



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

## **SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



**155-XXII-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 EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **22**, CELEBRADA EL DÍA **18 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. JESÚS AVILÉS VERDUGO**, DONDE SOLICITA SE LE AUTORICE LA SUBDIVISIÓN PARA EL TERRENO DE SU PROPIEDAD IDENTIFICADO COMO, **LOTE 044 MANZANA VII**, CON CLAVE CATASTRAL **401-003-215-044**, CON UNA SUPERFICIE DE **265.00 M<sup>2</sup>**, UBICADO EN LA COLONIA LOMAS DE GUAYMITAS, 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 08 de Noviembre del 2012, el **C. Jesús Avilés Verdugo**, solicita se le autorice la subdivisión para el Terreno de su propiedad identificado como, **Lote 44 Manzana VII, con Clave Catastral 401-003-215-044, con una superficie de 265.00 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia Lomas de Guaymitas**, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur.

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

- Copia Simple de Título de propiedad No. 026/2008 expediente No. VII-044, referente a el lote 044 de la manzana VII, de la colonia Guaymitas, de San José del Cabo, B.C.S. a favor del **C. Jesús Avilés Verdugo**, de fecha 08 de enero del 2008.
- Plano de subdivisión con cuadros de construcción.
- Constancia de pago de predial.

**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 el **C. Jesús Avilés Verdugo**, donde solicita **se le autorice la subdivisión** para el Terreno de su propiedad identificado como, **Lote 044 Manzana VII, con Clave**



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

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



155-XXII-2012

**Catastral 401-003-215-044, con una superficie de 265.00 M<sup>2</sup>**, ubicado en la Colonia Lomas de Guaymitas, en San José del Cabo, 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*



155-XXII-2012

**Sexto.-** La zona donde se pretende llevar a cabo la Subdivisión del Lote 044 Manzana VII, con Clave Catastral 401-003-215-044, con una superficie de 265.00 M<sup>2</sup>, ubicado en la Colonia Lomas de Guaymitas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; se localiza en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:



**Séptimo.-** Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al **Lote 044 Manzana VII, con Clave Catastral 401-003-215-044, con una superficie de 265.00 M<sup>2</sup>**, ubicado en la Colonia Lomas de Guaymitas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; está contemplada con un Uso de Suelo **H-3 (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.

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:



155-XXII-2012

**Usos y destinos permitidos**

**Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140.00 M2. de superficie. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7 metros. Se dejará una franja de 3 metros libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 60.00 M2. Construidos y un cajón para cada servicio. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8.00 metros.**

**Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá los 3 niveles o 10 metros. Se dejará una franja de 3 metros libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 60.00 M2. Construidos. Su autorización quedara condicionada a superficies mayores de 0.5 hectáreas, y cumplir con las factibilidades correspondientes.**

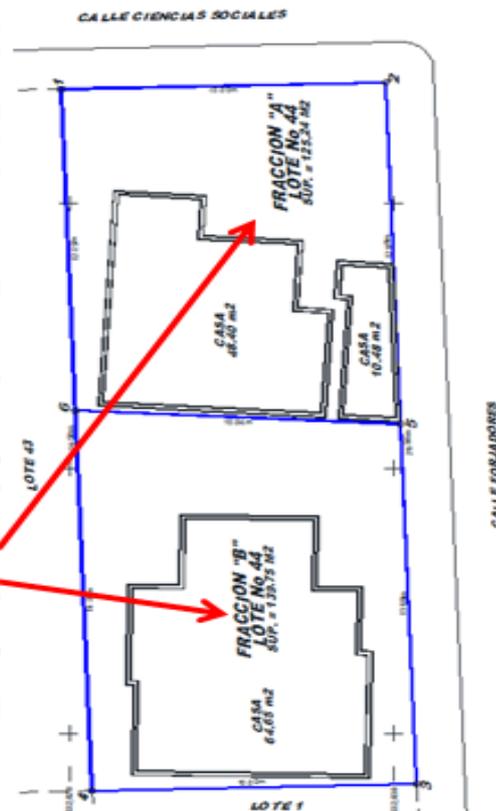
**Lote 044 Manzana VII, Colonia Lomas de Guaymitas Clave Catastral 401-003-215-044**





155-XXII-2012

**Octavo.-** Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina el Plan Director de Desarrollo Urbano anterior descrito, el inmueble donde se pretende “Subdividir” se encuentra ubicado dentro de una zona con un Uso de Suelo H-3 en la cual el Lote Mínimo es de 140.00 M<sup>2</sup> con un frente a Calle o Vialidad de 8.00 Metros; por lo que es el caso que nos ocupa; ya que la propuesta hecha por el **C. Jesús Avilés Verdugo**, es de Subdividir resultando (Dos) Fracciones. Argumentando a su intención: que se encuentran construidas tres casas en el terreno de su propiedad y son una barrera que lo delimitan, las construcciones quedaron dos en una superficie de **125.24 M<sup>2</sup>** y la otra en una superficie de **139.75 M<sup>2</sup>**, y refiere que esta situación se dió porque su hijo fincó en una parte y es su intención darle en “DONACION” uno de los inmuebles resultantes; motivo de análisis y 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 el **C. Jesús Avilés Verdugo**, para el Terreno de su propiedad identificado como **Lote 044 Manzana VII, con Clave Catastral 401-003-215-044, con una superficie de 265.00 M<sup>2</sup>**, ubicado en la Colonia Lomas de Guaymitas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; quedando de acuerdo a medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. de acuerdo a Plano Topográfico que se anexa y descripción siguiente:

- **Fracción “A”**, de superficie de **125.24 M<sup>2</sup>**, con frente por Calle Forjadores de 12.90 Metros y 10.00 Metros de fondo.
- **Fracción “B”**, de superficie de **139.35 M<sup>2</sup>**, con frente por Calle Forjadores de 13.60 Metros y 10.00 Metros de fondo.

**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 ante las Instancias Municipales correspondientes. **Acotando que dicha**



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



155-XXII-2012

**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 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. 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 19 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DOCE.*



DOY FE.  
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
*[Handwritten Signature]*  
LIC. GUILLELMO 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.-