



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



191-XXVI-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 MUNICIPAL  
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO  
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO 26, CELEBRADA LOS DÍAS 13 Y 25 DE JULIO DE 2012, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO A EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE URBANO A COMERCIAL, SOLICITADO POR LOS C.C. ERIKA RAZO Y MIGUEL ÁNGEL LUGO, EN EL LOTE 01, MANZANA 13, FRACC. MONTE REAL, EN EL BLVD. LOS AGAVES, EN SAN JOSÉ DEL CABO, 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 en Secretaria General de fecha 12 de Junio del 2012, los **CC. Erika Razo y Miguel Ángel German Lugo**, solicitan la **"Autorización de Cabildo de Cambio de Uso de Suelo de Urbano a Comercial"**, en el Lote de terreno Número 01, de la Manzana 13, con Clave Catastral 401-003-318-053, en el Boulevard Los Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Monte Real, en San José del Cabo, Baja California Sur. **La promoción de este cambio de uso de suelo se refiere específicamente a la operación en el lote mencionado de un consultorio de Fisioterapia, denominado CIREF (Centro Integral de Rehabilitación Física), en el cual se atiende a personas con lesiones musculo Esqueléticas, ayudándolas a alcanzar un mejor nivel de vida.**

**Segundo.-** Que en Sesión ordinaria permanente de Cabildo celebrada los día 14 y 15 de Junio de 2012, como consta en acta marcada como el número 24, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por los **CC. Erika Patricia Razo Solís y Miguel Ángel German Lugo**, donde solicitan la **"Autorización de Cabildo de Cambio de Uso de Suelo de Urbano a Comercial"**, para el establecimiento comercial de un **Consultorio de Fisioterapia**, sobre el inmueble desplantado en el Lote de terreno Número 01, de la Manzana 13, con Clave Catastral 401-003-318-053, en el Boulevard Los Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Monte Real, en San José del Cabo, Baja California Sur; para su análisis y dictamen correspondiente.

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



## 191-XXVI-2012

- Escritura publica 39180, vol. 1292 de fecha 12 de junio del 2008. Que contiene contrato de compraventa, celebrado entre “GRAN VISION INMOBILIARIA Y VIVIENDA” S.A. de C.V. (parte vendedora) y el C. MIGUEL ANGEL GERMAN LUGO (parte compradora). Referente al lote en cuestión.
- Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en **Boulevard los Agaves, lote 1, manzana 13, del Fraccionamiento Monte Real Residencial, en la ciudad de San José del Cabo, B.C.S., celebrado entre el C. Miguel Ángel German Lugo (arrendador) y la C. Erika P. Razo Solís (arrendatario).**
- Copia simple de credenciales de elector del **C. Miguel Ángel German Lugo** y de la **C. Erika Patricia Razo Solís**
- **Constancia de pago de impuesto predial año 2012.**
- **Fotografías del inmueble.**

**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.

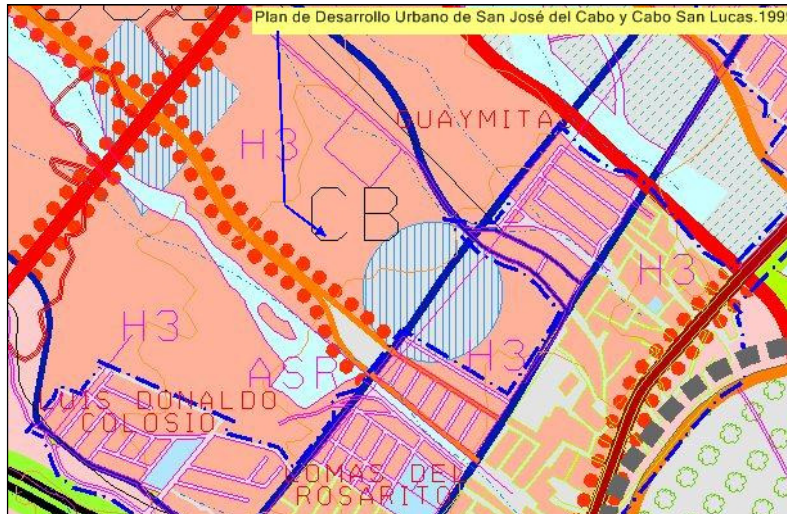
**Cuarto.-** Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director 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.-** 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.-** 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 donde se solicita el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial, se encuentra ubicado **dentro de una zona en la cual no está permitido la Compatibilidad del Giro Comercial en su 100% del inmueble, solo se pueden tener 30.00 M<sup>2</sup> como comercial en el uso de suelo aplicable al predio descrito catalogado como H3 (Habitacional de Alta Densidad), sin embargo el Desarrollador (la Sociedad Mercantil denominada “Gran Visión Inmobiliaria y Vivienda”, S.A. de C.V.) lo estableció como para uso y destino de Casa Habitación;** por lo que es el caso que nos ocupa.



191-XXVI-2012



**Séptimo.-** La zona donde se solicita la **autorización de Cabildo de cambio de uso de suelo, para uso pretendido comercial**, esta ubicado en el Número 01, de la Manzana 13, con Clave Catastral 401-003-318-053, en el Boulevard Los Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Monte Real, en San José del Cabo, Baja California Sur.; éste predio se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualiza el predio descrito:



### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERA.-** Esta Comisión **dictamina la no autorización de cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Comercial**, para el lote Número 01, de la Manzana 13, con Clave Catastral 401-003-318-053, en el Boulevard Los Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Monte Real, en San José del Cabo, Baja California Sur.; solicitado por los **CC. Erika Patricia Razo Solís y Miguel Ángel German Lugo**.



191-XXVI-2012

**SEGUNDA.-** Esta Soberanía **autoriza la expedición del Permiso Provisional para la operación del giro comercial** a favor de los **CC. Erika Patricia Razo Solís y Miguel Ángel German Lugo**, para la operación de un **Consultorio de Fisioterapia**, 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 13 de Julio del 2013**, ya que actualmente la zona requiere de áreas de equipamiento privado (consultorios diversos) para la atención del entorno de ambas colonias adjuntas. **Acotando que dicha Autorización estará condicionada a la presentación de 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;** además de 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. Así como del Visto Bueno del Desarrollador (**la Sociedad Mercantil denominada “Gran Visión Inmobiliaria y Vivienda”, S.A. de C.V.**).

**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 en caso de no cubrir lo requisitado y señalado anteriormente en referencia a que la actividad “No deberá afectar a Terceros” bajo ningún aspecto, en apego a lo establecido en el Artículo 101 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de B.C.S., que a la letra dice:

***Artículo 101.- En los casos de que se realicen las construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destinos del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles en contravención de las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como de los planes o programas en la materia, los residentes del área que resultaren directamente afectados o cualquiera persona tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.***

Por lo anterior descrito; de no cumplir con lo referido en Materia de Protección a los Derechos de Terceros; el presente permiso provisional se considerará NULO.

**CUARTA.-** Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para los interesados y en ningún caso constituye derechos u obligaciones de carácter general por lo que no podrá ser transmitido



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



191-XXVI-2012

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 \*\* DÍAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL DOCE.*

DOY FE



ATENTAMENTE

*Guillermo Marrón Rosas*  
LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS  
SECRETARÍA GENERAL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
LOS CABOS, B.C.S. DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MPAL. DE LOS CABOS, B.C.S.  
C.C. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA  
ARCHIVO.-