



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



144-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
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO, DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
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. MÁXIMA GARMA DÍAZ DE GALLO**, DONDE SOLICITA LA AUTORIZACIÓN DEL USO DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA MINI-ESTACIÓN DE SERVICIO PEMEX DE 2 BOMBAS; EN EL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 01, MANZANA 03, ZONA 03, CON SUPERFICIE DE 821.616 M², CON CLAVE CATASTRAL 408-001-006-001, EN LA VIALIDAD DENOMINADA "FORJADORES" CONOCIDA COMO "ALTA TENSIÓN" ESQUINA CON CALLE "PADRE MOTOLINEA" EN LA COLONIA EL ZACATAL EN SAN JOSÉ DEL CABO, EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS EN 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 ante esta Instancia, la **C. Máxima Garma Díaz de Gallo**, propietaria del inmueble denominado Lote 01 de la Manzana 03 de la Zona 03, con superficie de 821.616 M², con Clave Catastral 408-001-006-001, en la Vialidad denominada "Forjadores" conocida como "Alta Tensión" esquina con Calle "Padre Motolinea" en la Colonia el Zacatal en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos en B.C.S., México; solicita y promueve la **Autorización del Uso de Suelo para la Construcción de una Mini-Estación de Servicio PEMEX de 2 Bombas**; para lo cual anexa a su expediente el siguiente documental que se describe:

1. Solicitud firmada por la **C. Máxima Garma Díaz de Gallo**, propietaria del inmueble denominado Lote 01 de la Manzana 03 de la Zona 03, en la Colonia el Zacatal en José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos en B.C.S., México.
2. **Escritura Pública con el Número 69,181 Volumen 1,111 de fecha 08 de Febrero del 2007**, debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes.
3. Certificación del Deslinde Catastral llevado a cabo el día **28 de Noviembre del 2011** arrojando una superficie de **821.616 M²**, avalado por la Dirección Municipal de Catastro.
4. Identificación Oficial IFE Folio 030033527875 de la **C. Máxima Garma Díaz**.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



144-XXI-2012

5. Fotografías en Sistema Google Earth.

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.- 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.

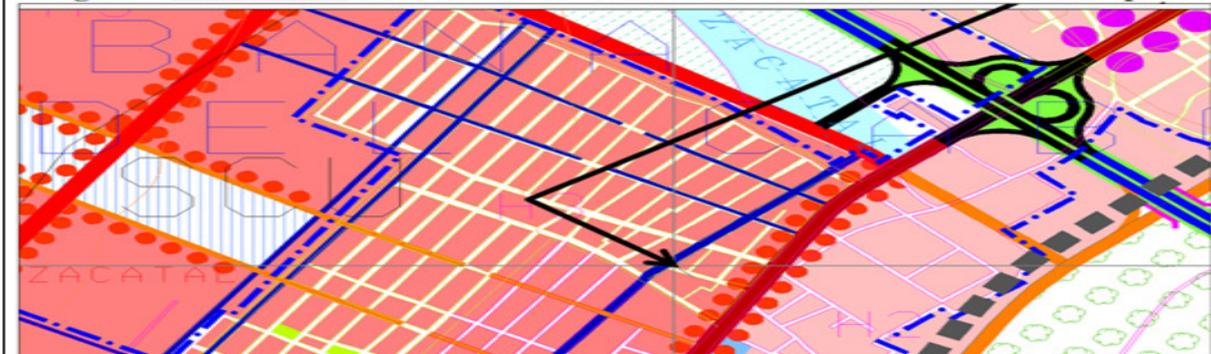
Cuarto.- Que El Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que el ordenamiento territorial de los asentamientos 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.



144-XXI-2012

Quinto.- La zona donde se pretende desplantar dicha Gasolinera está contemplada con un **Uso de Suelo H3 (Habitacional de Alta 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.

Imagen de la Ubicación dentro del Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal:





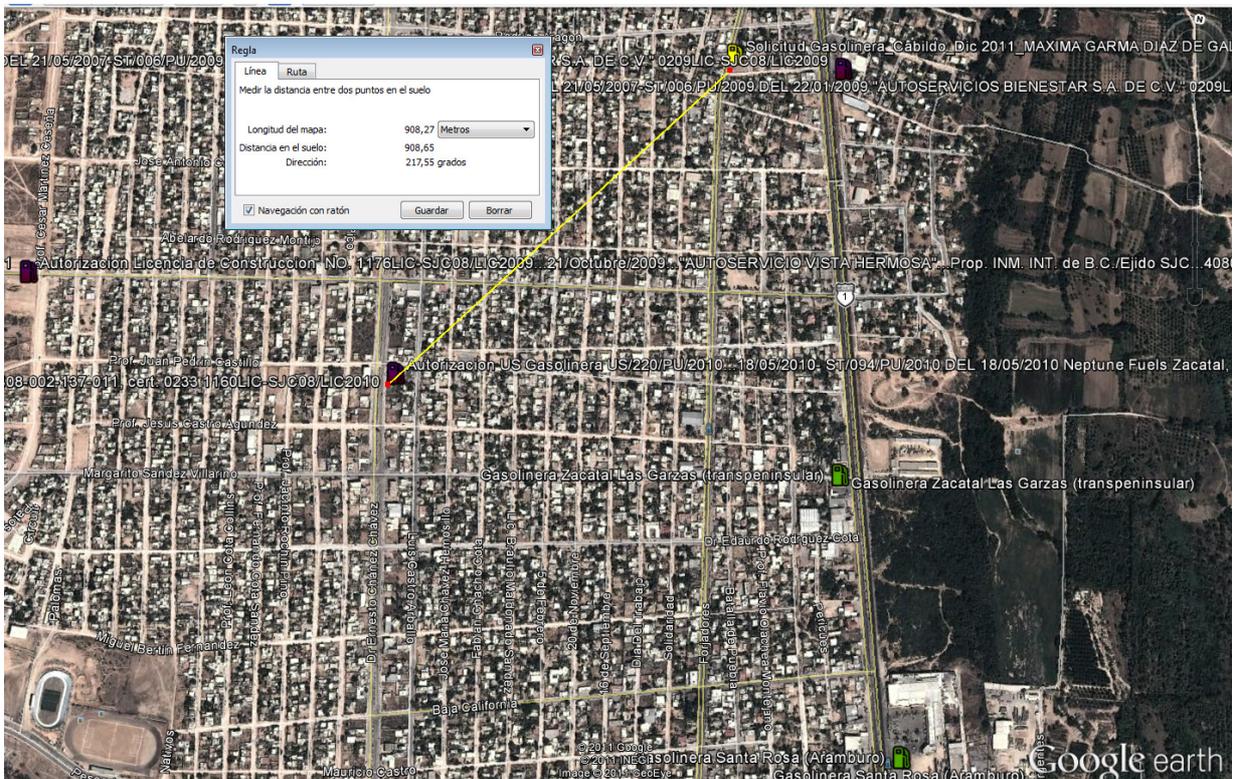
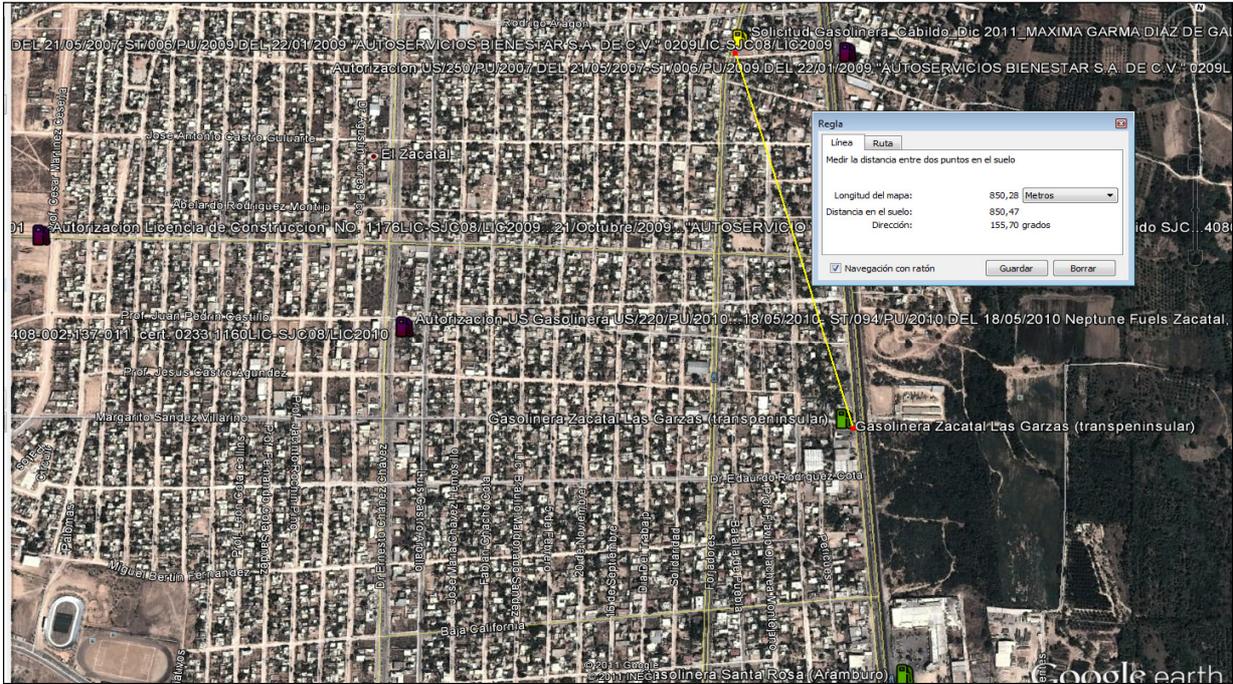
144-XXI-2012

Sexto.- El giro que se promueve dentro de la zona o Uso de Suelo H3 anteriormente referido converge sobre la Vialidad denominada **“Forjadores”** conocida comúnmente como **“Alta Tensión”**, considerada como Vialidad Principal Avenida tipo Comercial, tiene su abastecimiento en dicha zona circunvecina colindante iniciando el flujo en continuidad de la Vialidad sobre el interior de la Colonia hacia su parte Sur, la Estación Existente más cercana en dicho sitio a la estación propuesta **se encuentra en otra Zona en otro flujo vehicular en sentido contrario sobre la Carretera Transpeninsular y no se tendrá acceso directo a la carretera estando a 3 cuadras de ésta** y con una distancia aproximada de **206.64 Metros**, y las más cercanas dentro de dicha Colonia, se encuentran en un radio de influencia, una de **850.28 Metros** y la otra en **908.27 Metros**, no interactuando en ningún sentido, estando en cuadras dispersas por lo que no se considera que genere un conflicto con las Estaciones de Servicio contiguas ya autorizadas y existentes, ni en su sentido comercial ya que se promueve una Mini-Estación de 2 Bombas; según se visualiza en las siguientes 3 Imágenes Situadas en el Sistema Google Earth:





144-XXI-2012





144-XXI-2012

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina **la compatibilidad favorable condicionada** para la **Instalación de una Mini-Estación de Servicio tipo Gasolinera Servicio PEMEX, con 2 Bombas** para el **Uso de Suelo aplicable al predio ó Fracción catalogado como H-3 (Habitacional de Alta Densidad)** para desarrollarse en un inmueble denominado Lote 01 de la Manzana 03 de la Zona 03, con superficie de 821.616 M², con Clave Catastral 408-001-006-001, en la Vialidad denominada “Forjadores” conocida como “Alta Tensión” esquina con Calle “Padre Motolinea” en la Colonia el Zacatal en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos en B.C.S., México, propiedad de la **C. Máxima Garma Díaz de Gallo** de acuerdo a los Antecedentes y Considerandos anteriormente descritos.

SEGUNDA.- El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas a la Autorización de Licencias y Estudios Favorables que emitan las dependencias normativas concurrentes en el caso, tanto las Federales, Estatales y las Municipales, tales como:

a).-Visto Bueno de La **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)**.

b).-La **Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)**.

c).- Factibilidad de Servicios por La **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**.

d).-Factibilidad de Servicios por el **OOMSAPAS**.

e).-La **Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur**.

f).-Deberá presentar Estudio de Impacto Vial a fin de determinar la Operación de Entrada y Salida debiendo estar avalado por la **Dirección Municipal de Vialidad y Tránsito Municipal**.

g).-Deberá presentar un **documento que contenga el nombre y la firma de todos y cada uno los propietarios o poseedores identificados por número de lote y manzana (debiendo presentar copia simple de 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.**

h).- Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Protección Civil**.

i).-Deberá presentar **Resolutivo en Materia de Riesgo Ambiental** correspondiente.

j).-Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente Municipal**.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



144-XXI-2012

- k).-Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Imagen Urbana.**
- l).-Deberá presentar **Póliza de Seguro por daños a Terceros en caso de Contingencia en condición de Renovación Anual Permanente.**
- m).-**Los planos deberán estar autorizados y sellados por PEMEX.**
- n).-**Y demás que correspondan para la construcción de dicho proyecto...**debiendo cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de Seguridad y Protección correspondientes en materia de Ley y Normatividad; Federal, Estatal y Municipal aplicables y vigentes en el Municipio de Los Cabos; que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo; así como la seguridad en materia del giro y de sus circunvecinos.

TERCERA.- Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que la Propietaria del Inmueble **protocolice mediante Escritura Pública el Deslinde Catastral presentado** y que deberá presentar debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes al **Trámite de Terminación de Obra** ante la **Dirección Municipal de Licencias de Construcción,**

CUARTA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se Reserva el derecho de modificar los términos del presente acuerdo, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que dieron origen a la presente.

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.



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.C. SÍNDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C. LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS.- DIR. MPAL. CATASTRO
C. ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ARCHIVO.-