



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-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:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
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 **PUNTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO A LA SOLICITUD QUE HACE EL C. GREGORIO PALEMÓN HERRERA DOMÍNGUEZ DE AUTORIZACIÓN PARA REZONIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN PARA EL TERRENO DE SU PROPIEDAD REGISTRADO COMO LOTE 006, DE LA MANZANA 059, CON CLAVE CATASTRAL 401-001-079-005, CON UNA SUPERFICIE DE 2000 M² UBICADO EN LA COLONIA PRIMERO DE MAYO EN SAN JOSÉ DEL CABO; 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 **Oficina de la Secretaria General Municipal**, el **C. Gregorio Palemón Herrera Domínguez**, solicita la **“Autorización de Relotificación para el Terreno de su propiedad resultando en 4 Fracciones”**; identificando dicho predio como **Fracción “A” del Lote 05 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005, con una superficie de 2,000.00 M², ubicado en la Colonia Primero de Mayo, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur.**

Segundo.- Que en Sesión Ordinaria Permanente de Cabildo celebrada los días **02 y 17 de Abril de 2012**, como consta en **Acta marcada como el número 21**, se giran instrucciones a la Secretaria General para que turne el Oficio correspondiente, que mediante el Número **SGM/104/CC/2012** recepcionado de fecha **23 de Abril** por esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente da lugar al expediente enviado por el **C. Gregorio Palemón Herrera Domínguez** donde solicita la **“Autorización de Relotificación para el Terreno de su propiedad”**; anexando el siguiente documental, procediendo a su análisis y dictamen correspondiente.

- Título de propiedad No. 661/98 de fecha 17 de marzo 1998. Inscrito en el registro publico de la propiedad bajo el número 212, foja 246, volumen XCII E.P.



172-XXV-2012

- Plano de subdivisión con cuadros de construcción.

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.



Sexto.- La zona donde se pretende llevar a cabo la Relotificación de la Fracción "A" del Lote 05 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005, con una superficie de 2,000.00 M², ubicado en la Colonia Primero de Mayo, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; se localiza en el sistema Google Earth, en la siguiente imagen:

Séptimo.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable a la Relotificación propuesta resultando en 4 Fracciones; de la Fracción "A" del Lote 05 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005, con una superficie de 2,000.00 M², ubicado en la Colonia Primero de Mayo, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; están contemplados con dos Usos



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

de Suelo; los 2 colindantes con la Calle Primero de Mayo están catalogados como **CU (Centro Urbano)** y los 2 colindantes con la Calle Valerio González Canseco están catalogados como **CR (Corredor Urbano)** 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:

Características Uso de Suelo CU (Centro Urbano):

Aprovechamiento General

Comercio, oficinas, servicios, vivienda unifamiliar, turístico hotelero y equipamiento urbano.

Usos y destinos permitidos

Se permitirá la instalación de oficinas para la administración pública y privada, tiendas de autoservicio, mercados, establecimientos con servicio de alimentos y bebidas, instituciones educativas, de información y recreativas; clínicas y consultorios de hasta 10 consultorios, y sanatorios de hasta 15 camas, tiendas de productos y servicios básicos, tiendas para productos especializados, tiendas para comercio y servicio turístico.

Se proporcionaran los cajones de estacionamiento requeridos por cada tipo de edificación, de acuerdo a las normas para cajones de estacionamiento del presente Plan Director.

Alojamiento Turístico de hoteles y Condo-hoteles. Los requerimientos mínimos de estacionamientos son de un cajón por cada 3 cuartos.

Usos mixtos de vivienda y comercios, o vivienda y servicios. Se proporcionara como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 100.00 M2. Construidos y dos cajones por cada servicio integrado.

Se podrá incrementar un nivel adicional al permitido, condicionado el desarrollo a tener una superficie mayor a 1.0 hectáreas.

Se permitirá también Equipamiento Urbano de Nivel Medio sujeto a las Normas Oficiales específicas para cada uno de ellos.

Se podrá construir una vivienda en un terreno mínimo de 300.00 M2., una altura de 3 niveles o 10.50 metros sin contar tinacos, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.), las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.5 veces la superficie total del predio y se proporcionara un cajón de estacionamiento por cada 100.00 M² de



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

construcción, todos los lotes deberán tener un frente cuando menos de 10.00 metros.

Características Uso de Suelo CR (Corredor Urbano):

Aprovechamiento General

Comercio, oficinas, servicios y equipamiento urbano.

Usos y destinos Permitidos

Se permitirá la instalación de oficinas para la administración privada, tiendas de productos y servicios básicos, tiendas para productos especializados, tiendas para comercio y servicio turístico; tiendas de autoservicio, centros comerciales, establecimientos con servicio de alimentos y bebidas, instituciones educativas, de información y recreativas, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos, agencias comerciales, y tiendas de productos y servicios básicos.

Se proporcionarán los cajones de estacionamiento requeridos por cada tipo de edificación, de acuerdo a las Normas para cajones de estacionamiento del presente Plan.

Se permitirá también equipamiento urbano de nivel medio sujeto a las Normas Oficiales específicas para cada uno de ellos.

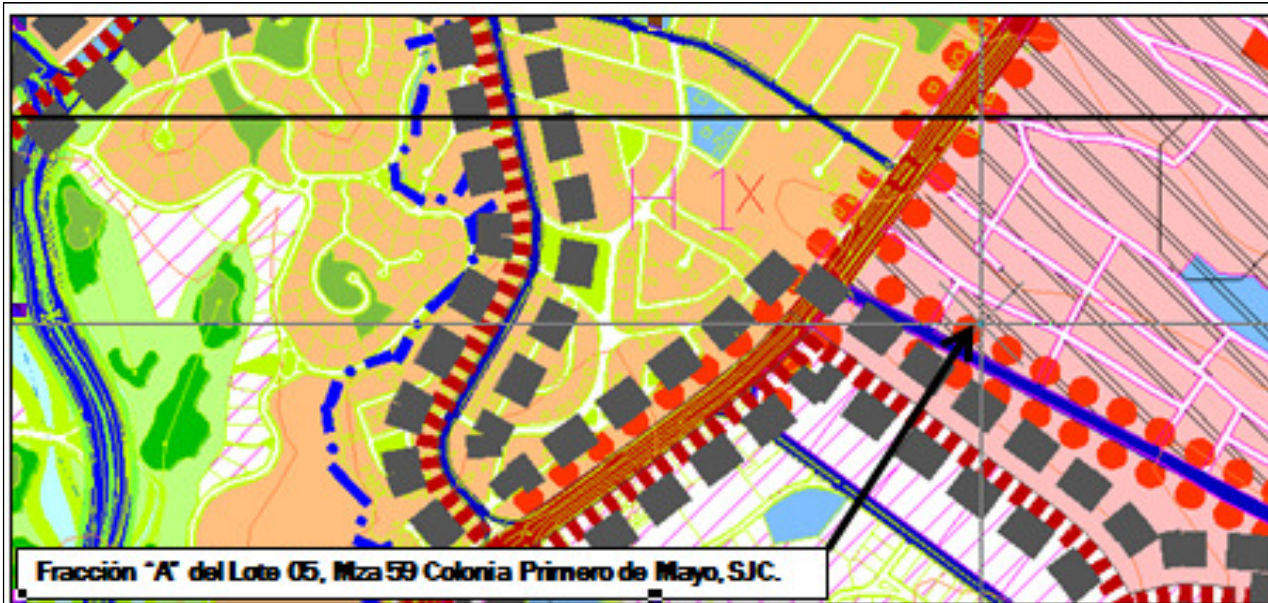
Usos y destinos condicionados

Usos mixtos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar ó vivienda y servicios ó comercios para lo cual se permitirá una edificación en lotes cuya superficie mínima sea de 500 M², con un frente mínimo de 15 m, una superficie construida Máxima (C.U.S.) de 1.5 veces la superficie del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.6 veces la superficie del lote, (C.O.S.). La altura máxima permisible sin contar tinacos será de 3 niveles o 10.5 m. Las restricciones de construcción serán como mínimo de 5 m al frente de cada lote. Se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 100 M² construidos y/o por cada servicio integrado.

Hoteles. La superficie máxima de construcción será de 1.5 veces la superficie del lote y la ocupación máxima del suelo (C.O.S.) será de 0.6 veces la superficie total del lote. La altura máxima será de 3 niveles ó 10.5 mts, los requerimientos mínimos de estacionamiento serán de un cajón por cada 3 cuartos. Las restricciones de construcción serán como mínimo de 5 m al frente de cada lote.



172-XXV-2012



Octavo.- Se presenta **Relotificación propuesta resultando en 4 Fracciones**; de la Fracción “A” del Lote 05 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005, con una superficie de 2,000.00 M², según documentos (Escritura Pública de Propiedad) ubicado en la Colonia Primero de Mayo, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; y según Levantamiento Topográfico definiendo dicha poligonal mediante 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 se utiliza para la Ubicación exacta de sitios...**de acuerdo a plano anexo en archivo magnético presentado por el promovente se denota sus cuadros de Construcción y las Fracciones resultantes promovidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "A" LOTE 05						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				8	2.550,183.5640	633.021.9070
8	7	S 61°13'14.44" W	10.209	7	2.550,178.6490	633.012.9590
7	25	S 61°08'08.57" W	13.655	25	2.550,172.0570	633.001.0000
25	6	S 61°07'44.34" W	2.001	6	2.550,171.0910	632.999.2480
6	11	S 30°28'52.13" E	20.483	11	2.550,153.4390	633.009.6380
11	22	N 63°35'18.87" E	7.005	22	2.550,156.5550	633.015.9120
22	21	S 18°13'13.32" E	14.945	21	2.550,142.3590	633.020.5850
21	17	N 77°39'55.27" E	19.301	17	2.550,146.4820	633.039.4400
17	19	N 24°18'38.18" W	17.246	19	2.550,162.1990	633.032.3400
19	8	N 26°01'38.19" W	23.776	8	2.550,183.5640	633.021.9070
SUPERFICIE = 837.82 m2						



SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACC. "C" LOTE 05						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				5	2,550,167 0580	632.992 2080
5	12	S 30°13'34.60" E	31 725	12	2,550,139 6460	633.008 1790
12	21	N 77°39'52.18" E	12 699	21	2,550,142 3590	633.020 5850
21	22	N 18°13'13.32" W	14 945	22	2,550,156 5550	633.015 9120
22	11	S 63°35'18.87" W	7 005	11	2,550,153 4390	633.009 6380
11	6	N 30°28'52.13" W	20 483	6	2,550,171 0910	632.999 2480
6	5	S 60°11'34.54" W	8 113	5	2,550,167 0580	632.992 2080
SUPERFICIE = 348.64 m²						

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACC. "D" LOTE 05						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,550,210 9170	632.975 6940
1	4	S 17°45'31.86" E	36 179	4	2,550,176 4620	632.986 7290
4	5	S 30°13'34.04" E	10 884	5	2,550,167 0580	632.992 2080
5	6	N 60°11'34.54" E	8 113	6	2,550,171 0910	632.999 2480
6	25	N 61°07'44.34" E	2 001	25	2,550,172 0570	633.001 0000
25	31	N 19°29'06.03" W	19 999	31	2,550,190 9110	632.994 3290
31	32	S 61°08'24.87" W	1 999	32	2,550,189 9460	632.992 5780
32	2	N 19°28'58.58" W	24 223	2	2,550,212 7820	632.984 4990
2	1	S 78°02'27.06" W	9 000	1	2,550,210 9170	632.975 6940
SUPERFICIE = 466.94 m²						

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACC. "E" LOTE 05						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				25	2,550,199 0610	633.014 5090
25	7	S 77°54'24.64" W	20 000	7	2,550,194 8710	632.994 9530
7	8	N 22°05'11.60" W	20 000	8	2,550,213 4030	632.987 4330
8	15	S 78°02'57.67" W	2 999	15	2,550,212 7820	632.984 4990
15	3	S 19°28'58.58" E	24 223	3	2,550,189 9460	632.992 5780
3	13	N 61°08'24.87" E	1 999	13	2,550,190 9110	632.994 3290
13	2	S 19°29'06.03" E	19 999	2	2,550,172 0570	633.001 0000
2	32	N 61°08'08.57" E	13 665	32	2,550,178 6490	633.012 9590
32	31	N 61°13'14.44" E	10 209	31	2,550,183 5640	633.021 9070
31	25	N 25°31'08.41" W	17 172	25	2,550,199 0610	633.014 5090
SUPERFICIE = 539.02 m²						



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

Nota: La presente Relotificación cumple a nivel General con lo establecido en el Uso de Suelo CU (Centro Urbano) en cuanto a la superficie mínima de Lote que debe de ser de 300.00 M² como mínimo; las fracciones resultantes tienen 837.82 M², 348.64 M², 466.94 M² y 539.02 M², sin embargo; al llevar a cabo dicha Traza Urbana en dicho predio, estos adquieren los 2 tipos de Usos de Suelo señalados en el apartado **Séptimo** anteriormente descrito; los 2 colindantes con la Calle Primero de Mayo quedarían catalogados como **CU (Centro Urbano)** y los 2 colindantes con la Calle Valerio González Canseco están catalogados como **CR (Corredor Urbano)**, al respecto solo la Fracción "C" de 348.64 M² estaría incumpliendo dicho mínimo del Uso aplicable a dicha Fracción de de 500.00 M² así como no tener el frente de 15.00 Mts, teniendo 12.70 Mts a Calle, con respecto a las fracciones "D" y "E" con uso de suelo CU cumplen con el mínimo establecido de 300.00 M² sin embargo su frente a calle se ve reducido a 9.00 Mts y 3.00 Mts respectivamente; de 10.00 Mts que deberían tener en apego al Uso de Suelo descrito; por lo que es el caso que nos ocupa la revisión y resolución correspondiente.

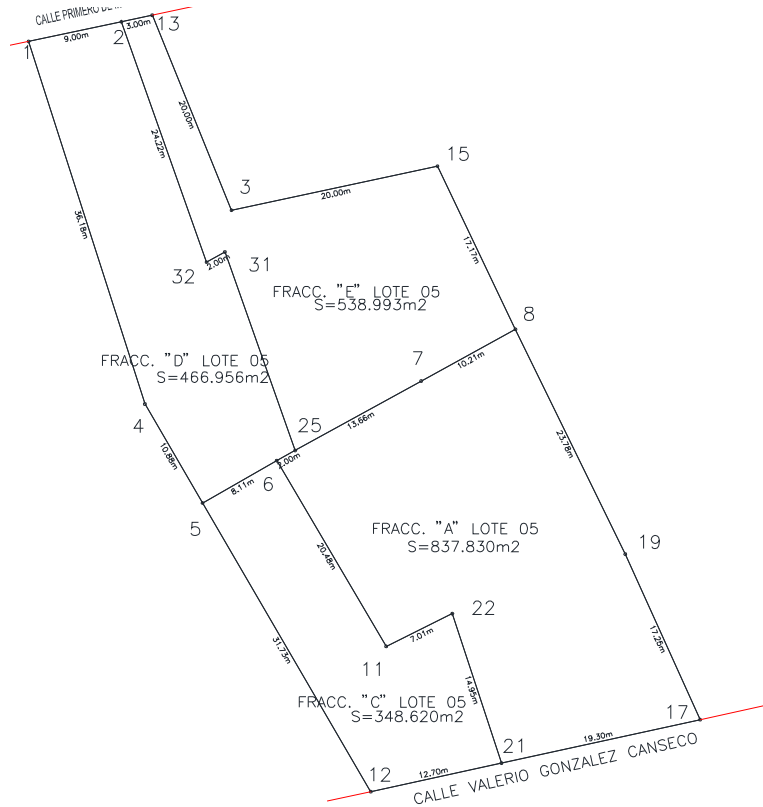
Relotificación Promovida:

Manifiesta el Promovente que existe una variación de superficies de la documentada en Escritura de Propiedad de la Fracción "A" del Lote 5 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005 que señala 2,000.00 M², y la resultante según levantamiento topográfico llevado a cabo en U.T.M., (Coordenadas Universal Transversal de Mercator, en inglés Universal Transverse Mercator) de superficie 2,192.42 M².

Resultando 4 Fracciones distribuidas de la siguiente manera:



172-XXV-2012



Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión **dictamina la Autorización** a la solicitud de **Relotificación**, de la Fracción "A" del Lote 05 de la Manzana 59 con Clave Catastral 401-001-079-005, ubicado en la Colonia Primero de Mayo, en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur; enviada por el **C. Gregorio Palemón Herrera Domínguez**, quedando en 4 Fracciones; de acuerdo a medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. denotadas en Plano Topográfico que se anexa y presenta la descripción siguiente:

- **Fracción "A"**, del Lote 05, Mza 59 de superficie de **837.82 M²**, con frente por Calle Valerio González de 19.30 Metros.
- **Fracción "C"**, del Lote 05, Mza 59 de superficie de **348.64 M²**, con frente por Calle Valerio González de 12.70 Metros.
- **Fracción "D"**, del Lote 05, Mza 59 de superficie de **466.94 M²**, con frente por Calle Primero de Mayo de 9.00 Metros.
- **Fracción "E"**, del Lote 05, Mza 59 de superficie de **539.02 M²**, con frente por Calle Primero de Mayo de 3.00 Metros.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

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.

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 Apartado **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.- Cabe señalar que la presente Autorización queda condicionada a que **“No deberá existir Afectación a Terceros”** derivado de dicha promoción, bajo ningún motivo en apego a lo establecido en el **Artículo 101 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S.**

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 28 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE.

DOY FE



ATENTAMENTE

[Handwritten signature in blue ink]
LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS
SECRETARÍA GENERAL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
LOS CABOS, B.C.S. DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



172-XXV-2012

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.
ARQ. HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA
LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS.- DIR. MPAL. CATASTRO
ARCHIVO.-