



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



221-XXIX-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:

ING. ERNESTO RAMÍREZ CASTRO, SUPERINTENDENTE DE DISTRIBUCIÓN DE ZONA LA PAZ DE LA CFE
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **29**, CELEBRADA EL DÍA **15 DE NOVIEMBRE DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN PRESENTADO EN COMISIONES UNIDAS DE OBRAS PUBLICAS Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, CATASTRO Y REGISTRO PUBLICO Y LA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD DEL C. ING. ERNESTO RAMÍREZ CASTRO, SUPERINTENDENTE DE DISTRIBUCIÓN DE ZONA LA PAZ, DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, PARA CAMBIO DE USO DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y ALMACÉN DE MATERIALES, EN EL LOTE NO. 28, MANZANA 1, ZONA 6 DE LA COLONIA CHULA VISTA, CON SUPERFICIE DE 4,920.00 M², CLAVE CATASTRAL 401-003-164-034 EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; EL CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:**

Antecedentes y Consideraciones

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado ante este Órgano Edilicio, el **C. Ing. Ernesto Ramírez Castro**, Superintendente de Distribución Zona La Paz de la Comisión Federal de Electricidad, donde solicita y promueve la **“Autorización de cambio del Uso de Suelo ó Compatibilidad de Uso de Suelo para la Construcción del “Centro de Atención a Clientes SJC” consistente en un Edificio Administrativo (área comercial) y un Área de 3 Almacenes de Materiales, uno ellos cubierto”**; propuesto su desplante en un predio con un uso y destino catalogado como H-2 (Habitacional de Media Densidad) según 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, dicha Instancia Federal que representa es propietaria del Inmueble denominado **Lote 28, Manzana I, Zona 06, de la Colonia Chula Vista, con superficie de 4,920.00 M²** (según escrituras) y actualmente de **4,765.273 M²** (según Deslinde Catastral presentado), con clave catastral 401-003-164-034 en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos en B.C.S., México; para lo cual anexa a su expediente el siguiente documental que se describe:

1. **Oficio de solicitud en papelería de la Comisión Federal de Electricidad**, firmado por el **C. Ing. Ernesto Ramírez Castro**, Superintendente de Distribución Zona La Paz, de la Comisión Federal de Electricidad, empresa propietaria del inmueble denominado Lote 28 de la Manzana 1 de la Zona 06, en la Colonia el Chula Vista en José del Cabo, en el Municipio de



221-XXIX-2012

Los Cabos en B.C.S., México.

2. **Copia certificada del documento publico 87,373, libro 2213, de fecha 8 de Diciembre del 2011, en el que confiere la “Comisión Federal de Electricidad”, Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, a favor del C. Ing. Ernesto Ramírez Castro, en su carácter de Superintendente de Zona La Paz, División de Distribución Baja California, los siguientes poderes a).- **General limitado para pleitos y cobranzas y b).- General para actos de administración.****
3. **Escritura Pública con el Número 793, Volumen 23 de fecha 10 de agosto del 2009, debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes.**
4. Copia del **Recibo de Pago del Impuesto Predial de fecha 16 de enero del 2012.**
5. **2 copias del Proyecto, (planta arquitectónica y planta de conjunto)** del Proyecto planteado a desarrollarse en ese predio, materia de este dictamen.
6. **Plano de conformidad Firmados por los propietarios; que contiene los deslindes de los siguientes lotes:**
Lote #28 clave catastral 401-003-164-034 propietario: **CFE.**
Lote #2-A clave catastral 401-003-164-039 propietario: **Juan Luis Sandoval Ceseña.**
Lote #3 clave catastral 401-003-164-035 propietario: **Juan Luis Sandoval Ceseña.**
Lote en posesión de: **Salvador Covarrubias.**
7. **Fotografías en Sistema Google Earth.**
8. Oficio **No. DA02D-OPL-1192/2012**, de fecha **05 de Septiembre del 2012**, firmado por el **Ing. Ernesto Ramírez Castro**, Superintendente de Zona de Distribución La Paz.
9. Oficio **No. DAO2D-186/12**, de fecha **07 de Noviembre del 2012**, firmado por el **Ing. Ricardo Gin Aguilar**, Superintendente Área Los Cabos.
10. Oficio **No. DA02A-SUPCIA-LPZ/0084BIS/12**, de fecha **11 de Octubre del 2012**, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, firmado por el **C. Ing. Ernesto Ramírez Castro**, Superintendente de Distribución Zona La Paz, en el que señala, en relación a su solicitud de autorización, **“PARA EFECTOS DE COADYUVAR CON ESE H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, DENTRO DE UN MARCO DE COORDINACIÓN Y APOYO MUTUO A LA PROBLEMÁTICA DE ACCESO QUE SE TIENE CON LOS VECINOS COLINDANTES EN EL ÁREA NORTE DEL PREDIO QUE NOS OCUPA, ESTA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, MANTENDRÁ EN PERPETUIDAD, LIBRE ACCESO, TANTO PARA VEHÍCULOS, COMO PARA PEATONES, MISMO QUE SE DETALLA EN EL PROYECTO Y QUE ABARCA DESDE LA CALLE PASEO DEL PESCADOR, HASTA CALLE MISIÓN DE**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



221-XXIX-2012

SAN JOSÉ, COMPROMETIÉNDONOS A RESPETAR EN TODO MOMENTO DICHA SITUACIÓN”.

Segundo.- En razón y fundamento al Derecho de Petición; **las Comisiones Edilicias Unidas de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente y de Obras Públicas, Asentamientos Humanos y Vivienda, Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, atienden la solicitud que realizaron los vecinos de la Colonia Chulavista, de esta ciudad, referente a la problemática que tenía por el acceso común o servidumbre de paso, que colinda con el predio de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), solicitándose la colaboración de la **Dirección Municipal de Catastro**, que tiene a su cargo, el **C. Lic. Enrique P. Navarro Barajas** y el **Director Municipal de Asentamientos Humanos y Vivienda**, el **C. Isaac Castro González**, para el estudio y análisis de dicha problemática, además en diferentes ocasiones se sostuvieron reuniones de trabajo, por parte de las Comisiones Edilicias Unidas, las Direcciones Municipales de Catastro y Asentamientos Humanos y Vivienda y Vecinos de la Colonia Chulavista, con los Directores del **Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal** que es la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, en la sala de juntas del CATASTRO, Sala de Regidores y en el predio mencionado. **Se propone por parte de las Comisiones Edilicias Unidas, lo siguiente: la Comisión Federal de Electricidad (CFE), habilitará una vialidad de libre acceso de 6.23 Metros en el tramo desde la Calle Paseo del Pescador hasta la Calle Misión de San José, de los cuales 4.23 Metros serán aportación de dicha Comisión Federal, en la inteligencia de que los vecinos colindantes, aportarán 2.00 Metros que forma parte de la servidumbre de restricción, conforme a información proporcionada por la Dirección Municipal de Catastro.**

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,



221-XXIX-2012

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 plantea desarrollar dicho edificio administrativo y almacén de materiales está contemplada con un **Uso de Suelo H-2 (Habitacional de Media 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.

Imagen del Plano E-5 del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo san Lucas Vigente:



Séptimo.- El giro que se promueve dentro de la zona o **Uso de Suelo H2** anteriormente referido; se encuentra sobre la Vialidad denominada **“Paseo del Pescador”**, considerada como **Vialidad Principal Avenida tipo Comercial**, convirtiéndose en una calle de liga entre dos colonias importantes de la localidad, corriendo de manera paralela entre dos vialidades Primarias que ligan a lo largo de la ciudad lineal, las colonias mas importantes, además de encontrarse en proximidad con una **serie de arterias viales producto del plan de estructura vial municipal, que permite establecer conectividad con y hacia todos los puntos de la ciudad**, según se visualiza en las siguiente imágenes del Sistema Google Earth:



221-XXIX-2012

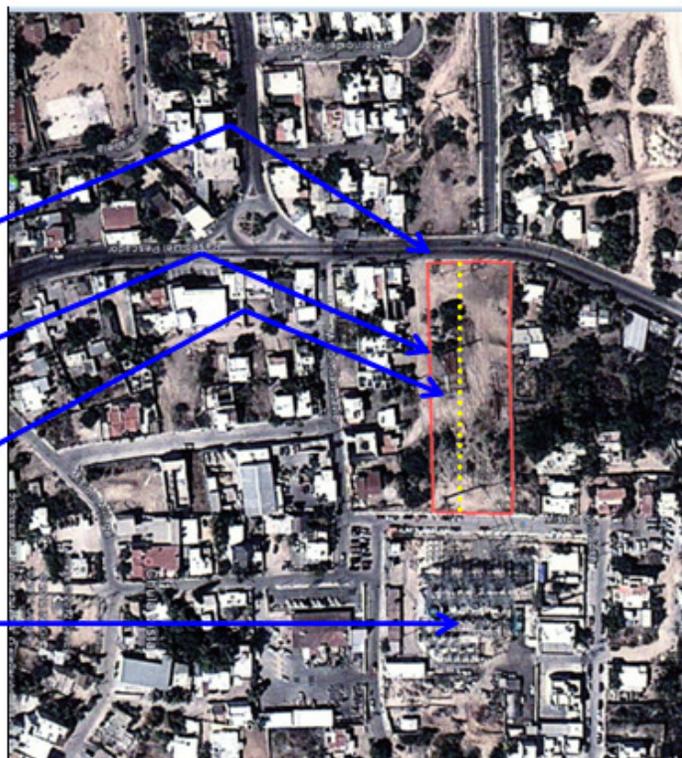


Vialidad denominada
“Paseo del Pescador”

**Lote 28, Manzana I, Zona
06, de la Colonia Chula
Vista:**

**Líneas de Alta Tensión
tipo “Aéreas” existentes:**

**Subestación Eléctrica
Existente:**





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



221-XXIX-2012

Octavo.- Se presenta el Plano que se Oficializa conforme a información proporcionada por la **Dirección Municipal de Catastro** y que contiene las **Firmas de conformidad de los propietarios y Posesionarios de los Inmuebles o predios colindantes** así como **Plano de Sembrado del Proyecto y Perspectiva**; el primer plano contiene los deslindes de los siguientes lotes:

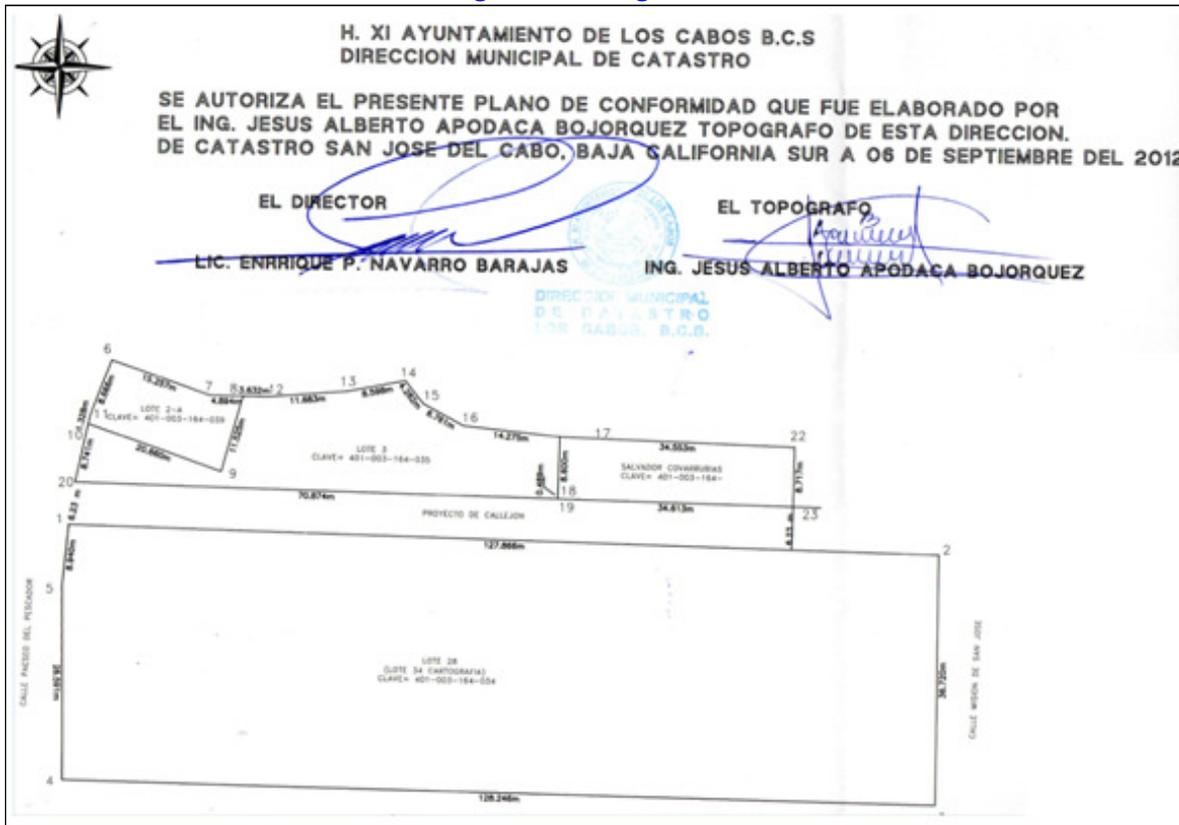
Lote #28 clave catastral 401-003-164-034 propietario: CFE.

Lote #2-A clave catastral 401-003-164-039 propietario: Juan Luis Sandoval Ceseña.

Lote #3 clave catastral 401-003-164-035 propietario: Juan Luis Sandoval Ceseña.

Lote en posesión de: Salvador Covarrubias.

Dicho Deslinde se visualiza en la siguiente Imagen:





221-XXIX-2012

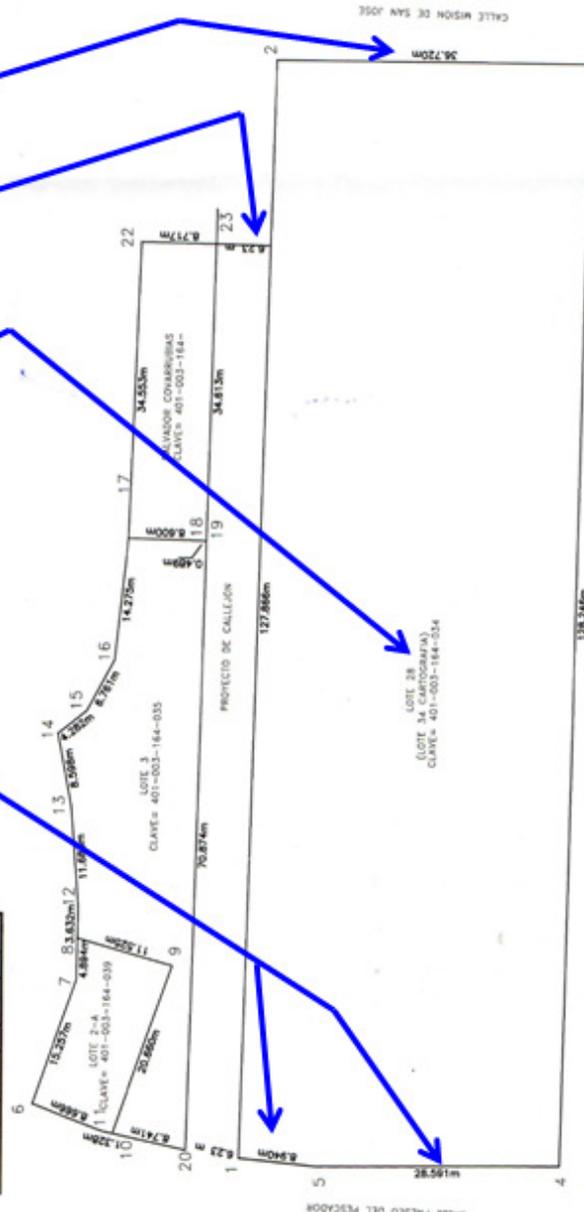
Frente del Lote de
36.720 Metros a Calle
Misión de San José:

Callejón o Vialidad de
Acceso de un ancho
de 6.23 Metros:

Lote 28, Manzana I,
Zona 06, de la Colonia
Chula Vista, con sup
de 4,765.273 M².

Frente del Lote de
37.531 Metros en 2
tramos a Calle Paseo
del Pescador:

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 28						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,551,237.3044	632,521.4634
1	2	S 88°40'34.30" E	127.866	2	2,551,234.3504	632,649.3249
2	3	S 00°06'16.41" W	36.720	3	2,551,197.6302	632,649.2579
3	4	N 89°01'16.80" W	128.246	4	2,551,199.8206	632,521.0310
4	5	N 00°50'19.35" W	28.591	5	2,551,228.4084	632,520.6125
5	1	N 09°38'16.53" E	8.940	1	2,551,237.3044	632,521.4634
SUPERFICIE = 4,765.273 m²						



Firmas de conformidad de los propietarios y Posesionarios de los Inmuebles o predios colindantes plasmadas en Plano Oficial de deslinde anexo a expediente con rubricas originales que dan Fe a lo pactado:

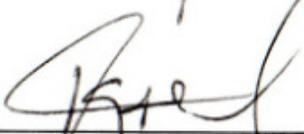
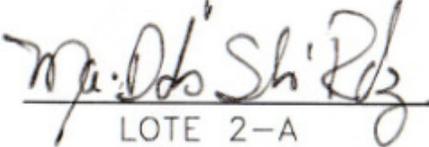
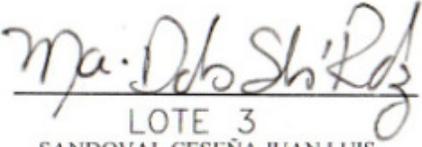
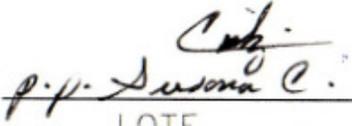


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



221-XXIX-2012

 _____ LOTE 28 COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD CLAVE:401-003-0164-034
 _____ LOTE 2-A SANDOVAL CESEÑA JUAN LUIS CLAVE:401-003-0164-039
 _____ LOTE 3 SANDOVAL CESEÑA JUAN LUIS CLAVE:401-003-0164-035
 _____ LOTE SALVADOR COVARRUBIAS CLAVE:401-003-0164-



221-XXIX-2012



**Proyecto de Sembrado
“Centro de Atención a
Clientes SJC” de la
Comisión Federal de
Electricidad (CFE);
consistente en un
Edificio Administrativo
(área comercial) y un
Área de 3 Almacenes
de Materiales, uno
ellos cubierto”**



221-XXIX-2012

**Perspectiva del Proyecto denominado “Centro de Atención a Clientes SJC”,
presentado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE):**



Las líneas de Alta Tensión existentes, se albergarán de manera subterránea.

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la **Compatibilidad Favorable condicionada de Uso de Suelo** para la **Instalación del “Centro de Atención a Clientes SJC”** consistente en un Edificio Administrativo (área comercial) y un Área de 3 Almacenes de Materiales, uno ellos cubierto, otro descubierto y otro del Orden temporal” haciendo compatible el giro de Bodegas ó Áreas de Almacenamiento en dicho sitio así como el uso y destino propuesto tipo **Mixto, Comercial y de Servicios**, promovidos por el **C. Ing. Ernesto Ramírez Castro**, Superintendente de Distribución de Zona La Paz de la Comisión Federal de Electricidad (CFE); a razón de la **aportación de dicha Instancia Federal de 4.23 metros de ancho del predio sobre toda la colindancia norte, desde calle Paseo del Pescador a calle Misión de San José, como “vialidad local” que quedará de 6.23 metros de ancho con la aportación de 2.00 metros que hicieran los vecinos en colindancia, que deberá albergar de manera subterránea las líneas aéreas de Alta Tensión existentes y que esto vendrá a apoyar la solución de infraestructura vial y de equipamiento en la colonia Chulavista; aplicables para el Uso de Suelo del predio actual catalogado como H-2 (Habitacional de Media Densidad) y a desarrollarse en el inmueble denominado Lote 28 de la Manzana 01 de la Zona 06, con superficie actual según Deslinde Catastral y Acuerdos correspondientes señalados, quedando de 4,765.273 M², con Clave Catastral 401-003-164-034, con frente a la Vialidad denominada “Paseo del Pescador” en la Colonia Chulavista en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos en B.C.S., México, propiedad de la Comisión Federal de Electricidad de acuerdo a los Antecedentes y Considerandos**



221-XXIX-2012

anteriormente descritos.

SEGUNDA.-Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que la **Comisión Federal de Electricidad (Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal)** quien es la Instancia propietaria del Inmueble registre y eleve a Escritura Pública el Deslinde mencionado, debiendo presentarlo debidamente registrado ante las Instancias Municipales correspondientes al **Trámite de “Terminación de Obra” ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción.**

TERCERA.- Le corresponderá a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana y de la Dirección Municipal de Licencias de Construcción; revisar, evaluar y dictaminar en Materia del proyecto Ejecutivo del “Centro de Atención a Clientes SJC”,** a presentar en dicha Dependencia; cuyos Planos de Conjunto, Sembrado, Fachadas, Cortes, Instalaciones y demás; se apeguen a las características técnicas denotadas en el Uso de Suelo aplicable al Lote (H-2 Habitacional de Media Densidad), según el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del cabo-Cabo San Lucas, al Reglamento de Construcciones para el Estado de B.C.S. y demás aplicables en Materia.

CUARTA.-El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas a la Autorización de Licencias y Estudios Favorables que emitan las dependencias normativas concurrentes en el caso, tanto las Federales, Estatales y las Municipales, tales como:

a).-La **Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).**

b).-Factibilidad de Servicios por el **OOMSAPAS.** (Deberán de cubrir el pago de derechos de conexión (factibilidad de servicio) según las necesidades del inmueble y que se le asigne por parte del OOMSAPAS Los Cabos, lo anterior en cumplimiento al acuerdo certificación de Cabildo numero 0118 del acta de la sesión ordinaria numero 19 de fecha 25 de enero de 2012).

c).-La **Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur.**

d).-Deberá presentar Estudio de Impacto Vial a fin de determinar la Operación de Entrada y Salida debiendo estar avalado por la **Dirección Municipal de Vialidad y Tránsito Municipal.**

e).-Deberá presentar **los Vistos Buenos de Todos los Vecinos Colindantes en un Radio de 50.00 Metros presentando firmas,** copias de identificaciones oficiales y teléfonos de dichas personas.

f).- Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Protección Civil.**

g).-Deberá presentar **Resolutivo en Materia de Riesgo Ambiental** correspondiente.

h).-Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente Municipal.**

i).-Deberá presentar el **Visto Bueno de la Dirección Municipal de Imagen Urbana (Letreros).**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



221-XXIX-2012

j).- **Y demás que correspondan para la construcción de dicho proyecto...**debiendo **cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de Seguridad y Protección correspondientes en materia de Ley y Normatividad; Federal, Estatal y Municipal aplicables y vigentes en el Municipio de Los Cabos; que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo; así como la seguridad en materia por las líneas de energía eléctrica y de sus circunvecinos.**

QUINTA.- 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 al presente Dictamen.

SEXTA.- 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 16 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.


SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
[Handwritten signature]
LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

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. ROBERTO FLORES RIVERA.- DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
ING. ALEJANDRO ROSAS CAÑEDO.- DIR. GRAL. OBRAS PUBLICAS Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
ARCHIVO.-