



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



180-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. VERSABE HERNÁNDEZ JUÁREZ**, DE CAMBIO DE USO DE SUELO, PARA LA OPERACIÓN DE UN TALLER MECÁNICO, UBICADO EN EL LOTE 06, DE LA MANZANA 79, CON CLAVE CATASTRAL 409-001-079-006, EN CALLE NAYARIT ESQ. CON QUERÉTARO, EN LA COLONIA SAN JOSÉ VIEJO, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.; 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 17 de Mayo del 2012, la **C. Versabe Hernández Juárez**, solicita **“cambio de uso de suelo, para la operación de un taller mecánico”**, ubicado en el lote 06, de la manzana 79, con clave catastral 409-001-079-006, en calle Nayarit esquina con Querétaro, en la colonia San José Viejo, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

**Segundo.-** Los Documentos anexados al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

- Escritura publica 642, contrato de compraventa entre el Gobierno del Estado de Baja California Sur (vendedor) y la Sra. Bersabe Hernández Juárez. (adquiriente). De fecha 03 de Diciembre de 1999.
- Recibo de pago de impuesto predial año 2012.
- Carta con firma de consentimiento 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



## 180-XXV-2012

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 **un Taller Mecánico**, se encuentra ubicado dentro de una zona en la cual no está permitido la Compatibilidad del Giro con el uso de suelo aplicable a los Predios descritos; siendo este el catalogado como **H-2 (Habitacional de Media Densidad)**, por lo que es el caso que nos ocupa.



**Séptimo.-** La zona **donde se pretende instalar un Taller Mecánico**, ubicado en el lote 06, de la manzana 79, con clave catastral 409-001-079-006, en calle Nayarit esquina con Querétaro, en la colonia San José Viejo, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; éste



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

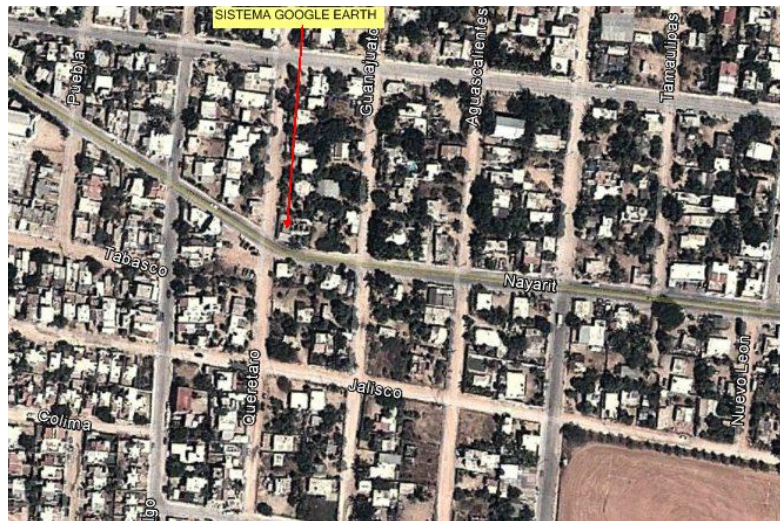
## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



180-XXV-2012

predio se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen y Foto donde se visualiza el predio descrito:

### Imagen:



### Foto:



### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERO.-** Esta Comisión **dictamina la no autorización** de cambio de Uso de Suelo para el establecimiento de un **Taller Mecánico**, en el lote 06, de la manzana 79, con clave catastral 409-001-079-006, en calle Nayarit esq. Con Querétaro, en la colonia San José Viejo, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; donde La **C. Versabe Hernández Juárez**, desea instalar el citado **Taller**.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



180-XXV-2012

**SEGUNDA.-** Esta Soberanía autoriza la expedición del Permiso Provisional para la operación del giro comercial a favor de la **C. Versabe Hernández Juárez** para el establecimiento del mencionado **Taller Mecánico**, 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 27 de Junio del 2013**, ya que actualmente en el Municipio de Los Cabos no cuenta con un área de uso para Industria liguera. **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.

**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 una vez que se haya aprobado la Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas y en donde se especifique el área y/o Zona de Suelo donde se ubicará la industria ligera por lo que el giro autorizado deberá, en los términos de las disposiciones legales aplicables, dar cumplimiento a lo dispuesto por dicho Plan de Desarrollo Urbano.

**CUARTA.-** Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para la interesada 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.*



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

## **SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



**180-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.-