



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



140-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 ELENA CASTRO NÚÑEZ**, DONDE SOLICITA SE LE AUTORICE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN "A" DEL LOTE 07, DE LA FRACCIÓN "F" DEL PREDIO "RANCHO NUEVO SAN JUAN" CON CLAVE CATASTRAL 403-109-0301, CON UNA SUPERFICIE DE 997.653 M² UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE SANTIAGO, B.C.S.; 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 06 de Diciembre del 2011, la **C. María Elena Castro Núñez**, solicita se le autorice la subdivisión del **Lote 7, de la Fracción "F", del predio denominado "Rancho Nuevo San Juan", con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²**, ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

- Copia Simple de la Escritura de Propiedad del predio bajo el No. 5,269 Volumen 316 de fecha 10 de Junio del 2011.
- Estado de cuenta de pago de Predial.
- Cd. Con datos de la Subdivisión.
- Memoria Descriptiva de la Subdivisión.

Segundo.- Que en Sesión ordinaria permanente de Cabildo celebrada los días 19 y 20 de Diciembre del 2011, como consta en acta marcada como el número 17, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por la **C. María Elena Castro Núñez**, donde solicita se le



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



140-XXI-2012

autorice la subdivisión del **Lote 7, de la Fracción “F”, del predio denominado “Rancho Nuevo San Juan”, con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²**, ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; 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.



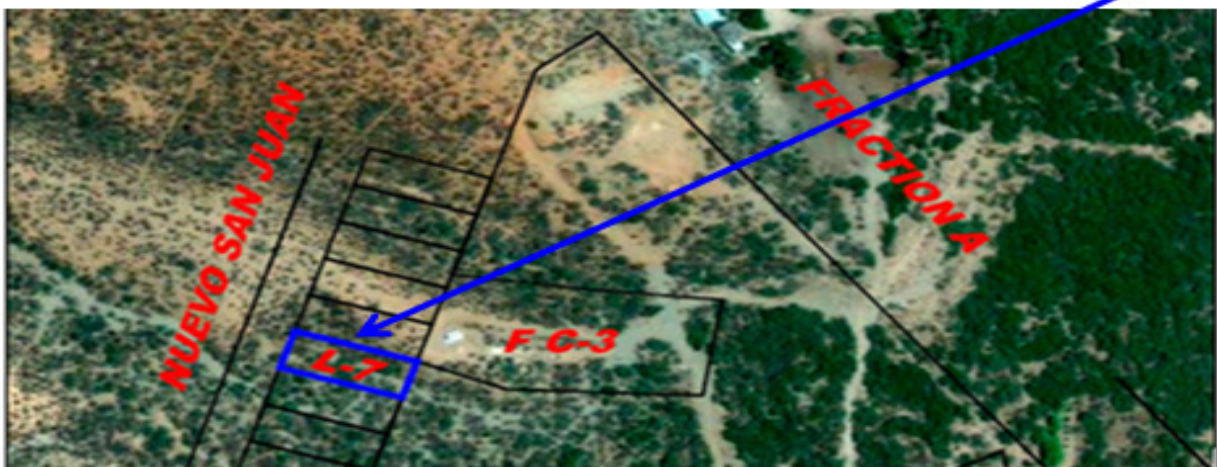
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



140-XXI-2012

Sexto.- La zona donde se pretende la Subdivisión del **Lote 7, de la Fracción "F", del predio denominado "Rancho Nuevo San Juan", con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²** ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur se localiza en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualizan los lotes existentes circundantes:..... **Lote 7, Fracción "F":**



Macro-localización:

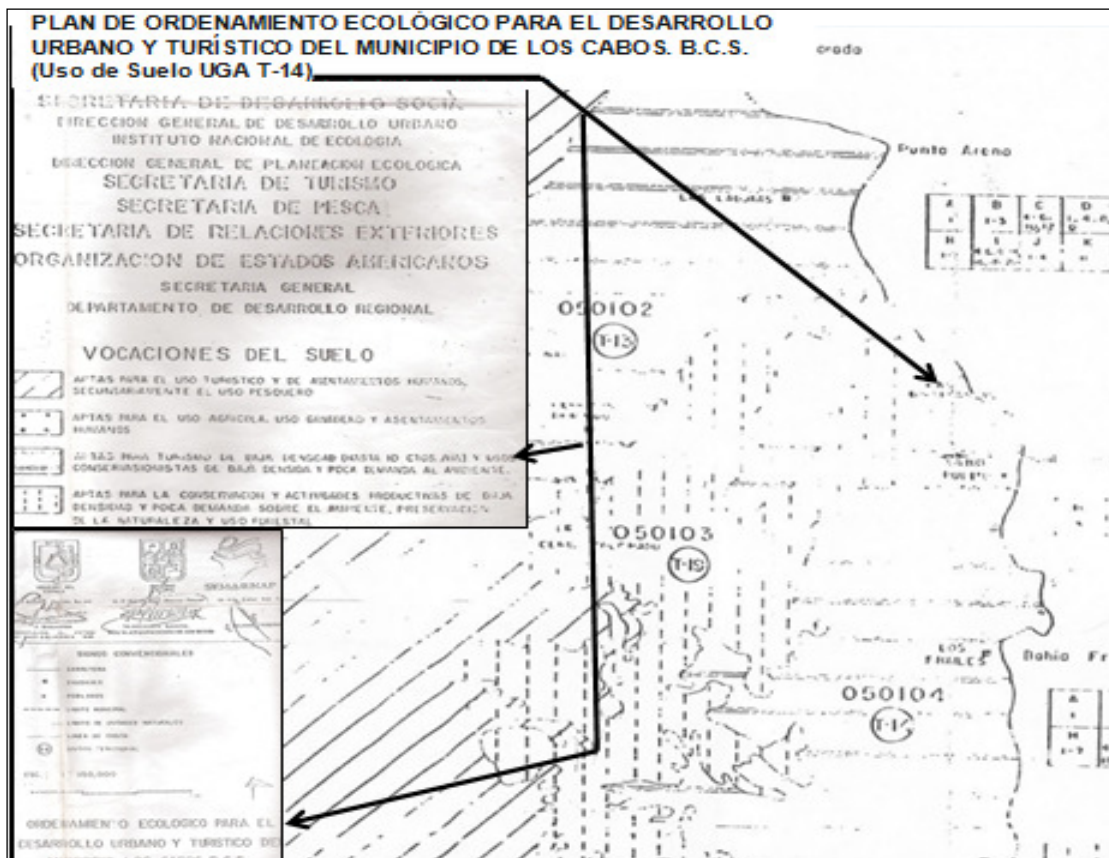
Lote 7, de la Fracción "F", del predio denominado "Rancho Nuevo San Juan", con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M² ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur





140-XXI-2012

Séptimo.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al **Lote 7, de la Fracción “F”, del predio denominado “Rancho Nuevo San Juan”, con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²**, ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; está contemplada en una Unidad de Gestión Ambiental...**U.G.A. T-14 (Aptas para Turismo de Baja Densidad (hasta 10 Ctos/Ha) y Usos Conservacionistas de Baja Densidad y Poca Demanda al Ambiente);** siendo este Residencial Turístico según lo establecido en el **PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO PARA EL DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS. B.C.S.** publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. bajo el Número 30 Tomo XXII en la Cd. De La Paz de fecha 31 de Agosto del año 1995, de acuerdo a Decreto número 1054 y Acta de Cabildo Municipal número 49 de la Sesión Extraordinaria del 05 de Junio del año 1995 del Honorable V Ayuntamiento de Los Cabos y con Certificación de la Secretaria General de fecha 28 de Agosto del año 1995, teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice:... “ser un instrumento de Planeación que oriente a los Gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso del suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales”.

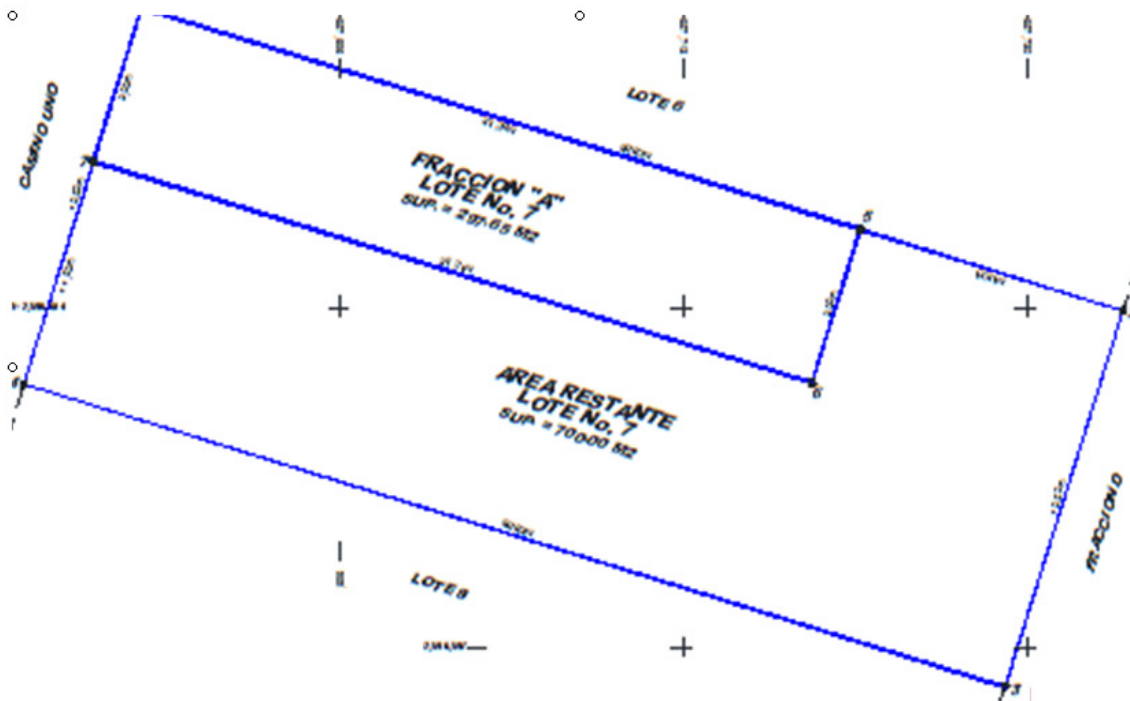




140-XXI-2012

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 **Residencial Turístico** en apego al Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de B.C.S. donde la superficie mínima de lote es de 800.00 M² y el frente mínimo de lote a calle es de 20.00 Metros; por lo que es el caso que nos ocupa; ya que la propuesta hecha por la **C. María Elena Castro Núñez**, es la subdivisión del **Lote 7, de la Fracción "F", del predio denominado "Rancho Nuevo San Juan", con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²** resultando (Dos) Fracciones. Argumentando a su intención debido a que pretende donar parte del predio a un familiar, para fines patrimoniales; por lo que dichas Fracciones quedan de la siguiente manera; una de superficie **700.00 M²** denominada (**Remanente/Restante**) del **Lote 7, de la Fracción "F"** que estaría cerca de los parámetros establecidos, siendo la otra de **297.653 M², denominada "Fracción "A" del Lote 7, de la Fracción "F", ambas pertenecientes al predio denominado "Rancho Nuevo San Juan"**; motivo de análisis y resolución al respecto, se manifiesta también que el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de B.C.S. establece para un **Predio de Interés Medio**, teniendo como Mínimo para un lote de Nueva Creación es de 250.00 M² .

Dicho Proyecto de Subdivisión que se presenta de la siguiente manera:





140-XXI-2012

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la autorización a la solicitud de Subdivisión, enviada por la C. María Elena Castro Núñez, del predio de su propiedad denominado **Lote 7, de la Fracción “F”, del predio denominado “Rancho Nuevo San Juan”, con Clave Catastral 403-109-0301, con una superficie de 997.653 M²** resultando (Dos) Fracciones; una de superficie **700.00 M²** denominada **(Remanente /Restante) del Lote 7, de la Fracción “F”,** siendo la otra de **297.65 M²**, denominada **“Fracción “A” del Lote 7, de la Fracción “F”;** medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. de acuerdo a Plano Topográfico que se anexa; ambas pertenecientes al predio denominado **“Rancho Nuevo San Juan”** ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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 dicho permiso y/o Autorización Definitiva a fin de que se registre posteriormente en las Instancias Municipales correspondientes (Catastro y el Registro Público de la Propiedad y el Comercio). **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.

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) que se promuevan se regularan con los Coeficientes de Ocupación (COS) y de Utilización del Suelo (CUS) aplicables a los predios resultantes y señalados señaladas en la Normatividad Vigente 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.



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


SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

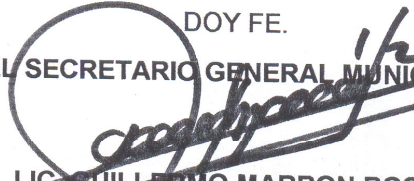


140-XXI-2012

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 20 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DOCE.


SECRETARIA 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.
C. ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN ARCHIVO.-