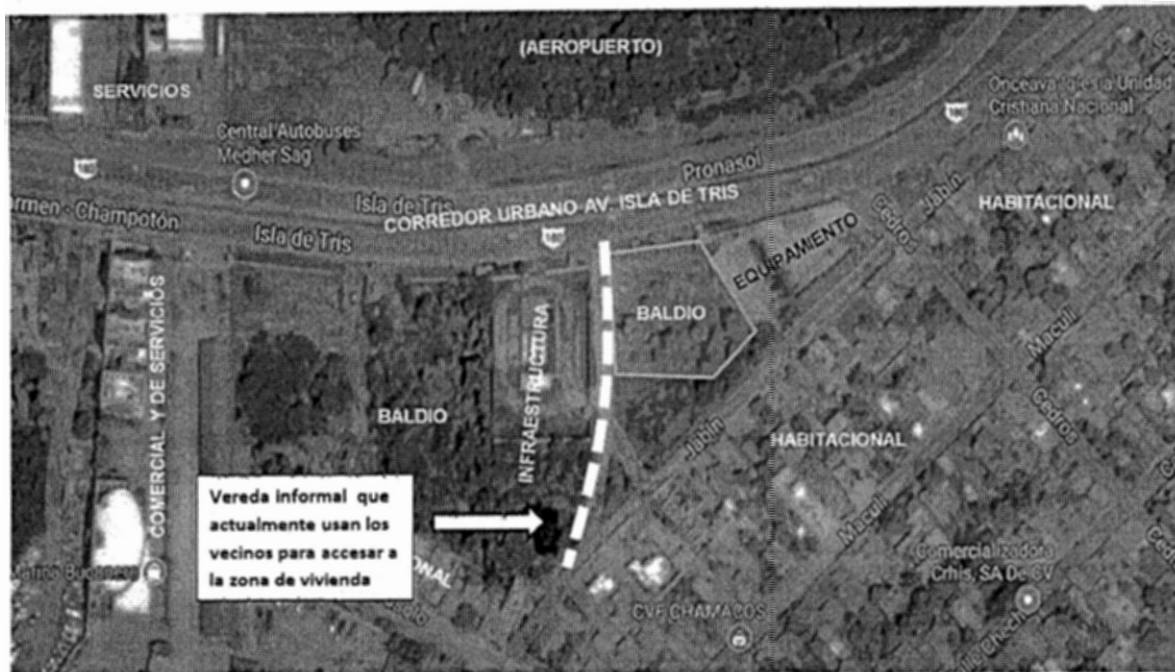


Figura 4. Foto aérea de la zona y sus usos de suelo

Beneficios del proyecto por el cambio de uso de suelo:

Tras análisis de la zona, se enlistan los beneficios potenciales de la construcción del proyecto: "Gasolinera con tienda de autoservicio, ubicada en avenida Isla de Tris No. 146, colonia Restito de las Pilas, municipio del Carmen, estado de Campeche":

- El predio en donde se pretende realizar el proyecto, actualmente se encuentra baldío y descuidado con una vereda que ha realizado la comunidad para poder cruzar hacia sus viviendas (figuras 4 y 5), El proyecto considera el entorno natural y urbano:
- Entorno natural: al contemplar el conservar parte de los árboles existentes y trasplantar en el espacio público de elección del Municipio, los árboles grandes que no se puedan conservar por el proyecto.
- Entorno urbano: Se realizarán banquetas y rampas suficientemente anchas para el tránsito de los peatones, siendo incluyentes para el tránsito de personas con discapacidad, de igual manera se considerarán cajones de estacionamiento para grupos vulnerables. Debido a que se encuentra todavía dentro del cono de aproximación al aeropuerto, además de las gestiones correspondientes con el mismo, se ha establecido en la construcción como límite, una altura no mayor al equivalente a dos pisos.
- Se propone que la empresa consolide la vereda existente que ya utiliza la comunidad, estableciéndola como calle, pavimentándola y cediéndola al municipio.
- Se crearán fuentes de empleos: un aproximado de 80 empleos indirectos durante el proceso de construcción de la gasolinera, en donde se contrataría mano de obra calificada local. Así como se invertiría en la compra de materiales locales y se contrataría a 17 trabajadores locales para trabajos directos, incluyendo la capacitación que recibirán. No contemplando aún los posibles trabajadores locales a contratar para una tienda de autoservicio que se desea instalar en la gasolinera: 12 personas más, contemplando tres turnos de trabajo.

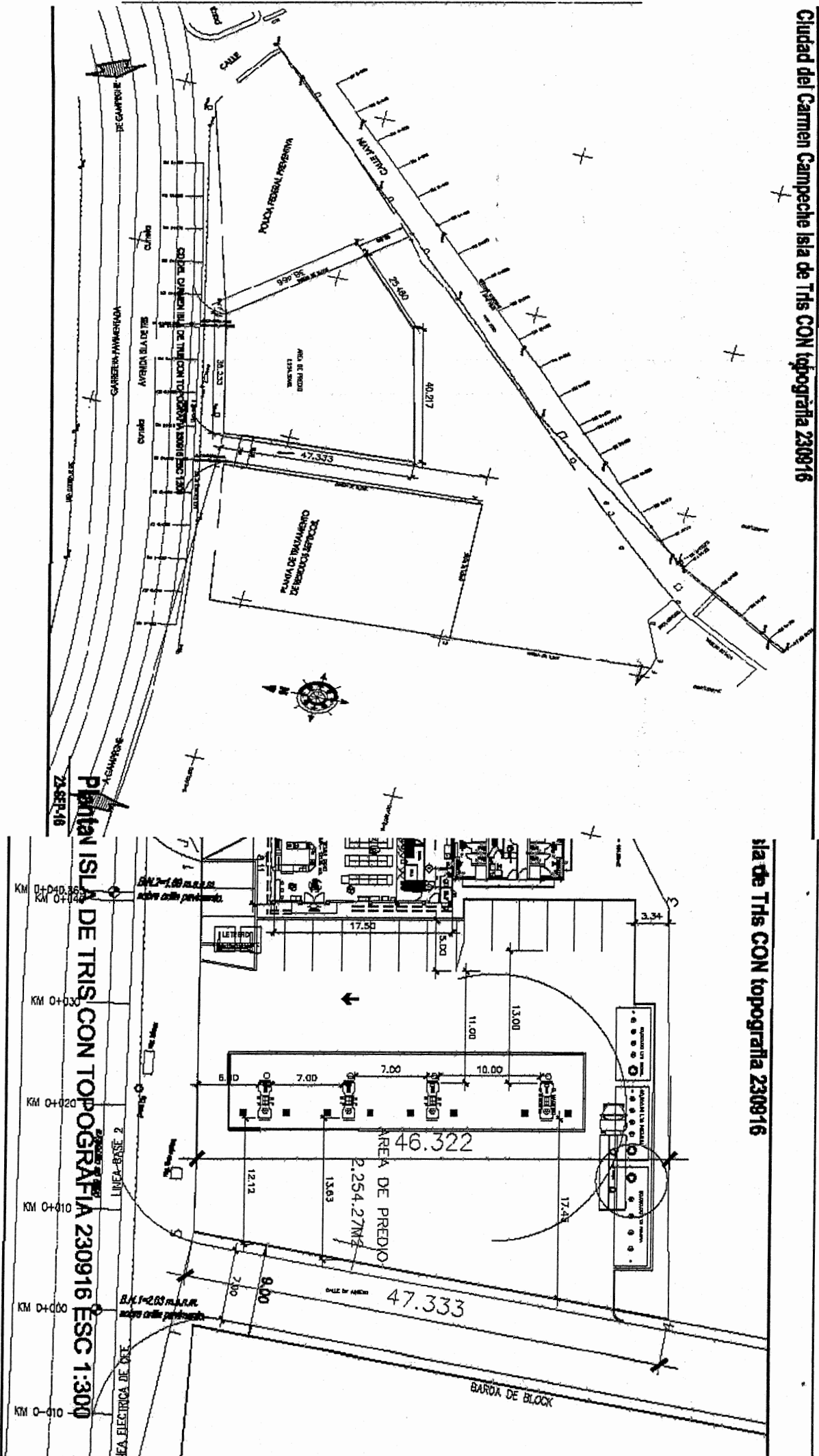
3. Descripción del Proyecto

El proyecto consiste en la construcción de una Estación de Servicio Tipo Urbana, que contará con área de facturación, contabilidad, operativos, área de corte, sanitarios clientes, sanitarios empleados, cuarto de empleados, bodega, cuarto de control eléctrico, cuarto de limpios, cuarto de sucios, cuarto de máquinas, áreas verdes, tienda de conveniencia, área de tanques de almacenamiento, estacionamiento y área de servicio con seis dispensarios 3 dispensarios con doble producto (Magna - Premium) y 1 dispensario con 1 producto (Diésel) para abastecer a 8 vehículos simultáneamente. La ubicación de los módulos de servicios se localizará en la parte central del predio inmediato a la vía de acceso a la Estación de Servicio. (Figura 6).



Figura 5. Imágenes actuales de predio baldío y su entorno

Figura 6. Levantamiento topográfico, predio



de los integrantes de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, y opiniones de

las dependencias involucradas. Como resultado de dicho análisis es menester aprobar en términos favorables y generales el Proyecto Técnico exhibido por parte de la mencionada dirección.

En mérito de estos CONSIDERANDOS, dado lo expuesto y fundado, así como del análisis, examen y resolución realizada por la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, teniendo participaciones y comentarios relativos a la situación social y económica que atraviesa el Municipio del Carmen, se dio a la tarea de elaborar el siguiente dictamen, y en base a los artículos 72, 73 y demás relativos del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen por parte de las dependencias involucradas; sometemos a la consideración del Honorable Cabildo, en su caso, sean aprobados los siguientes acuerdos, en los términos que a continuación se indican;

ACUERDO:

PRIMERO. El H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, autoriza el CAMBIO DE USO DE SUELO de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas. Esta autorización es de manera condicionada en su modalidad comercial.

SEGUNDO. El presente acuerdo no autoriza al promotor, realizar obras de urbanización ni de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Reglamento de Construcciones del Municipio de Carmen y otros ordenamientos jurídicos municipales aplicables.

TERCERO. La presente autorización es exclusivamente para que la empresa solicitante establezca únicamente instalaciones de una Gasolinera con tienda de Autoservicio, siempre y cuando cumpla con las normas técnicas establecidas en la Ley de la materia y demás normatividad aplicable, autorización que será revertida si pretende darle otro destino.

El promotor debe presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la regularización del proyecto, en dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de los usos a desarrollar, accesos, características generales, etcétera.

CUARTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo, en las condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del Acuerdo.

QUINTO. Publíquese por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado de Campeche.

SEXTO. El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Campeche.

SEPTIMO. El presente fallo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Campeche, con costo al interesado, lo que deberá acreditar el solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal remitiendo las constancias que así lo confirmen.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, notificar el contenido de éste Acuerdo a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal a efecto de que ésta realice la anotación y modificación del Cambio de Uso de Suelo aprobado en el Programa Director Urbano del Centro de Población Ciudad del Carmen, Campeche y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Sección Especial correspondiente del Registro de Programas Directores Urbanos, para su consulta pública y efectos legales correspondientes.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Dirección de Desarrollo Urbano, Coordinación de Catastro, y al LIC. DOLORES MORALES SALAYA, representante legal de la empresa SERVICIO VILLA, S.A. DE C.V., para su conocimiento y efectos legales correspondientes.

Dado en el recinto oficial del Ayuntamiento en la ciudad de Carmen, Campeche, a los 5 días del mes de octubre del año dos mil diecisiete.

Así lo aprobaron, firmando al margen y calce, los integrantes de la Comisión Edilicia Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para su debida constancia y acuerdo legal. **CONSTE.**

LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO. LIC. JORGE ALBERTO NORDHAUSEN CARRIZALES. Presidente de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (A FAVOR). **C. MAYELA CRISTINA MARTÍNEZ ARROYO.** Secretaria de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. (A FAVOR). **C. CANDELARIO DEL CARMEN ZAVALA METELIN.** Vocal de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (VOTO PARTICULAR EN CONTRA). (Rúbricas).

TRANSITORIOS

Primero: Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Campeche.

Segundo: Remítase a la Unidad Municipal de Transparencia y Acceso a la Información Pública para su publicación en el Portal de Internet del Gobierno Municipal.

Tercero: Insértese en libro de Reglamentos, Acuerdos y demás disposiciones de este Honorable Ayuntamiento de Carmen.

Cuarto: Se derogan todas las disposiciones legales, administrativas y reglamentarias en todo en lo que se opongan al presente acuerdo.

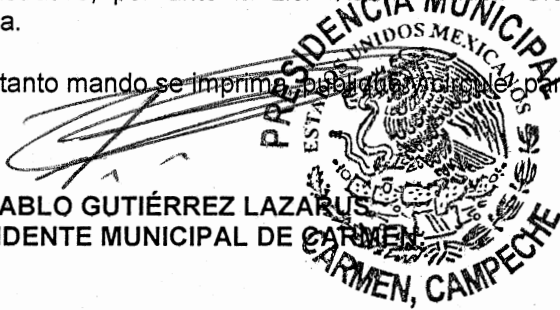
Quinto: Se autoriza a la C. Secretaria del Honorable Ayuntamiento, expedir copia certificada del presente acuerdo para todos los fines legales a que haya lugar.

Dado en la Sala de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio del Carmen, Estado de Campeche; **10 votos a favor, 04 votos en contra, 01 abstenciones y 0 ausencias**, a los 27 días del mes de octubre de 2017.

C. L.C.P y A.P. Pablo Gutiérrez Lazarus, Presidente Municipal; C. L.E.F. y D. Rosa Angélica Badillo Becerra, Primera Regidora; C. Lic. Jorge Alberto Nordhausen Carrizales, Segundo Regidor; C. Lic. Celeste Salvaño López, Tercera Regidora; C. Eloy Villanueva Arreola, Cuarto Regidor; C. Mayela Cristina Martínez Arroyo, Quinta Regidora; C. Ing. Candelario del Carmen Zavala Metelín, Sexto Regidor; C. Landy María Velázquez May, Séptima Regidora; C. Lic. Gabriela de Jesús Zepeda Canepa, Octava Regidora; C. Lic. Venancio Javier Rullán Morales, Noveno Regidor; C. Lic. Gleni Guadalupe Damián Martínez, Décima Regidora; C. Luis Javier Solís Sierra, Décimo Primer Regidor; C. C.P. José del Carmen Gómez Quej, Síndico de Hacienda; C. L.A.E.T. María Elena Maury Pérez, Síndica de Asuntos Jurídicos; y el C. Lic. Alberto Rodríguez Morales, Síndico Administrativo, por ante la Lic. Diana Méndez Graniel, Secretaria del H. Ayuntamiento quien certifica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y cumpla para su debido cumplimiento.

LIC. PABLO GUTIÉRREZ LAZARUS
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CARMEN



LIC. DIANA MÉNDEZ GRANIEL
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

