



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



209-XXVIII-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 ORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **28**, CELEBRADA EL DÍA **28 DE SEPTIEMBRE DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO A LA SOLICITUD QUE HACE LA C. HILDA MARÍA VILLARREAL VELASCO, PARA “AUTORIZACIÓN DE EXPEDICIÓN DE UN PERMISO PROVISIONAL PARA LA OPERACIÓN DEL GIRO COMERCIAL PROMOVIDO PARA LA OPERACIÓN DE UN TALLER MECÁNICO EN UN ÁREA DE 1234.45 M<sup>2</sup>, COMPUESTA POR DOS LOTES DE TERRENO DE SU POSESIÓN IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 10 Y 11, DE LA MANZANA 10, CON CLAVES CATASTRALES 408-002-036-010 Y 408-002-036-011, EN LA CALLES DÍA DEL TRABAJO Y PROF. BURGAIN MONTAÑO, UBICADOS EN LA COLONIA ZACATAL, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS EN B.C.S.; 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 14 de Septiembre del 2012, por la **C. Hilda María Villarreal Velasco**, donde solicita la **“Autorización de Cabildo de Cambio de Uso de Suelo, para uso pretendido de Taller Mecánico”**, en un área de 1234.45 M<sup>2</sup>, compuesta por dos Lotes de terreno de su Posesión identificados con los Números 10 y 11, de la Manzana 10, con Claves Catastrales 408-002-036-010 y 408-002-036-011, en la Calles Día del Trabajo y Prof. Burgoin Montaña, ubicados en la Colonia Zacatal, en San José del Cabo, Baja California Sur. **Manifiesta que el motivo de su promoción es a fin de mantener la estabilidad económica familiar mediante el funcionamiento del establecimiento promovido. Aclarando que dicho taller es operado por los Sres. Javier Téllez Mendoza y Fernando Núñez Meza los cuales están debidamente constituidos mediante el Instrumento Publico No. 5,460 Volumen 190 de fecha 22 de Marzo del 2010, llevando por nombre dicho establecimiento y Sociedad “Inspección y Verificación Vehicular Baja Sur”.**

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

- **Instrumento Publico No. 5,460 Volumen 190 de fecha 22 de Marzo del 2010, del Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil que lleva por nombre “Inspección y Verificación**



209-XXVIII-2012

**Vehicular Baja Sur**.

- **Constancias de Posesión del Ejido San José del Cabo de los terrenos 10 y 11 de la manzana 10 en la Colonia el Zacatal emitida por el Director del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, ambas de fecha 13 de Mayo del 2011.**
- Copia Identificación IFE del **C. Javier Téllez Mendoza No. 0201048465035.**
- **Fotografías del inmueble.**

**Segundo.-** 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.

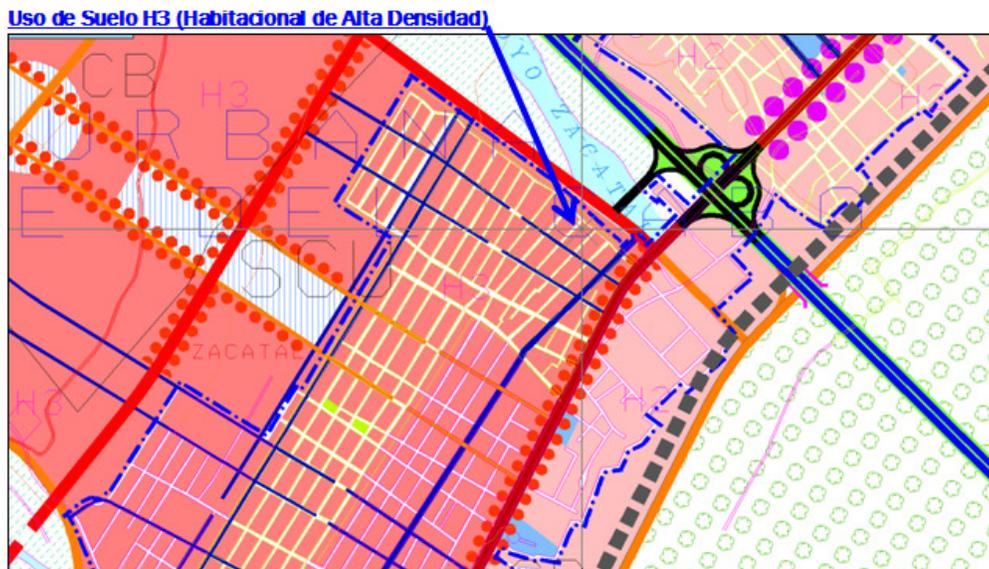
**Tercero.-** Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director 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.

**Cuarto.-** 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.

**Quinto.-** 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 área compuesta por 2 inmuebles 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 al predio descrito catalogado como H3 (Habitacional de Alta Densidad);** por lo que es el caso que nos ocupa.



209-XXVIII-2012



**Sexto.-** La zona donde se solicita la **autorización de Cabildo de cambio de uso de suelo, para uso pretendido de operación de un Taller Mecánico**, compuesta por un área de 1234.45 M<sup>2</sup>, de dos Lotes de terreno identificados con los Números 10 y 11, de la Manzana 10, con Claves Catastrales 408-002-036-010 y 408-002-036-011, en las Calles **Día del Trabajo y Prof. Burgoin Montaño**, ubicados en la Colonia Zacatal, en San José del Cabo, 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



209-XXVIII-2012

**Cabe aclarar que dicho lugar ya fungía como Taller Mecánico, compuesto del área de taller y del área de estacionamiento (construcción y terreno):**



### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERO.-** Esta Comisión **dictamina la no autorización** de cambio de Uso de Suelo para el establecimiento de un **Taller Mecánico**, ubicado en un área de 1234.45 M<sup>2</sup>, compuesta por dos Lotes de terreno de su Posesión identificados con los Números 10 y 11, de la Manzana 10, con Claves Catastrales 408-002-036-010 y 408-002-036-011, en la Calles Día del Trabajo y Prof. Burgoin Montaño, ubicados en la Colonia Zacatal, en San José del Cabo, Baja California Sur.; donde la **C. Hilda María Villarreal Velasco**, desea instalar el citado **Taller Mecánico**.

**SEGUNDA.-** Esta Soberanía **autoriza la expedición del Permiso Provisional para la operación del giro comercial** a favor de la **C. Hilda María Villarreal Velasco** para el **establecimiento del Taller Mecánico denominado "Inspección y Verificación Vehicular Baja Sur"** en dicho sitio; operado por los Sres. **Javier Téllez Mendoza y Fernando Núñez Meza**, 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 28 de Septiembre del 2013**, ya que actualmente en el Municipio de Los Cabos no cuenta con una zona de uso tipo Industria Liguera o de un área compatible para dicho giro. **Acotando que dicha Autorización estará condicionada a la presentación de un documento**



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



209-XXVIII-2012

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.

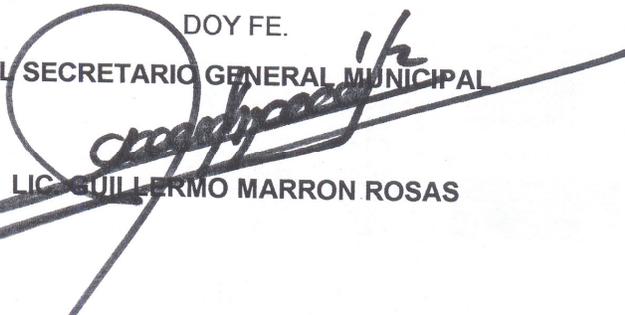
**TERCERA.-** El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos **“se reserva el derecho de revocar en cualquier tiempo el permiso provisional”** a que se refiere la Conclusión y Propuesta **SEGUNDA** del presente acuerdo una vez que se haya aprobado la Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas y en donde se especifique el área y/o Zona de Suelo donde se ubicaran dichos giros y éste 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 los interesados 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 02 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DOCE.*

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

DOY FE.  
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
  
LIC. GUILLERMO MARRÓN 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. JESÚS SALVADOR BELTRÁN.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA  
ARCHIVO.-