



H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## **SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



**126-XXI-2012**

EL SUSCRITO, **LIC. GUILLERMO MARRÓN ROSAS**, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**, A USTEDES:

**ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA**, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO  
**ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA**, DIR. MPAL. PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **21**, CELEBRADA LOS DÍAS **02 Y 17 DE ABRIL DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ **PUNTO DE ACUERDO RELATIVO A LA SOLICITUD DE LA C. MARÍA ASUNCIÓN ORTIZ SILOS**, DONDE SOLICITA SE LE AUTORICE LA SUBDIVISIÓN EN DOS FRACCIONES, EL TERRENO DE SU PROPIEDAD IDENTIFICADO COMO, **LOTE 23 MANZANA 03**, CON CLAVE CATASTRAL **409-001-003-029**, CON UNA SUPERFICIE DE **410.379 M<sup>2</sup>**, UBICADO EN LA COLONIA SAN JOSÉ VIEJO, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

### **Antecedentes y Consideraciones**

**Primero.-** Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado de fecha 14 de Septiembre del 2011; la **C. María Asunción Ortiz Silos**, solicita se le **autorice la Subdivisión del Terreno de su propiedad identificado como Lote 23 de la Manzana 03, con Clave Catastral 409-001-003-029, con una superficie de 410.379 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia San José Viejo**, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur. Resultando de la misma (Dos) Fracciones.

Los Documentos anexados al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

- Copia Simple de Escritura de Propiedad Número 1038 Volumen 20 Folio No. 101 en la Entidad 03 de fecha 21 de Mayo del 2007 del Contrato de compraventa entre CORETT y la C. María Asunción Ortiz Silos.
- Copia Simple de Deslinde Catastral de fecha 13 de Diciembre del 2010.
- Plano de Subdivisión con cuadros de construcción.
- Copia Simple de Pago del Predial.

**Segundo.-** Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada los días 12 y 17 de Octubre de 2011, como consta en acta marcada como el número 15, en la cual se turna a esta



H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## **SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



**126-XXI-2012**

Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por la **C. María Asunción Ortiz Silos**, solicita se le **autorice la Subdivisión del Terreno de su propiedad identificado como Lote 23 de la Manzana 03, con Clave Catastral 409-001-003-029, con una superficie de 410.379 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia San José Viejo**, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur. Resultando de la misma (Dos) Fracciones, para su análisis y dictamen correspondiente.

**Tercero.-** Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política Mexicana y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, las atribuciones en materia de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los Centros de Población, serán ejercidas de manera concurrente por el Ejecutivo del Estado y las Autoridades Municipales, en el ámbito de su Jurisdicción y competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, así como la propia Ley de Desarrollo Urbano en mención; siendo autoridad en consecuencia el propio Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. conforme lo determina la Fracción II del Artículo 9 del último ordenamiento legal en cita.

**Cuarto.-** Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, donde se señalan las reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio.

**Quinto.-** Que El Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendera a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, así como la promoción turística, mediante la vinculación del desarrollo regional con el bienestar social, proveyendo el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, entre otros aspectos tomándose en cuenta, también que los usos, son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro poblacional.

**Sexto.-** La zona donde se pretende la **Subdivisión del Lote 23 de la Manzana 03, con Clave Catastral 409-001-003-029, con una superficie de 410.379 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia San José Viejo**, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; se localiza en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualizan las construcciones existentes descritas:



H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



126-XXI-2012



**Séptimo.-** Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al **Lote 23 de la Manzana 03, con Clave Catastral 409-001-003-029, con una superficie de 410.379 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia San José Viejo**, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; está contemplada con un Uso de Suelo **H-2 (Habitacional de Media Densidad)** según lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXVI... extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 19, a foja 76, del volumen I, de la sección V, de fecha 29 de Marzo del año 2000, y con anotación marginal bajo el número 19, foja 76, del volumen I, decretos sección V, de fecha 29 de Marzo del 2000.

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

### **Usos y destinos permitidos**

***Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200.00 M<sup>2</sup>, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles ó 7.00 metros y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 3.00 metros libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un***



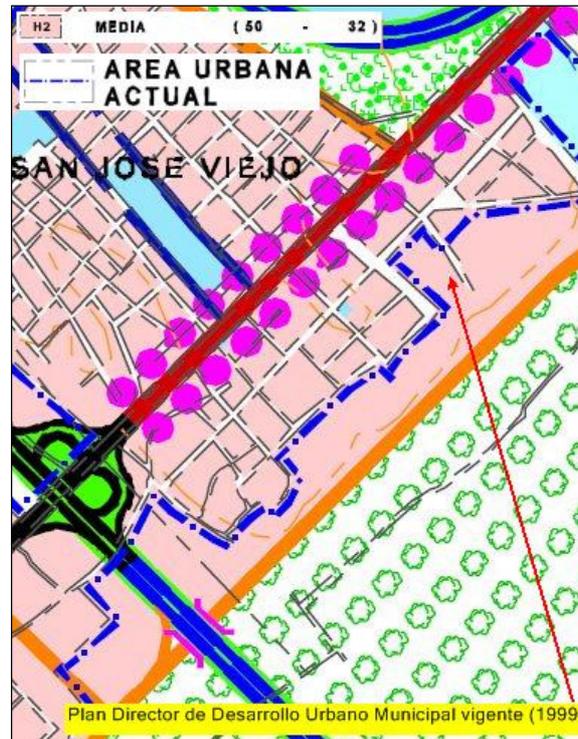
H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



126-XXI-2012

**cajón de estacionamiento por cada 80.00 M<sup>2</sup>. Construidos y un cajón por servicio integrado. Todos los lotes deberán tener un frente de cuando menos 10.00 metros.**



**Octavo.-** Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo y Cabo San Lucas, Vigente, el inmueble donde se pretende “**Subdividir**” se encuentra ubicado dentro de una zona con un Uso de Suelo H-2 (Habitacional de Media Densidad) en la cual el Lote Mínimo es de 200.00 M<sup>2</sup> con un frente a Calle o Vialidad de 10.00 Metros; por lo que es el caso que nos ocupa; ya que la propuesta hecha por la **C. María Asunción Ortiz Silos** es de Subdividir resultando (Dos) Fracciones. Argumentando a su intención que resulta de la delimitación y/o barrera existente consistente en las Construcciones Habitacionales que se señalan y se visualizan en la imagen del Sistema Google Earth del punto **Sexto** anterior descrito, quedando dichas Fracciones, una de superficie **303.466 M<sup>2</sup>** (que estaría dentro de los parámetros establecidos), siendo la otra de **106.913 M<sup>2</sup>, con un frente a vialidad de 8.00 Metros denominada “Fracción “A”**; motivo de análisis y resolución al respecto, se manifiesta también que en dicho Plan Director Vigente el Mínimo para un lote de Nueva Creación es de 140.00 M<sup>2</sup> y un Frente a Calle de 8.00 Metros establecido para un Uso de Suelo H-3 (Habitacional de Alta Densidad).



126-XXI-2012

Así mismo se manifiesta que de acuerdo al **tiempo (años)** que tienen dichas construcciones, la **Regularización posterior a la Ocupación del Inmueble que se hizo ante la CORETT** y el **hecho y apoyo que sus circunvecinos no han tenido afectación al respecto y le brindan su consentimiento**; se procede a la resolución en Materia del proyecto de Subdivisión que se presenta de la siguiente manera:



### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERA.-** Esta Comisión **dictamina la autorización** a la solicitud de **Subdivisión**, enviada por La **C. María Asunción Ortiz Silos**, para el Terreno de su propiedad identificado como **Lote 23 de la Manzana 03, con Clave Catastral 409-001-003-029, y una superficie de 410.379 M<sup>2</sup>**, ubicado en la Colonia San José Viejo, en esta Entidad. Resultando la Fracción "A" de superficie de 106.913 M<sup>2</sup> y el Remanente del Lote 23 de superficie de 303.466 M<sup>2</sup>, medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. de acuerdo a Plano Topográfico que se anexa.

**SEGUNDA.-** Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; de instrucciones a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana**, para que le otorguen dicha Autorización a fin de que se registre junto con el Deslinde Catastral presentado en las Instancias Municipales correspondientes. **Acotando que dicha Autorización estará condicionada a la presentación de un documento que contenga el nombre y la firma de todos y cada uno de los propietarios o poseedores identificados por número de lote y manzana (debiendo presentar copia simple de su Identificación Oficial donde se muestre dicha residencia en la zona) y en el que conste el consentimiento para dicha Subdivisión en la ubicación solicitada. Los firmantes deberán residir en un radio mínimo de 50 metros o bien, dentro de los que determine la legislación aplicable**; además de dar cumplimiento a todos los requisitos que exigen Las Instancias mencionadas.



H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



126-XXI-2012

**TERCERA.-** Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para la interesada y en ningún caso constituye derechos u obligaciones de carácter general por lo que no podrá ser transmitido en manera alguna en sus alcances o beneficios. Y ésta solo infiere con respecto a su integración a su Traza Urbana en el entorno, ya que la(s) construcción(es) existentes se regulan con los Coeficientes de Ocupación (COS) y de Utilización del Suelo (CUS) aplicables a los predios resultantes y señalados en el punto **Séptimo** anterior descrito; y en caso de rebasar a estos, dichas Obras; estas **“NO PODRÁN AMPLIARSE DEBIENDO QUEDAR EN LAS MISMAS CONDICIONES TÉCNICAS Y FÍSICAS EXISTENTES, SOLO PODRÁN REMODELARSE”** y le corresponderá a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Licencias de Construcción hacer cumplir y Vigilar que se respete en la Materia descrita.

**CUARTA.-** Así mismo, se le informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente.

**QUINTA.-** Se instruye al Secretario General Municipal, de este XI Ayuntamiento de Los Cabos. B.C.S., solicite la publicación del presente Dictamen, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para los fines que correspondan.

*SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 18 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DOCE.*



SECRETARÍA GRAL.  
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.

EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

**C.C.P.** C. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS CABOS, B.C.S.  
C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SÍNDICO MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
C.C. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
ARCHIVO.-