

# Propuesta de Uso de Terreno del Gobierno del Estado en Pichilingue Para Uso Privado y Beneficio Comercial



Preparado por Michael Wolf

7 Octubre 2017

## Índice

Sumario Ejecutivo.....	2
Propiedad.....	3
Descripción.....	3
Estado Financiero.....	3
Uso Designado y Práctica.....	3
Condición y Problemas.....	4
Fotografías de las condiciones.....	4
Uso.....	7
Actual.....	7
Potencial.....	7
Uso Privado Propuesto.....	8
Uso Comercial Propuesto.....	8
Usos y Beneficios Publicos Propuestos.....	8
Mejoras.....	8
Reparaciones.....	8
Carreta.....	9
Grúa.....	9
Rampa.....	9
Casa.....	9
Taller.....	9
Personas.....	9
Sumario de mi CV/resumen:.....	10
El Gran Dilema.....	10
Soluciones Propuestos.....	11

## Sumario Ejecutivo

La propiedad, siendo poseionario el estado de Baja California Sur, se encuentra abandonada. Se desea utilizar como uso designado para completar un velero de 20 metros. Sería de beneficios comerciales y más aún que incluye concesión para marina seca y otros usos de la rampa e instalaciones. Hay muchos problemas con la propiedad porque está abandonada. Se propone que la propiedad sea usada como astillero y rampa para barcos y que yo viva en casa para instalar la grúa y la carreta para levantar barcos por la rampa cuando trabaje en mi velero para completarlo. Después, sería un astillero funcionando con todas las instalaciones para hacer reparaciones a barcos. Quien quiere usar la propiedad es muy listo, con muchas habilidades, equipo, y recursos para reparar barcos, y hacer y operar el astillero, y quiere hacer reparaciones y mantener la propiedad. Es una propuesta muy benéfica para todos.

# Propiedad

## Descripción

Esta propiedad está situada en Parque Industrial Pichilingue, próximo a Club Hotel Cantamar al este, base militar al sur, terreno sin dueño al oeste, y bahía Pichilingue al norte.



La Clave de esta propiedad es 101 070 001 005.

Esta propiedad es un terreno pequeño usada por un ciudadano alemán que instaló una grúa e inició la construcción de un velero de acero. Tiene rampa para barcos, casa con taller, bodega, e instalaciones para reparaciones navales.

## Estado Financiero

Predial no ha sido pagado desde hace 10 años, hasta junio del 2017.

Existe concesión de API sobre de la rampa de propiedad, pero está ahora abandonada.

## Uso Designado y Práctica

Uso designado es para reparaciones navales. Ahora, es sólo utilizada para fiestas de fin de semana y recreación por gentes varias que no cuidan la propiedad.

## **Condición y Problemas**

La condición de esta propiedad está abandonada y descuidada desde hace cinco años. La casa no es utilizada. La rampa no es utilizada. Techo y cercado tienen daños de huracanes y nadie realiza reparaciones. Árboles y vegetación son demasiado grandes y dañan las instalaciones.

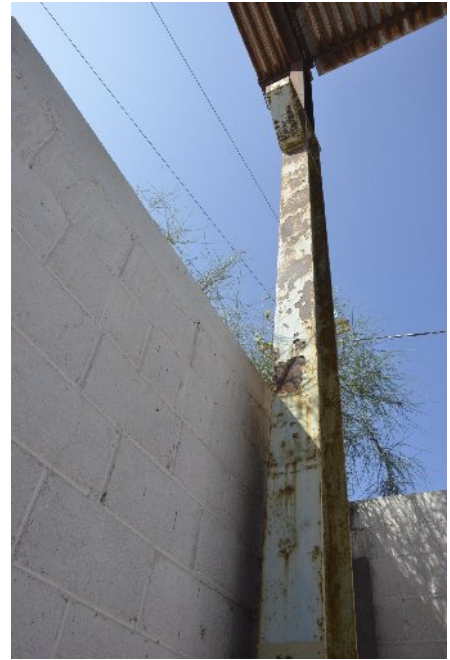
Hay mucho óxido en techo y soportes, y las bases tienen daños con fierro en el cemento. La casa está descuidada y hay daños en puertas, ventanas, pintura, y más. Todo está muy sucio en toda la propiedad. También, no hay seguridad; todos los candados están descompuestos.

## **Fotografías de las condiciones**









## **Uso**

El uso propuesto para esta propiedad es privada, sin afán de lucro. Necesito completar mi velero. Con esta propiedad e instalaciones, junto con mi equipo y las partes que voy a conseguir de barcos, voy a tener todo lo que necesito para completar mi velero. Entonces, no necesito dinero porque voy a hacer trabajo yo mismo. Pero, entendiendo que necesito mantener la propiedad e instalaciones, y también necesito ganar dinero para comprar partes para mi velero. Recibo pensión para discapacitados, y tengo muchas partes que puedo vender para ganar dinero. También, puedo hacer reparaciones y vender partes de barcos que saco de otros barcos que compro para salvar partes.

Tengo solicitado un permiso de trabajo con INM (Instituto Nacional de Migración). Voy a tener un negocio de salvar barcos, de comprar y vender barcos, y servicios navales que incluye reparaciones y otros servicios de barcos y veleros. Este negocio es para conseguir partes que necesito para completar mi velero.

## **Actual**

No hay utilización ahora. Sólo se usa para fiestas en fin de semana de gentes varias que no cuidan la propiedad. No hay uso comercial. No hay uso para reparaciones navales. No está siendo utilizado para levantar barcos. Nadie vive en la casa. Nada de estas instalaciones son utilizadas.

## **Potencial**

Uso potencial para esta propiedad incluye levantar, reparar, y almacén de barcos en la propiedad. Con la casa, bodega, taller, y rampa con grúa, es posible que se pueda hacer astillero para reparaciones a barcos privados o comerciales.

## ***Uso Privado Propuesto***

El uso propuesto privado sería para levantar y completar mi velero. Es un velero grande, de 20 metros; y pesado, de 35mil kg. Es una lancha de ferrocemento especial que necesita reparaciones de mucho trabajo. También, necesito construir el interior de mi velero. Voy a reconstruir mi velero de nada a todo.

Para levantar mi velero, necesito inventar un método y para eso tengo dos ideas. Uno es construir una carreta grande para levantarlo por la rampa en la propiedad. Pero la otra idea es construir una barcaza de muelles modulares y sumergibles de ferrocemento que voy a diseñar. Si puedo construir esos muelles, voy a donar mi idea y diseño a quien lo quiera para tener un negocio de construir muelles y plataformas de ferrocemento. Si hago una carreta, sería instalada para levantar barcos después de que salga de la propiedad.

## ***Uso Comercial Propuesto***

El principal uso comercial para esta propiedad sería para levantar y echar al agua barcos para un negocio de marina seca que se puede construir después de Noviembre de este año. Ahora, hay un plan de construir un nuevo muelle grande para levantar barcos con equipo pesado. Eso es muy complicado y solo es necesario porque no se puede rentar o comprar la propiedad con rampa la cual es cercana al sitio de la marina seca.

Después de solo 4 meses, yo puedo tener esta propiedad lista para levantar y echar al agua a barcos para marina seca. Por eso, voy a iniciar contrato con API para concesión. La marina seca va a pagar por concesión para tener uso de la rampa.

Para mí, voy a tener un negocio para salvar barcos. Voy a necesitar una rampa, carreta y grúa, para levantar barcos y veleros que encuentre y compre para sacar partes. También, es posible que, si necesito ganar dinero, pueda hacer reparaciones a barcos y veleros.

## ***Usos y Beneficios Públicos Propuestos***

Porque voy a tener la habilidad, y porque es necesario, voy a ofrecer a la Marina, Capitanía de Puerto y API poder levantar barcos abandonados, cortarlos, y llevarlos a la recicladora. También, es posible que yo pueda mantener la propiedad como marina seca para resguardar embarcaciones.

Otros beneficios incluyen que, cuando esté listo mi velero, no voy a necesitar esta propiedad. Entonces, va a ser un astillero listo, y la propiedad va a tener mucho más valor del que tiene ahora. También, si se construyen plataformas y muelles de ferrocemento, sería la posibilidad para un negocio que va a crear muchos trabajos para mexicanos. También, sería otro astillero aquí en La Paz para más capacidad y entonces mas trabajo.

## **Mejoras**

### ***Reparaciones***

Serían muchas reparaciones a la propiedad para poder usarlo para mi velero y también para que la propiedad esté lista para levantar barcos y hacer trabajos. Incluye reparaciones a puertas, nuevos candados, reparaciones a cemento incluyendo bases, pintura para casa y al acero de la sombra mayor,

limpieza de la propiedad en general, reparaciones a cercado, y tirar la basura.

También, para poder usar la casa, necesito limpiar fuera, pintar la casa, reparar ventanas, limpiar cisterna, limpiar dentro, y ver que reparaciones son necesarias para el interior de la casa.

## **Carreta**

Para levantar los barcos fuera de agua (y echarlos al mar), hay una carreta en la propiedad. Esta carreta es suficiente para levantar barcos de hasta 10 metros, más o menos. Para barcos más pequeños, voy a comprar o hacer un remolque.

## **Grúa**

Para levantar la carreta con barcos, necesito una grúa de cable de acero inoxidable para subir y bajar la carreta. Por eso, tengo acceso a una grúa especial para levantar la carreta. Es nueva, muy grande, y suficiente para barcos como el mio, posiblemente de una capacidad de 50mil kg. Para eso necesito electricidad de tres fases y por eso sería necesario tener un contrato con CFE de uso industrial. Hay instalaciones en la propiedad de tres fases. También es posible usar motor diésel.

## **Rampa**

La rampa está lista, sólo necesita reparaciones superficiales como limpieza, y reparación de cercado.

## **Casa**

No conozco la condición de la casa por dentro. Pero no sería problema hacer las reparaciones que necesita la casa. Tengo todas las habilidades y equipo que necesito para limpiar, hacer reparaciones y mejoras a la casa para vivir, y poner un taller abajo para trabajar en acero, madera, cemento, y otras cosas que necesito para completar mi velero.

## **Taller**

El taller necesita limpieza y organización. Yo tengo mucho equipo para trabajar en barcos y veleros y voy a comprar más. Necesito hacer reparaciones al techo de la sombra mayor, y pintar todo el acero. Posiblemente voy a construir muros en los lados de la sombra mayor para bloquear viento, lluvia y por seguridad.

## **Personas**

Ahora, este proyecto sería completado por mí y mi compañero. Mi compañero es joven, y sería mi ayudante. Buscamos otras personas que trabajen con nosotros en mi velero y para otros proyectos en el futuro. Si necesitamos mano de obra, encontraremos cuando la necesitemos.

## ***Sumario de mi CV/resumen:***

Educación: Licenciado en estudios generales en University of Idaho, 2009

Adiestramiento adicional: Manejo de lobos con perspectivas veterinarias, 2001

Honores: Escolar McNair 2005-2009; Xi Sigma Pi sociedad de honor, 2008

Experiencia de campo: En general desde 1999 hasta 2009 en Lobos Silvestres en Idaho

Experiencia Legal *Pro Se*: Escribí oficios legales en dos casos, uno para un caso sobre lobos, otro sobre matrimonio entre el mismo sexo (California Proposition 8). También, varios casos legales para mis beneficios para discapacidades, incluyendo Seguridad Social desde 2008 hasta 2012.

Presentaciones: “Addressing Shortfalls of Wolf Recovery” por “Frontiers of Wolf Recovery” en 2005, presentación profesional de ciencia. “LabVIEW Programming Guidelines” para grupo de programadores en San Diego, 2001

Publicaciones: “Deploying Applications Using a Loader” en línea por ni.com, 2002. También muchos boletines de prensa desde 2008 hasta 2013.

Experiencia *pro bono*: Trabajo con lobos silvestres en santuarios varios desde 1998 hasta 2002.

Después, inicié una organización para educación y ciencia de lobos, “Wolf Ranch Foundation” hasta el 2010.

Experiencia profesional: “Advanced Test Engineering” - mi empresa para programación de equipos para automatización desde 2002 hasta 2005. Desde 1997 a 2002, es programador, ingeniero mecánico, eléctrico, óptico, fluido y más para empresas que fabrican LASERs para manufactura de circuitos integrados semiconductores. Antes, trabajé con copiadoras digitales a color como ingeniero y vendedor.

Patente: 6,466,602 Electrodo de vida larga para LASER de gas.

Soy muy inteligente y tengo muchas habilidades y experiencia. Puedo aprender de todo, y muy rápido. No hay mucho que no pueda hacer y si no, puedo aprenderlo, y muy pronto. Por ejemplo, no tenía experiencia con barcos cuando compré mi velero hace cinco años. Pero no he pagado para ayudarme con preparaciones, construcciones, o reparaciones. También aprendí como navegar muy rápido, sólo en cuatro meses en velero de 8 metros y después en solo dos horas con mi velero de 20 metros en la bahía de San Francisco, California una semana antes de venir por océano, con vientos muy altos en mi tercer día de viaje.

Solo tengo un problema, es que sufrí daño cerebral en 2004 en un accidente. Debido a eso, tengo problemas de relaciones sociales. Para eso, mi ayudante coordina la organización y logística. Gracias a el, he hecho muchos progresos en mi vida.

## **El Gran Dilema**

El gran problema es que no conozco con quién debo hablar para usar esta propiedad. Encontré que el dueño es Gobierno del Estado. El impuesto predial no se ha pagado. La propiedad está abandonada, y quienes vienen el fin de semana no cuidan la propiedad, y no dicen con quien puedo hablar para conseguir el uso de la propiedad. Hablé con API, que otorga la concesión, pero está sólo sobre una parte de la propiedad y no cuentan con información sobre el dueño. Mucha gente busca usar o comprar esta propiedad ahora, y escuché de una abogada que representa a la viuda del hombre

que lo usó hace cinco años, que pide \$750,000USD para vender la propiedad, sin ser dueños pues no la pueden vender.

### ***Soluciones Propuestas***

Como entiendo, hay un contrato o contratos sobre el uso de esta propiedad. Pero la intención de la ley sobre propiedad privada, es que si la propiedad se encuentra abandonada (hasta cinco años por coincidencia), quienes la usen y mejoren, pueden utilizarla. En este caso, **no busco la propiedad**, solo el **uso de la propiedad**. Y contrato o contratos sobre su uso. Y su uso actual es el abandono, desde hace cinco años, y entonces contrato puede ya estar expirado.

No entiendo el problema porque no puedo conseguir uso de la propiedad. Pero desde mi perspectiva, y la de los demás, la propiedad está abandonada. De acuerdo a Registro Público, el predial no está pagado. Aparece como “propiedad abandonada”. Yo quiero usarla: puedo repararla, mantenerla, mejorarla, y ofrecer beneficios comerciales por el uso de una propiedad que ahora se encuentra abandonada.

# Michael Wolf, ejemplo de valor y humildad

VERÓNICA SÁNCHEZ A.

El peor enemigo del ser humano es el ego, sin lugar a dudas. Ese sentimiento que nos aleja de nuestros semejantes y que nos impide conocer gente maravillosa, por sentirnos superiores a ellos.

Este pensamiento querido lector, está relacionado con Michael Wolf, un estadounidense de 45 años de edad, el cual debido a un incendio ocurrido en su domicilio, sufrió dos irreversibles en su salud, los cuales han afectado su memoria a corto plazo, así como también le creó dificultades para poder interactuar con su familia y la sociedad en general.

A pesar de ser un tipo muy agradable, educado y sencillo, en su país como el mismo mencionaba, "los gringos", lo han rechazado por su condición, a tal grado que se vio obligado a zarpas su barco e iniciar una travesía por el mundo, la cual lo trajo a tierras sudcalifornianas.

Michael en entrevista exclusiva para El Sudcaliforniano, comenta que inició este recorrido el pasado 27 de octubre del 2014, zarpando de San Diego California hasta Bahía Tortugas Baja California Sur, lugar en el que estuvo alrededor de un mes.

Nuestro entrevistado refiere que la gente de dicha población lo trató muy bien, y fue muy amable con él, aunque desafortunadamente su ayudante de tripulación de nombre Mark, a quien apodaba "luzada", aprovechándose de su salud tan defen-

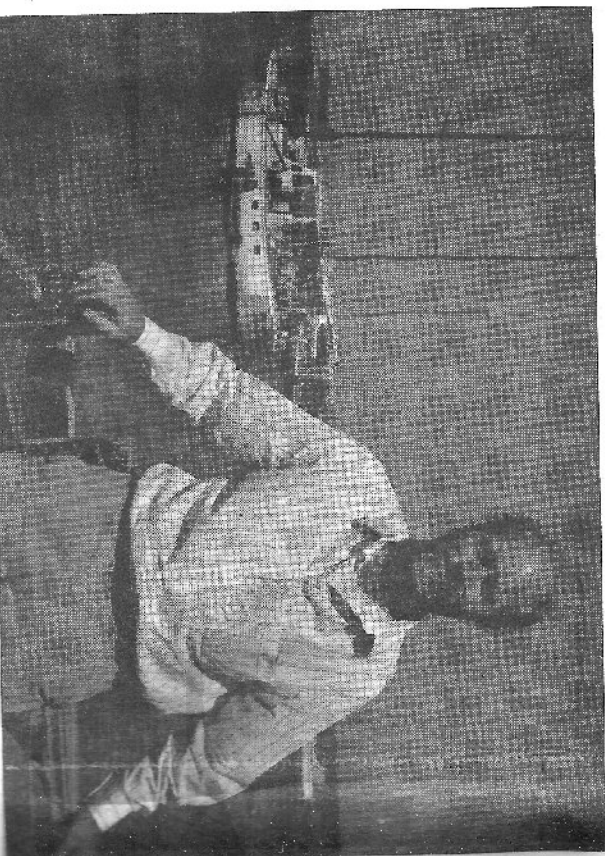
rada le robó el poco dinero que tenía, por lo que tuvo que despedirlo y continuar el viaje completamente solo.

El estadounidense refiere que a pesar de la traición de quien consideraba su amigo, en La Paz se ha sentido muy bien, aunque ha tenido problemas para entrar una plática debido a que su español no es muy bueno.

De igual forma señala que irónicamente con los únicos que sigue teniendo problemas es con sus compatriotas quienes lo miran por encima del hombro, como si no valiera nada, situación que lo tiene triste, pues no lo puede entender.

Wolf, quien hace honor a su apellido, porque a pesar de las circunstancias de la vida se ha defendido como todo un "lobo", y ha salido adelante a pesar de las circunstancias. Comenta que recibe una médica pensión la cual le permite poder hacer sus propios medicamentos basados en cítricos, ya que no puede tomar cualquier medicina, así como tampoco puede ingerir cualquier alimento, ya que las secuelas del incendio lo dejaron con serios problemas por el plomo que respiró en aquel terrible accidente.

En esta conmovedora historia, en la cual nuestro personaje no pretende hacerse víctima, sino abrir su corazón y platicar un poco de su vida, con el propósito de que la sociedad sudcaliforniana lo conozca poco más y por qué no hacer nuevas amistades. Esta reportera pudo constatar cómo Michael tiene una gran inteligencia y humildad.



MICHAEL Wolf, estadounidense amante de la libertad.

Deben diabéticos recibir la