



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



168-XXV-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. RAFAEL CASTRO SÁNCHEZ, PRESIDENTE DEL COMISARIADO EJIDO EL ZACATAL II PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **25**, CELEBRADA EL DÍA **27 DE JUNIO DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO RUSTICO A URBANO PARA USO HABITACIONAL DE LA AMPLIACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL NÚCLEO EJIDAL EL ZACATAL II, EN LA DELEGACIÓN DE SANTIAGO, DE ESTE MUNICIPIO DE LOS CABOS, 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, recibido en Oficinas de Regidores, el **C. Rafael Castro Sánchez** Presidente del Comisariado del Ejido “El Zacatal”, donde solicita la **“Autorización de Cambio de Uso de Suelo Rústico a Urbano; para Uso Habitacional de la Ampliación de Zonificación del Núcleo Ejidal el “Zacatal II”, de un área de aproximadamente 35 Hectáreas localizado en la Delegación de Santiago, de este Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur”**. Para lo cual se presenta el siguiente documental, antecedentes, análisis y dictamen correspondiente.

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

- Se presenta Documentación cotejada por el **Registro Agrario Nacional del Procedimiento establecido relacionado a la Dotación de Tierras promovidos por Vecinos del ejido El Zacatal**, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día **12 de Marzo del año 1985**, Certificación que dicho documental es **“RESOLUCIÓN PRESIDENCIAL”** y esta registrado bajo el Número 90136, Fojas 127 del Volumen 882, de México D.F. a 14 de Junio del año 1985.
- Se presenta Documentación cotejada por el **Registro Agrario Nacional del “Acta de Posesión y Deslinde y Amojonamiento relativa a la Dotación de Ejido al Poblado “El Zacatal”**, según **Resolución Presidencial** de fecha **5 de Marzo de 1985**, publicada en el **Diario de la Federación el 12 del mismo mes y año.**



168-XXV-2012

- Carta en Original de la promoción presentada de fecha 19 de Enero del 2012 ante el Presidente de la XI Administración Municipal **C. José Antonio Agundez Montaña**.
- **Carta emitida por el Registro Agrario Nacional en Baja California Sur Oficio ST/DTC/298/2012 No. 001260 de fecha 25 de Abril del año 2012;** donde dicho Órgano Registral habiendo revisado sus archivos concluye que la superficie que se promueve se encuentra en su totalidad dentro del Área de Reserva de Crecimiento del Ejido el Zacatal Municipio de Los Cabos, en esta Entidad Federativa.
- **Cd., con el Archivo Magnético del Levantamiento Topográfico** promovido a desarrollar posteriormente.

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 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.- 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.

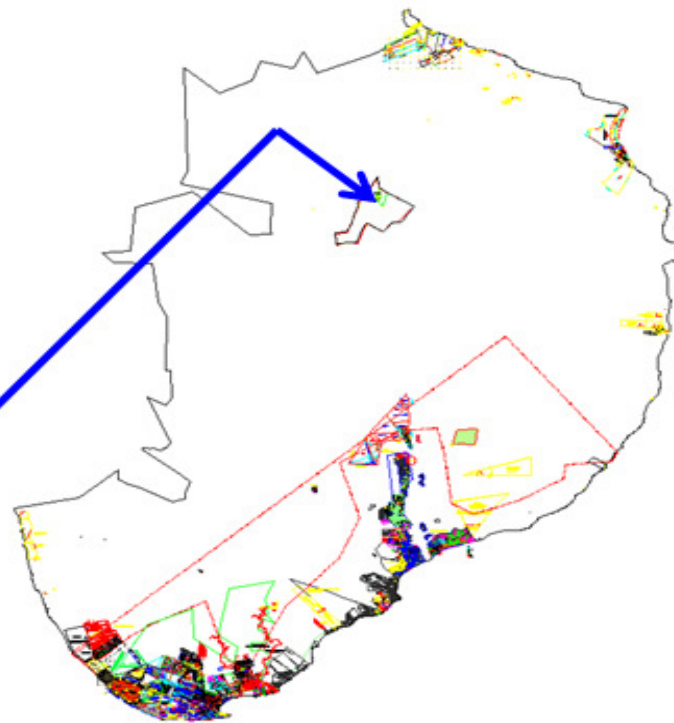


168-XXV-2012

Quinto.- La zona donde se pretende y solicita **“Autorización de Cambio de Uso de Suelo Rústico a Urbano; para Uso Habitacional de la Ampliación de Zonificación del Núcleo Ejidal el “Zacatal II”, de un área promovida de 35 Hectáreas localizado en la Delegación de Santiago, de este Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur”**, se localiza ésta; visualizándose en la siguiente Imagen del Sistema Municipal de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (En inglés Universal Transverse Mercator, UTM) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica que utiliza el Municipio de Los Cabos...de acuerdo a plano anexo en archivo magnético presentado por el promovente, se denota su Ubicación exacta en dichas condiciones técnicas:

Macrolocalización:

Núcleo Ejidal el “Zacatal II”, de un área promovida de ampliación de 35 Hectáreas localizado en la Delegación de Santiago, de este Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur”



Sexto.- Dicha zona descrita con respecto a la superficie que se promueve, se ubica en su totalidad dentro del **“Área de Reserva de Crecimiento del Ejido el Zacatal, en este Municipio de Los Cabos, en B.C.S.”**, cuya zonificación Materia de Uso de Suelo, la define con un **Uso de Suelo Rustico**, adjunto a la **Zona Habitacional** del mismo **Ejido** ya desplantado cuyo **Uso General aplicable** y que está contemplado dentro del **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”.



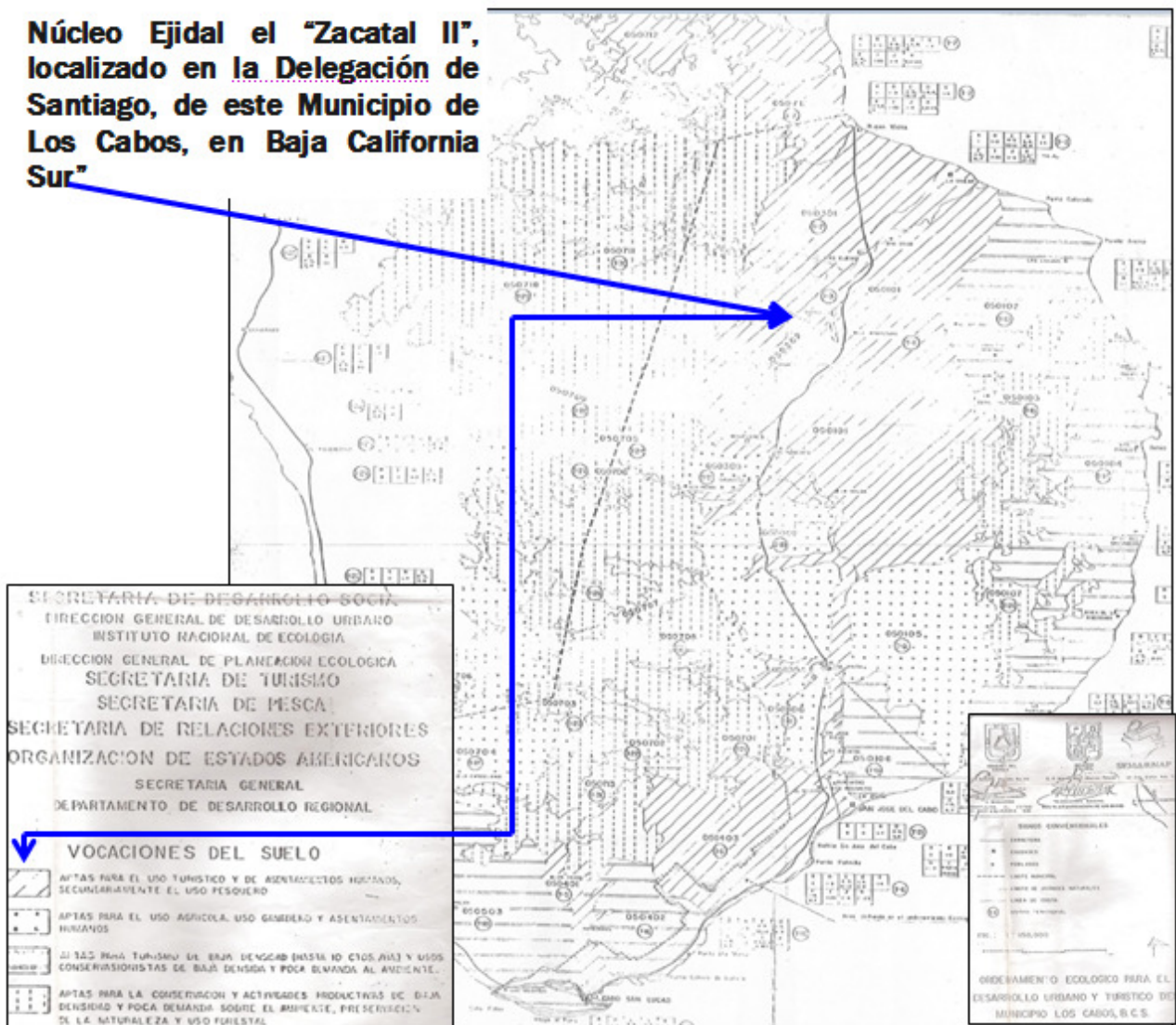
168-XXV-2012

Uso de suelo aplicable a la Zona:

Se encuentra dentro de una Unidad de Gestión Ambiental...denominada ...U.G.A. **T-3 (Aptas para el Uso Turístico y de Asentamiento Humanos, secundariamente el Uso Pesquero).**

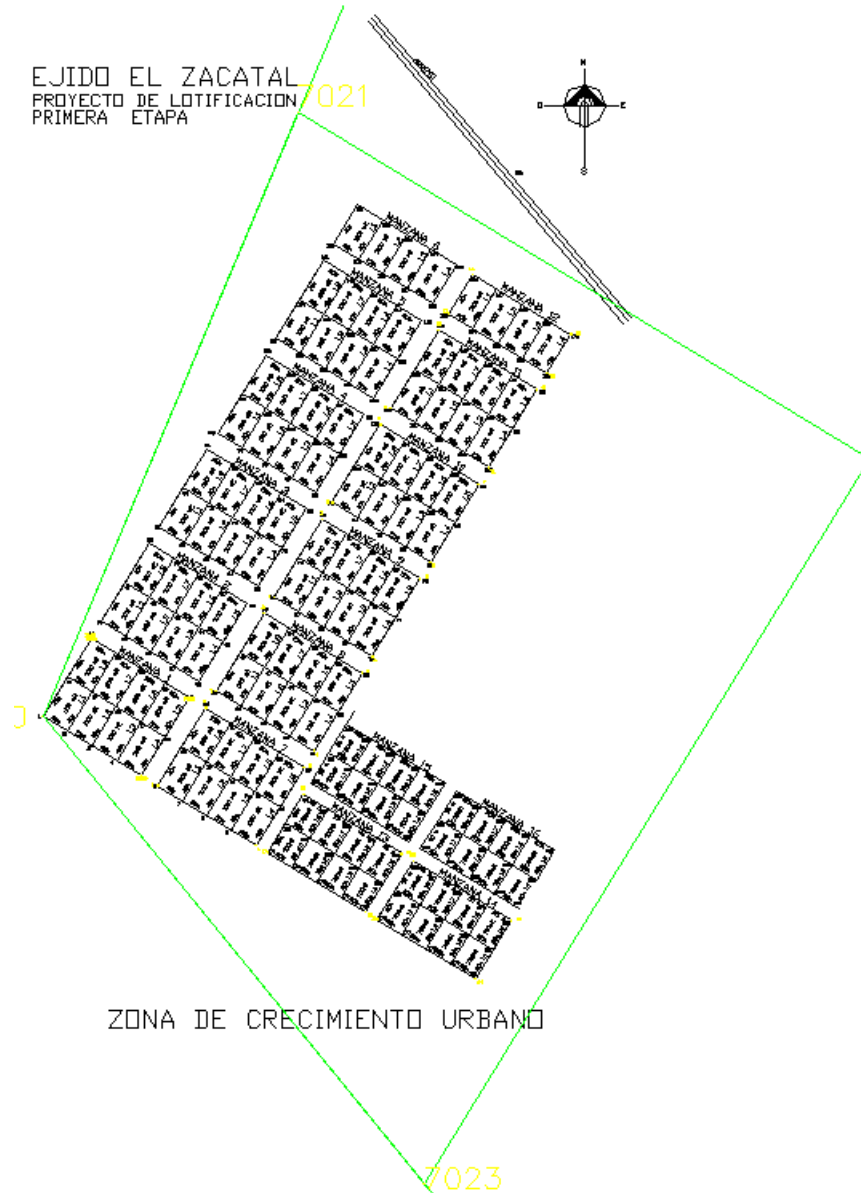
- [Imágenes del plano municipal del “Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. B.C.S.”](#) donde se muestra la Ubicación del Área referida:

Núcleo Ejidal el “Zacatal II”, localizado en la Delegación de Santiago, de este Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur”





168-XXV-2012



Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la **“Autorización de Cambio de Uso de Suelo Rústico a Urbano; para Uso Habitacional de la Ampliación de Zonificación del Núcleo Ejidal el “Zacatal II”, de un área de aproximadamente 35 Hectáreas localizado en la Delegación de Santiago, de este Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur”**, promovido por el **C. Rafael Castro Sánchez** Presidente del Comisariado del Ejido “El Zacatal”, quienes tendrán que cubrir los requisitos aplicables correspondientes en Materia de Ley y Normatividad ante las Dependencias de los Tres niveles de Gobierno (Federal, Estatal y Municipal). Lo anterior en virtud de que, el **Registro Agrario Nacional en Baja California Sur** con residencia en la Ciudad de La Paz tiene contemplado en su Cartografía digital



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



168-XXV-2012

como Órgano registral, la superficie que se promueve, se ubica en su totalidad dentro del Área de Reserva de Crecimiento del Ejido el Zacatal, en este Municipio de Los Cabos, en esta Entidad Federativa según **Carta emitida por dicho Órgano bajo Oficio ST/DTC/298/2012 No. 001260 de fecha 25 de Abril del año 2012.**

SEGUNDA.- El Ejido deberá obtener ante el Registro Agrario Nacional la Individualización de la Tenencia de la Propiedad a favor de cada ejidatario de acuerdo a la Asamblea del Núcleo Ejidal.

TERCERA.- El Ejido deberá presentar planos de Lotificación ante la Dirección General de Desarrollo Urbano para que cumpla con una traza urbana adecuada a la zona.

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 28 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE.

DOY FE

ATENTAMENTE

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 MUNICIPAL DE LOS CABOS
C.C. SÍNDICO Y REGIDORES DEL CABILDO DE LOS CABOS
ARQ. HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS.- DIR. MPAL. CATASTRO
ARCHIVO.-