



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



178-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. **JOSÉ FIDENCIO BENÍTEZ TISOC** DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL A MIXTO, PARA INSTALAR CONSULTORIO, EN EL LOTE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN CALLE BARLOVENTO, MANZANA 40, LOTE 4C, CLAVE CATASTRAL 401-003-028-031, EN LA COLONIA ROSARITO, 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 de fecha 08 de Junio del 2011, el **C. José Fidencio Benítez Tisoc** solicita la **“Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo Mixto para el uso ó Giro pretendido de instalación de Consultorios**, en el terreno de su propiedad, ubicado en Calle Barlovento, Manzana 40, Lote 4C, con clave catastral 401-003-028-031 de la Colonia El Rosarito, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

**Segundo.-** Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 04 de Julio de 2011, como consta en acta marcada como el número 07, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por el **C. José Fidencio Benítez Tisoc** donde solicita la **“Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo Mixto para el uso ó Giro pretendido de instalación de Consultorios**, en el terreno de su propiedad, ubicado en Calle Barlovento, Manzana 40, Lote 4C, con clave catastral 401-003-028-031 de la Colonia El Rosarito, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Para su análisis y dictamen correspondiente.

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



## 178-XXV-2012

- Escritura publica 65143, conteniendo el contrato de compraventa, del terreno 4-C del lote 4-A, de la manzana 40, supermanzana XI, ubicado en calle Barlovento, Colonia El Rosarito, en San José del Cabo, B.C.S. clave catastral 401-003-028-031, entre los Sres. Guadalupe Gasca Navarrete y Francisco Castrejón Guillen (vendedores) y el sr. José Fidencio Benites Tisoc (comprador), de fecha 22 de Marzo del 2006.
- Recibo de pago de ISABI.
- Fotografías del terreno.
- Croquis de localización.
- Planos arquitectónicos de la construcción.
- Carta de aceptación de vecinos, sin especificar domicilio.

**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 pretende instalar **Consultorios Médicos, se encuentra ubicado dentro de una zona en la cual si está permitido la Compatibilidad del Giro con el uso de suelo aplicable al predio descrito catalogado como H-3 (Habitacional de Alta Densidad); por lo que es el caso que nos ocupa en el sentido que se promueve el uso Mixto y no habitacional en su totalidad.**



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

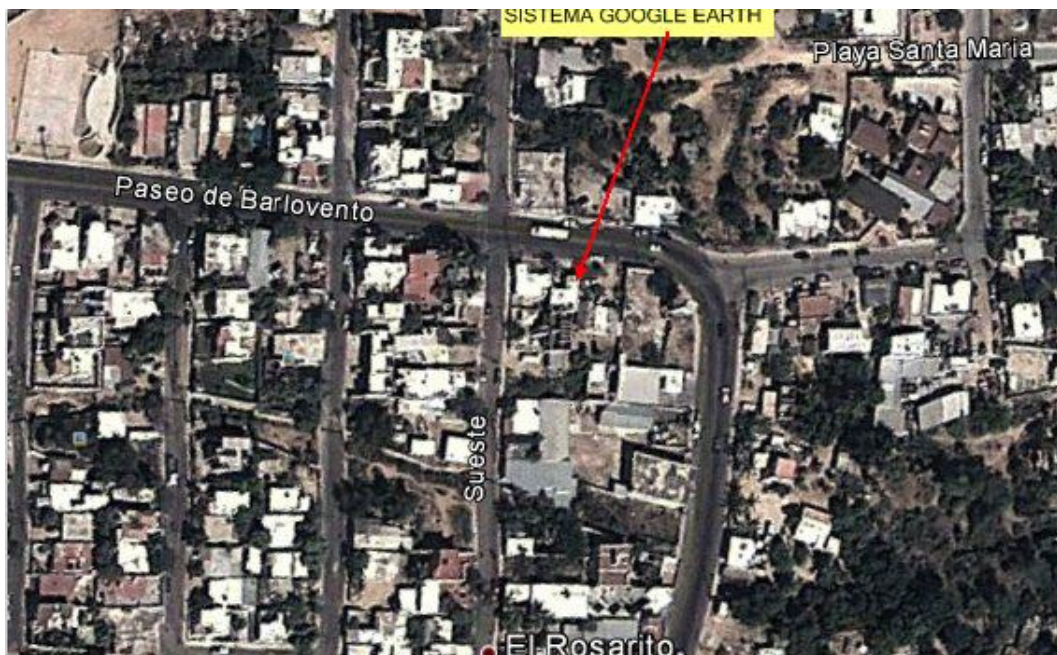
## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



178-XXV-2012



**Séptimo.-** La zona donde se pretende instalar **Consultorios Médicos**, ubicado en Calle Barlovento, Manzana 40, Lote 4C, con clave catastral 401-003-028-031 de la Colonia El Rosarito, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, 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:







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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



178-XXV-2012

### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina la **“Autorización de Compatibilidad de Uso de Suelo Mixto para el uso ó Giro pretendido de instalación de Consultorios,** para el Uso de Suelo aplicable al predio catalogado como **H-3 (Habitacional de Alta Densidad)** para desarrollarse en el sitio ubicado en Calle Barlovento, Manzana 40, Lote 4C, con clave catastral 401-003-028-031 de la Colonia El Rosarito, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; promovida por el **C. José Fidencio Benítez Tisoc** propietario de dicho predio; de acuerdo a los Antecedentes y Considerandos anteriormente descritos.

**SEGUNDA.-** El otorgamiento de las Licencias Municipales de Construcción, quedan sujetas a la Autorización de Licencias y Estudios Favorables que emitan las dependencias normativas concurrentes en el caso y que se señalan:

Factibilidad de Servicios por La **Comisión Federal de Electricidad (CFE).**

- Factibilidad de Servicios por el **OOMSAPAS.**
- Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Protección Civil.**
- Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente Municipal.**
- Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Imagen Urbana.**
- **Y demás que correspondan para la construcción y modificación de dicho proyecto...debiendo cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de Seguridad y Protección correspondientes en materia de Ley y Normatividad; aplicables y vigentes en el Municipio de Los Cabos; que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo.**

**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.-** 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.*



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

## **SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



**178-XXV-2012**

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.-