



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



175-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.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL
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. FREDY RAFAEL TOLEDO MARTÍNEZ DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARA UNA ESCUELA DE IDIOMAS, EN EL LOTE NUMERO 19, DE LA MANZANA 10, DE LA CALLE MERO, EN LA COLONIA BUENA VISTA EN CABO SAN LUCAS; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado en **Oficina de la Secretaría General Municipal**, el **C. Fredy Rafael Toledo Martínez**, solicita la **“Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo para el uso ó Giro pretendido de “Escuela de Idiomas”** con pretendida ubicación en la Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, 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 Secretaría General para que turne el Oficio correspondiente, que mediante el Número **SGM/118/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. Fredy Rafael Toledo Martínez** donde solicita la **“Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo para el uso ó Giro pretendido de “Escuela de Idiomas”** con pretendida ubicación en la Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; anexando el siguiente documental, procediendo a su análisis y dictamen correspondiente.

- **Copia de Escritura de Propiedad Número 79,872 Volumen 1312 de fecha 19 de Junio del**



175-XXV-2012

2009 que contiene el Contrato de compraventa, entre “GUBASA CONSTRUCCIONES” (vendedor) y el señor **Fredy Rafael Toledo Martínez** (comprador), de la casa 19 con clave catastral 402-038-095-011-001-019.

- Copia Simple de Identificación Oficial IFE del **C. Fredy Rafael Toledo Martínez** bajo el Número **0333078253067**.
- Recibo de pago de **impuesto predial año 2012**.
- **Carta de no adeudo de servicio de agua potable y alcantarillado ante el Organismo Operador (OOMSAPAS Los Cabos)** de fecha 07 de Febrero 2012.
- Carta con **firmas de conformidad con la operación de la escuela de idiomas**, con copias de credencial de elector.
- **Verificación de SSA** bajo el Número 12131 de fecha 29 de Febrero 2012.
- Constancia de cumplimiento a la Ley de Protección Civil que emite la **Coordinación Delegacional de Protección Civil** de fecha 18 de Marzo 2011.
- Dictamen técnico (estructural) positivo sobre el inmueble elaborado de fecha 23 de Marzo del 2011, para su operación como Institución Educativa emitido por el **C. Ing. Josue A. Maza Ruiz** que cuenta con la Cedula Profesional 2498760 Cedula Estatal B.C.S. 0310.
- Registro obtenido ante la **Secretaría de Educación Pública** mediante el Oficio Número 024/2011 de fecha 28 de Febrero del 2011 al plantel catalogado como **Centro de Trabajo (CCT)** el cual tiene su Clave de Alta bajo el Número 03PBT0139V.

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.- La zona donde se ubica la Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio



175-XXV-2012

Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; fue desarrollada por la Sociedad Mercantil denominada “**Gubasa Construcciones**”, S.A de C.V., dicha Unidad Condominial **se localiza en el sistema Google Earth**, en la imagen:



Séptimo.- Dicha zona así como el **Uso de Suelo aplicable a la Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur;** está contemplado con el **Uso de Suelo;** catalogado como **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.

Características Uso de Suelo H-3 (Habitacional de Alta Densidad):

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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



175-XXV-2012

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.

Usos y destinos condicionados

Asimismo se permite la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros destinados a comercio de productos y servicios básicos, integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan los 30.00 M2. cubiertos: abarrotes, comestibles, comida elaborada, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.

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 7.00 metros. Se dejará una franja de 3.00 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 m.



Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, tiendas para comercio, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 140.00 M2, con un frente mínimo de 8.00 m. Las edificaciones no excederán los 2 niveles ó 7 metros de altura. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5.00 metros libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50.00 M2. Construidos.

Octavo.- 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 pretende instalar una Escuela de Idiomas**, se encuentra ubicado dentro de una zona en la cual **no está permitido la Compatibilidad del Giro con el uso de suelo aplicable al predio descrito**; por lo que es el caso que nos ocupa su análisis y resolución.



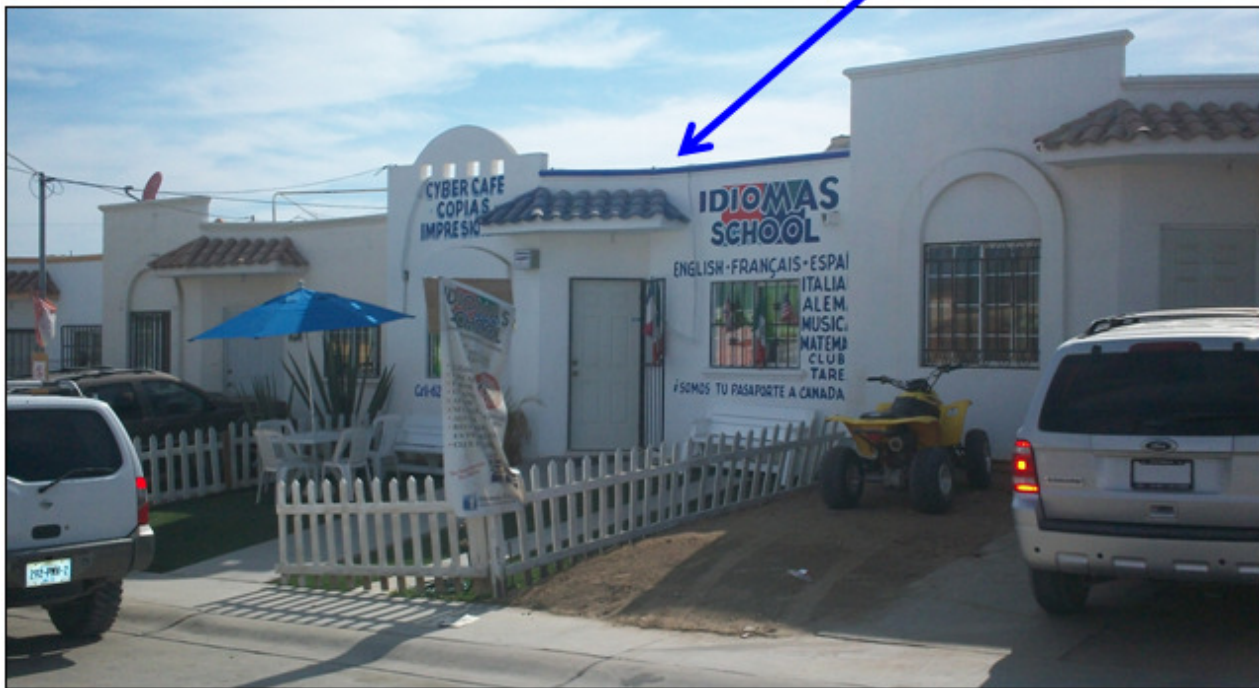
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



175-XXV-2012

Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.



Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la “Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo para el uso ó Giro pretendido de Centro de Trabajo para la impartición de Clases de Idiomas” ó “Escuela de Idiomas”, actividad para el Uso de Suelo aplicable al predio catalogado como **H-3 (Habitacional de Alta Densidad)** para desarrollarse en la Casa 19, del Régimen en Condominio denominado “Condominio Lote 10-A”, en el Conjunto Residencial “Buena Vista” en Calle Mero, con la Clave Catastral 402-038-095-011-001-019, en la Colonia Cerro de Los Venados en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; promovida por el **C. Fredy Rafael Toledo Martínez** en representación del Centro de Trabajo denominado “Idiomas School”, fungiendo como Director de ésta y propietario de dicho inmueble; de acuerdo a los Antecedentes y Considerandos anteriormente descritos.

SEGUNDA.- Esta Soberanía autoriza la expedición del Permiso Correspondiente para la operación del giro comercial descrito a favor del **C. Fredy Rafael Toledo Martínez** para el establecimiento de dicho Centro de Trabajo, 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



175-XXV-2012

en Materia. **Acotando que dicha Autorización estará condicionada a la presentación de un documento protocolizado ante Notario Público del Acta de Asamblea donde se le autoriza por parte de los Condóminos del Sub-regimen Lote "10-A" al que pertenece que contenga el nombre y la firma de todos y cada uno los propietarios o poseedores identificados por número de Unidad (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.** Además de dar cumplimiento a todos los requisitos que exigen La Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, La Dirección Municipal de Protección Civil y el Honorable Cuerpo de Bomberos y Rescatistas de Cabo San Lucas, de la Dirección Municipal de Imagen Urbana (por su anuncio y/o Letrero a manejar), de La Secretaría de Educación Pública, así como del Visto Bueno del Desarrollador ("**Gubasa Construcciones**", S.A de C.V.).

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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.

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

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.-