



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



213-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. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SÍNDICO 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 EL C. ELEAZAR CASTRO UNZON, PARA AUTORIZACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y RELOTIFICACIÓN, DEL POLÍGONO DE LA MANZANAS 13 Y 14 DEL DESARROLLO "BELLA VISTA, CON UNA SUPERFICIE DE 7,500.00 M². EN CABO SAN LUCAS, 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 enviado por el **C. Eleazar Unzon Carrillo**, recepcionado en Oficinas de Regidores donde solicita se le autorice el **Cambio de Uso de Suelo y Relotificación del área que conforman las manzanas 13 y 14 del desarrollo "BELLA VISTA"**, con una superficie de 7,500.00 M², compuesto por 9 lotes de su propiedad; (lotes 1,2,3,4,5 y 6 de la Manzana 13, con claves catastrales: 402-054-017-009, 402-054-017-008, 402-054-017-007, 402-054-017-006, 402-054-017-005 y 402-054-017-004) y (lotes 3,4 y 5 de la Manzana 14, con Claves Catastrales: 402-054-018-003, 402-054-018-004 y 402-054-018-005) respectivamente y una Vialidad Privada de 2,000.00 M² aproximadamente, localizados en el Fraccionamiento "Bellavista" en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. El Uso de Suelo actual para esa zona está identificada como **RT-O (Residencial Turístico de Baja Densidad)** y se promueve el **Cambio de Uso al catalogado como H-3 (Habitacional de Alta Densidad)** y la **relotificación descrita; promovido a efecto de realizar un proyecto inmobiliario de conformidad a la densidad, medidas y colindancias de los lotes, vialidad que se describen en plano propuesto y que se anexa, motivo de revisión y análisis, anexando a su intención el siguiente documental:**

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

1. Escritura publica No. 10,826 Vol. 199, que contiene el contrato de compraventa, otorgado por el **C. Alberto Vargas Aguiñiga** y la **C. Francisca González de Vargas**. Como la parte "**vendedora**" y el **C. Eleazar Unzon Carrillo**, como la parte "**compradora**" de la fracción de terreno rustico, con clave catastral 4-02-013-063, con una superficie de 30-01-03 HAS.



213-XXVIII-2012

2. Copia simple de Convenio de constitución de servidumbre de paso voluntario, celebrado por una parte por el **C. Eleazar Unzon Carrillo** y por la otra la empresa **“Operadora de Inmuebles Los Arcos S.A. de C.V. y la Inmobiliaria Cabo Paraíso S.A de C.V.”**, representadas por el **Lic. Ernesto Jesús Coppel Kelly y el Sr. William Corn** respectivamente. (16 de Febrero de 1998).
3. Se presenta Copia simple de la Identificación Oficial de el **C. Eleazar Unzon Carrillo** tipo IFE número 0317033513968.
4. **Plano 1.-** Del proyecto de **Relotificación propuesto del Área de 7,500.00 m²**, compuesto de **35 Lotes y Vialidad interna**.
5. **Carta de intención de donación**, firmada por el **C. Eleazar Unzon Carrillo**, a favor del Municipio de los Cabos Baja California Sur, de un predio marcado como área de donación, ubicado dentro del fraccionamiento Bella Vista, en Cabo San Lucas B.C.S. (13 de Septiembre del 2012).
6. Se tiene como antecedente al tema el Dictamen Técnico de Área de Donación del Predio Balmaceda en la Delegación de Cabo San Lucas en B.C.S. de los Sres. Copropietarios **CC. Eleazar Unzon Carrillo y Celia Ceseña Agúndez**, dicho Dictamen; fue elaborado por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, bajo el oficio No. **OV/218/PU/2012** emitido de fecha **18 de Septiembre del 2012** a petición de la Sindicatura Municipal bajo oficio **SM/329/2012**; donde se establecen los M² (metros cuadrados) de área de donación que le hacen falta de entregar al H. Ayuntamiento de Los Cabos por la Traza y Trama Urbana generada a la fecha de los polígonos de su propiedad.

Segundo.- El Cambio de uso de Suelo que se promueve para dicha Área, es compatible con el Uso establecido y autorizado para toda la zona circundante determinada al Fraccionamiento denominado Bellavista, cuya propiedad originalmente era de los **CC. Eleazar Unzon Carrillo y Celia Ceseña Agúndez** habiendo comercializado:

1. una superficie de 12-00-00 Hectáreas compuesta por dos fracciones del predio mayor denominado Balmaceda, con una superficie cada una de 6-00-00 Hectáreas ubicados en colindancia de los fraccionamientos Bella Vista y Lomas del Cabo, acto realizado con la empresa **“Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V.”** quien desarrollo un proyecto denominado **“Quintas California”**, con la **Anuencia del Honorable Cabildo Municipal bajo la Certificación Número 145-IX-2006 de fecha 10 de Mayo del 2006**, emitido por el Secretario General Municipal del H. IX Ayuntamiento de Los Cabos y que contiene el punto de acuerdo de la Comisión Edilicia de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Planeación Urbana **donde dictaminaron favorablemente el cambio de uso de Suelo RT-O a H-3 con densidad máxima de 35 viviendas por hectárea**, sustento para la Obtención de la Autorización de Uso de Suelo Municipal bajo el Oficio **US/314/PU/2006** de fecha 30 de Mayo del 2006 que emitió la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología de dicha Administración Municipal a favor del Desarrollo.
2. Una superficie de 2,100.07 M², compuesta por los lotes 1 y 2 de la manzana 14 y una vialidad privada de 660.25 M² del fraccionamiento “BELLA VISTA”, realizada con la **C. Adriana Gaxiola González**, a quien le fué otorgado, con la **Anuencia del Honorable Cabildo Municipal bajo la Certificación Número 086 de fecha 20 de Diciembre del 2012**, emitido



213-XXVIII-2012

por el Secretario General Municipal del H. IX Ayuntamiento de Los Cabos y que contiene el punto de acuerdo de la Comisión Edilicia de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Planeación Urbana **donde dictaminaron favorablemente el cambio de uso de Suelo RT-O a H-3 y Relotificación propuesta**, sustento para la Obtención de la Relotificación y Elevación a Fraccionamiento Privado del proyecto denominado “**Tramonto Residencial**” otorgado por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, bajo el oficio No. **RELOT/001/PU/2012** de fecha 09 de Marzo del 2012, a favor de la promovente.

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, 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 pretende desarrollar el proyecto de Traza (Lotes) y Trama (Vialidad) Urbana respectivamente, está contemplada con un Uso de Suelo **RT-0 (Residencial Turístico de Baja 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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

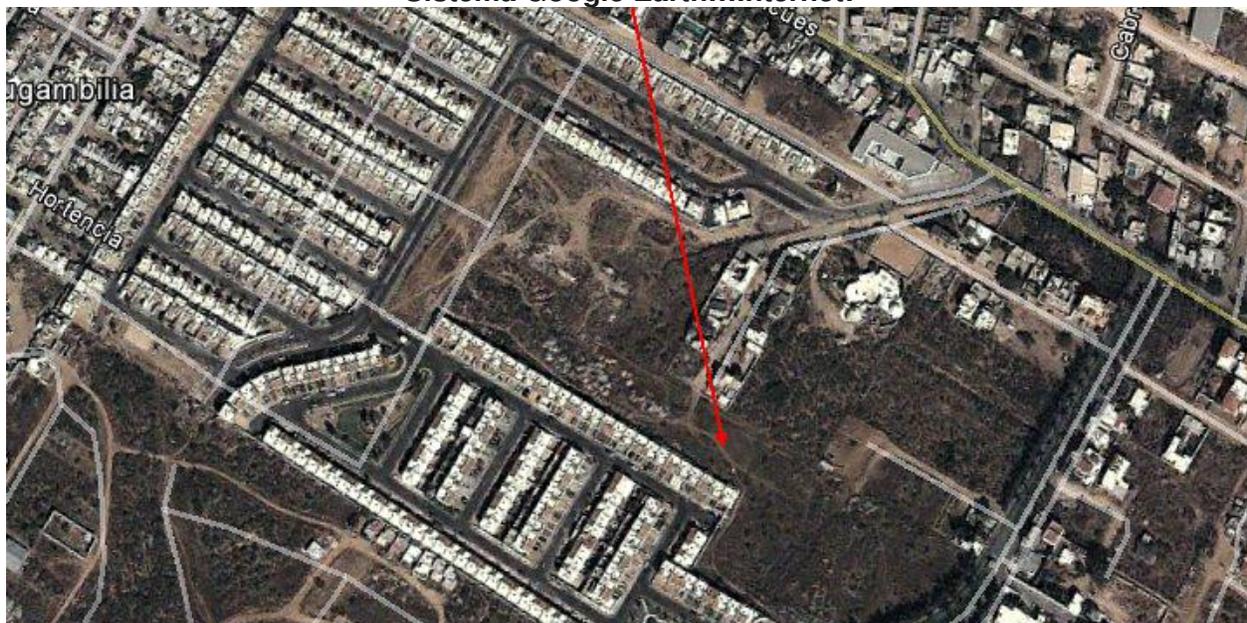


213-XXVIII-2012

Ubicación:
Plan Director De Desarrollo Urbano Municipal, 1999 Vigente a la fecha:



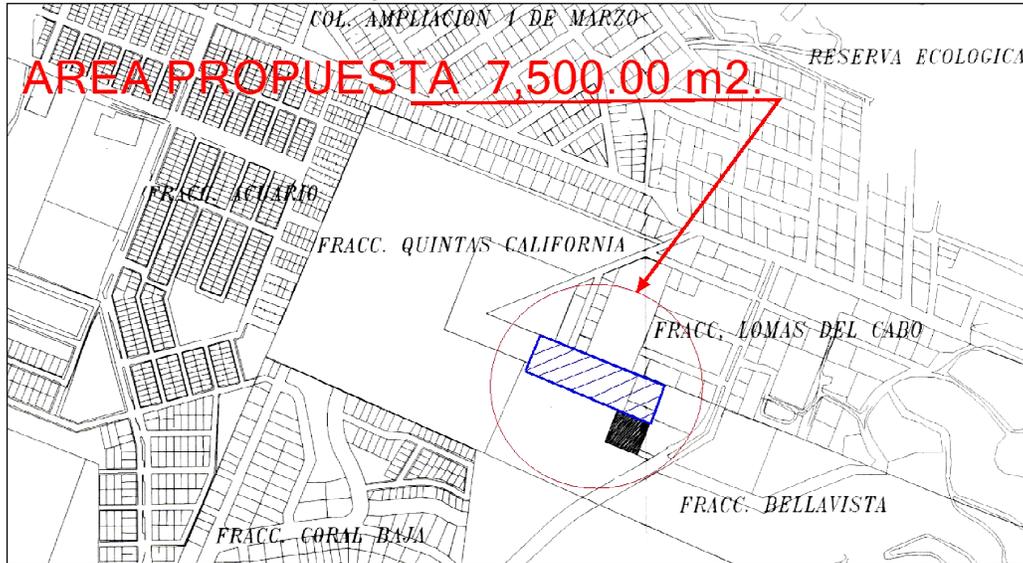
Sistema Google Earth...Internet:





213-XXVIII-2012

Traza y Trama Urbana de la Zona:

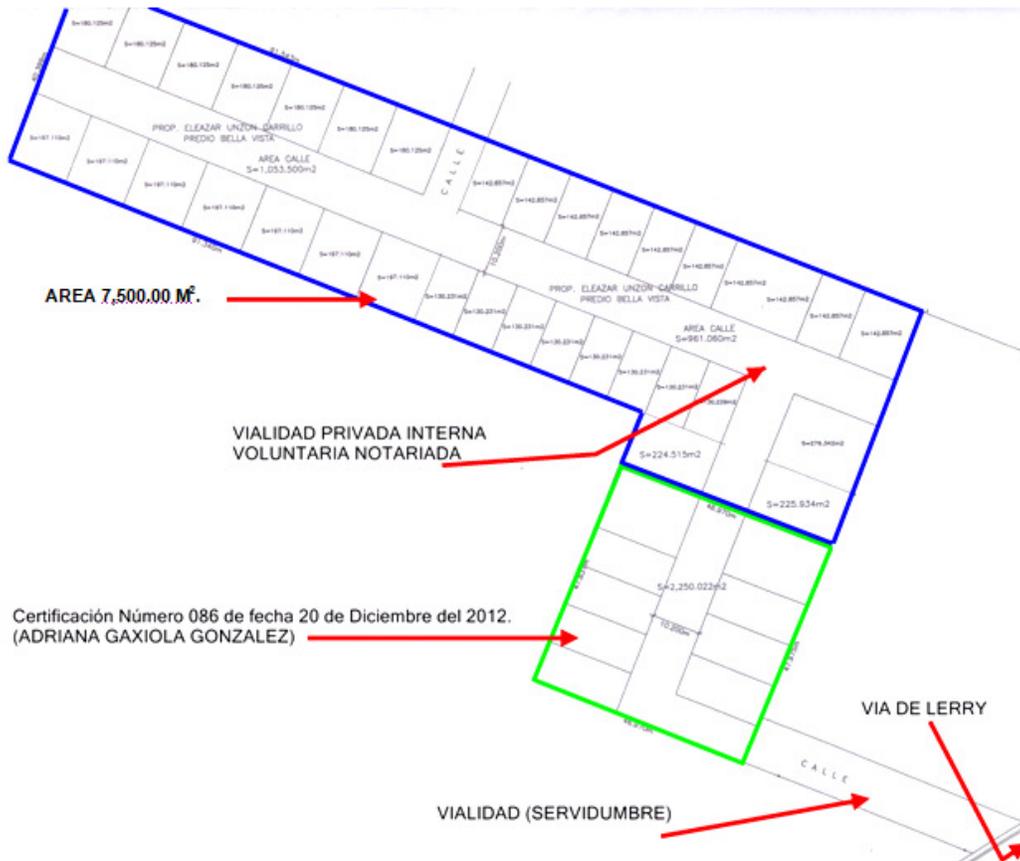


Séptimo.- Tomando en cuenta lo señalado en el punto **Segundo**; el Cambio de uso de Suelo que se promueve para dicha Área, es compatible con el Uso establecido y autorizado para toda la zona circundante determinada al Fraccionamiento denominado Bellavista que la empresa **“Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V.”** desarrollo mediante un proyecto denominado **“Quintas California”**, con la **Anuencia del Honorable Cabildo Municipal** bajo la **Certificación Número 145-IX-2006 de fecha 10 de Mayo del 2006**, donde se dictaminó favorablemente el cambio de uso de Suelo de RT-O a H-3 (Habitacional de Alta Densidad); así como al cambio de Uso de Suelo y autorización de Relotificación que éste mismo Órgano Edilicio le otorgó a la **C. Adriana Gaxiola González**, bajo la **Certificación Número 086 de fecha 20 de Diciembre del 2012**; por lo que **dicha área promovida de 7,500.00 M²**, es un área remanente de los Cambios otorgados en la zona que deberán desarrollarse en las mismas condiciones que favorecieron a sus circunvecinos y que actualmente se promueven con las características técnicas signadas en planos.

Plano 1.- Del Área Propuesta a Relotificar, con 35 Lotes y conservando la Vialidad Privada, accedendo por una Vialidad establecida como Servidumbre Voluntaria protocolizada Notarialmente que brinda conexión con el Boulevard Vía de Lerry.



213-XXVIII-2012



Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar el **Cambio de Uso de Suelo y Relotificación del área de 7,500.00 M² que conforman las manzanas 13 y 14 del desarrollo "BELLA VISTA**, compuesto actualmente por 9 lotes de su propiedad, (lotes 1,2,3,4,5 y 6 de la Manzana 13, con claves catastrales: 402-054-017-009, 402-054-017-008, 402-054-017-007, 402-054-017-006, 402-054-017-005 y 402-054-017-004) y (lotes 3,4 y 5 de la Manzana 14, con Claves Catastrales: 402-054-018-003, 402-054-018-004 y 402-054-018-005) respectivamente y una Vialidad Privada de 2,000.00 M² aproximadamente, localizados en el Fraccionamiento "Bellavista" en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. **El Uso de Suelo que se autoriza para dicha zona; es el descrito en el Apartado "Estrategia" del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas del año 1999 y Vigente a la fecha; catalogado como H-3 (Habitacional de Alta Densidad); promovido a efecto de realizar un proyecto inmobiliario por el promovente de conformidad a la densidad, medidas y colindancias de los lotes, vialidad que se describen en plano de Relotificación propuesto y descrito como Plano 1 en las condiciones técnicas presentadas y que se avalan con Sello del Honorable Cabildo Municipal y que se anexa.**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



213-XXVIII-2012

SEGUNDA.- Cabe señalar, que por encontrarse en estatus de Propiedad privada los Lotes y Vialidad Interna señalados en la **Conclusión Primera**, donde se les autoriza su modificación de medidas y colindancias por medio del trámite de Relotificación que se signa, sin embargo; éstos podrán desarrollarse en Régimen de Propiedad en Condominio si así fuera el caso y promoción por cada manzana que se forme, **“No” incluyendo la Vialidad Principal Privada existente; a fin de establecer para ésta los términos de “continuidad” con la Vialidad del Orden Común del desarrollo** llevado a cabo por la **C. Adriana Gaxiola González**, autorizado bajo la Certificación de Cabildo Número 086 de fecha 20 de Diciembre del 2012 y que posteriormente se Relotificó y se Elevó a Fraccionamiento Privado denominándose **“Tramonto Residencial”**, es decir; el presente **Dictamen autoriza la Traza Urbana (Lotes) y Trama Urbana (Vialidades) promovidas**, que podrá ser desarrollada en las condiciones descritas en las **Conclusiones Primera y Segunda**, según el Régimen de Propiedad que se promueva ante las Instancias Municipales correspondientes.

TERCERA.- La presente autorización, queda condicionada al estricto cumplimiento del Dictamen Técnico de Área de Donación del Predio Balmaceda en la Delegación de Cabo San Lucas en B.C.S. elaborado por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana**, bajo el oficio No. **OV/218/PU/2012** emitido de fecha **18 de Septiembre del 2012** a petición de la **Sindicatura Municipal** bajo oficio **SM/329/2012**; donde se establecen los M² (metros cuadrados) de área de donación que le hacen falta de entregar a los **Sres. Eleazar Unzon Carrillo y Celia Ceseña Agúndez** al **H. Ayuntamiento de Los Cabos** por la Traza y Trama Urbana generada a la fecha de los polígonos desarrollados de dicho predio. Cubierto dicho faltante Se elabore el **Dictamen Técnico de Donación definitivo** correspondiente y a su vez sea turnado a la **Sindicatura Municipal** a fin de dar cumplimiento y seguimiento en Materia.

CUARTA.- 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.

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.



DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLELMO MARRON ROSAS



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



213-XXVIII-2012

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. HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS.- DIR. MPAL. CATASTRO
ARQ. JESÚS SALVADOR BELTRÁN.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA
ARCHIVO.-