



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



130-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:

C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO GENERAL
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 DEL **C. VÍCTOR MANUEL HERNÁNDEZ MURILLO**, PARA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO, PARA UN SPA, UBICADO EN LA CALLE CACTÁCEAS, MANZANA 7, LOTE 3, CON CLAVE CATASTRAL 401003152003 DE LA COLONIA MAGISTERIAL EN SAN JOSÉ DEL CABO, 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 sin fecha, recibido en Oficinas de Regidores, el día 16 de Enero del 2012 , el **C. Víctor Manuel Hernández Murillo** solicita la **Compatibilidad del Giro Promovido (SPA) al Uso de Suelo aplicable al predio o Cambio de Uso de Suelo para el Lote 03 de la Manzana 7 en la Calle Retorno de las Cactáceas en la Colonia Jesús Castro Agúndez** (antes Magisterial) en la Supermanzana IX con Clave Catastral 401-003-152-003 en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur.

Segundo.- 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.

Tercero.- 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



130-XXI-2012

suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y retificaciones 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.

Cuarto.- 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.

Quinto.- La zona donde se pretende solicita la **Compatibilidad del Giro Promovido (SPA) al Uso de Suelo aplicable al predio o Cambio de Uso de Suelo para el Lote 03 de la Manzana 7 en la Calle Retorno de las Cactáceas en la Colonia Jesús Castro Agúndez** (antes Magisterial) en la Supermanzana IX con Clave Catastral 401-003-152-003; éste predio se localiza en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualiza la construcción existente descrita:





130-XXI-2012

Sexto.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al **Lote 03 de la Manzana 7 en la Calle Retorno de las Cactáceas en la Colonia Jesús Castro Agúndez** (antes Magisterial) en la Supermanzana IX; está contemplada con un Uso de Suelo **H-1 (Habitacional de Densidad Baja)** 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:

Aprovechamiento general

Habitacional Unifamiliar, Oficinas y consultorios integrados a la vivienda.

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 300 m² de superficie. Asimismo se permite la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m² construidos. Una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7.0 m 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 1.0 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m libres de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 150 m² construidos y un cajón para cada servicio integrado a la vivienda. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12 m.

Usos y destinos condicionados

Conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie construida máxima (C.U.S.) no deberá exceder de 1.0 veces el área total del lote. La altura máxima no excederá los 3 niveles o 10.0 m. Se dejará una franja de 5 m. libres de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 75 m² construidos.

Locales destinados a comercio de productos y servicios básicos, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos contarán con una superficie mínima de 300 m², con un frente mínimo de 12 m.. Las edificaciones no excederán los 2 niveles o 7 m. de altura, y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.0 veces la



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

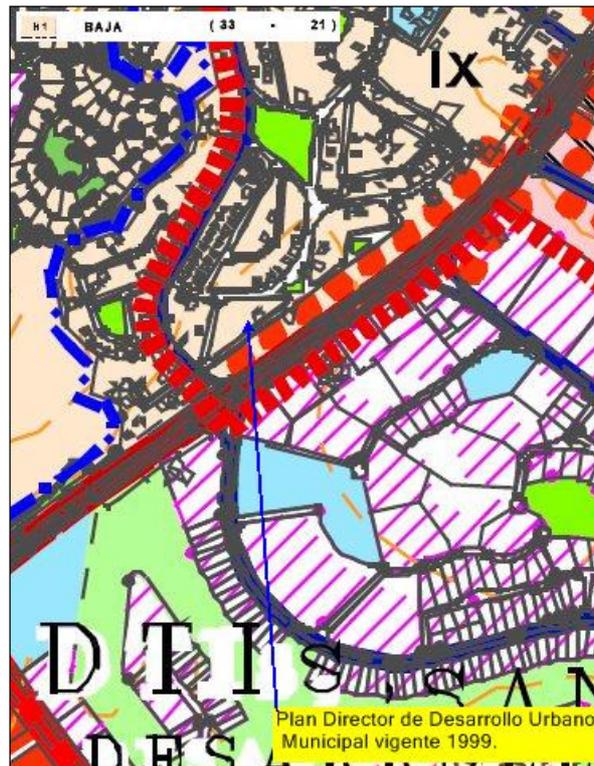


130-XXI-2012

superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m. libre de construcción en todo el frente del lote. Se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m² construidos.

Equipamiento de nivel básico sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento.

Y de acuerdo a lo establecido en el Apartado 5.1.2 de Reglamentación del Plan Director de Desarrollo Urbano anterior descrito, en la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” en el “Nivel Instrumental” en la página 5-6; esta establece para el Giro promovido (SPA) en dicho Uso de Suelo con los Giros allí establecidos, siendo estos (SAUNA Y MASAJES, ADIESTRAMIENTO FÍSICO, SALAS DE BELLEZA)...están todos con “USO PROHIBIDO”.



Séptimo.- Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas Vigente, **el inmueble fue parte de la Traza y/o Lotificación que hizo el Catastro al FIFONAFE (Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal) elevada a escritura pública de fecha 12 de Diciembre del año 1996 de la propiedad que le entregase la CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra) mediante un Convenio celebrado de fecha 18 de Mayo del año 1993, es decir; dicha propiedad “NO FUE REGULARIZADA NI CREADA POR EL FONATUR” (información sustentada y descrita en la Escritura Pública de la**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



130-XXI-2012

Propiedad No. 677 Volumen 19 Especial de fecha 14 de Febrero del 2005 presentada), por lo que; se le excluye en cuanto a representatividad reguladora de uso específico en la Materia de su Plan Maestro, correspondiéndole solamente al Ayuntamiento de Los Cabos, el análisis y resolución al caso.

En comento de lo anterior, el inmueble **se encuentra ubicado dentro de una zona en la cual no está permitido la Compatibilidad del Giro con el Plan Director Municipal;** por lo que es el caso que nos ocupa.

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la no autorización de cambio de Uso de Suelo o Compatibilidad del Giro Promovido (SPA) al Uso de Suelo aplicable al predio denominado **Lote 03 de la Manzana 7 en la Calle Retorno de las Cactáceas en la Colonia Jesús Castro Agúndez** (antes Magisterial) en la Supermanzana IX desarrollada por el FIFONAFE con Clave Catastral 401-003-152-003 en San José del Cabo, Los Cabos, Baja California Sur; donde el **C. Víctor Manuel Hernández Murillo**, desea instalar el mencionado SPA.

SEGUNDA.- Esta Soberanía autoriza la expedición del Permiso Provisional para la operación del giro comercial a favor del **C. Víctor Manuel Hernández Murillo** para el establecimiento del mencionado SPA, turnándose al Ejecutivo Municipal para que por su conducto; de instrucciones a la Tesorería Municipal y a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, para que le otorguen dichos permisos provisionales con vigencia hasta el 02 de Abril del 2013. **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 dicho Giro 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.

También deberá dar cumplimiento a todos los requisitos que exigen La Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, La Dirección Municipal de Protección Civil, de la Dirección Municipal de Imagen Urbana (por su anuncio y/o Letrero a manejar) y de La Secretaría de Salud en Materia.

TERCERA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos “**se reserva el derecho de revocar en cualquier tiempo el permiso provisional**” a que se refiere la Conclusión y Propuesta **SEGUNDA** del presente acuerdo una vez que se haya aprobado la Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas y en donde se especifique el área y/o Zona de Suelo donde se ubicará ese tipo de Giro por lo que dicho establecimiento deberá, en los términos de las disposiciones legales aplicables, dar cumplimiento a lo dispuesto por dicho Plan de Desarrollo Urbano.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



130-XXI-2012

CUARTA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para el interesado 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.

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.



SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

[Handwritten signature]
LIC. GUIL LERMO 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.-