



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



215-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:

**ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA**, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO  
**LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS**, DIR. MPAL. CATASTRO  
**LIC. JOSÉ ÁNGEL TORRES GRIJALVA**, DIR. MPAL. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
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. RAFAEL MAURICIO MÁRQUEZ YEPIZ, PARA "AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN EN 6 FRACCIONES" PARA EL TERRENO DE SU PROPIEDAD; INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PARCELA 54 Z2 P1/8 CON CLAVE CATASTRAL 401-001-1208, CON UNA SUPERFICIE DE 6-62-66.99 HECTÁREAS, UBICADA EN LA COLONIA LAS VEREDAS, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS 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 en Oficinas de Regidores de fecha 29 de Junio del 2012, el C. **Rafael Mauricio Márquez Yépez**, solicita se le autorice la Subdivisión de un inmueble de terreno de su propiedad identificado como Parcela **54 Z2 P1/8** del Ejido San José del Cabo y que cuenta con **clave catastral 401-001-1208**, y una superficie de **6-62-66.99 Hectáreas** localizada en la Colonia Las Veredas, en la parte posterior a la zona del Aeropuerto de San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. Por lo que se presenta plano de Subdivisión, **motivo de revisión y análisis, anexando a su intención el siguiente documental:**

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

1. **Título de propiedad No. 00000008388 de la parcela 54 Z2 P1/8, del Ejido San José del Cabo, a favor de C. Rafael Mauricio Márquez Yépez, de fecha 15 de Octubre del 2009.**
2. **Documento y/o Constancia emitido por el Comisariado Ejidal, del Ejido San José del Cabo, de fecha 13 de Junio del 2012, en el que hace constar la propiedad y por lo tanto el acceso correspondiente, por la parte sur de tierras de uso común propiedad del Ejido San José.**
3. **Plano de subdivisión con cuadros de construcción.**
4. **Constancia de no adeudo de predial año 2012. (18-Abril 2012).**



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



215-XXVIII-2012

5. **Constancia emitida por el OOMSAPAS Los Cabos, de que la parcela en cuestión no cuenta con contrato de Agua Potable y Alcantarillado.** (08 Diciembre 2010).
6. **Copia simple de identificación oficial IFE, del C. Rafael Mauricio Márquez Yepiz.** (0314068060972).
7. **Copias simples de las memorias descriptivas de las siguientes parcelas del predio "ALCATRAZ"**
  - Parcela No. 54 Z2 P 1/8 REMANENTE.
  - Fracción "A" de la parcela 54 Z2 P 1/8.
  - Fracción "B" de la parcela 54 Z2 P 1/8.
  - Fracción "C" de la parcela 54 Z2 P 1/8.
  - Fracción "D" de la parcela 54 Z2 P 1/8.
  - Fracción "E" de la parcela 54 Z2 P 1/8.

**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.-** 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.

**Cuarto.-** 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.

**Quinto.-** La zona donde se pretende llevar a cabo la subdivisión de la Parcela **54 Z2 P1/8** identificada **con clave catastral 401-001-1208**, con una superficie de 6-62-66.99 Has. En la Colonia Las Veredas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Se localiza en el sistema Google Earth, en la siguiente imagen:

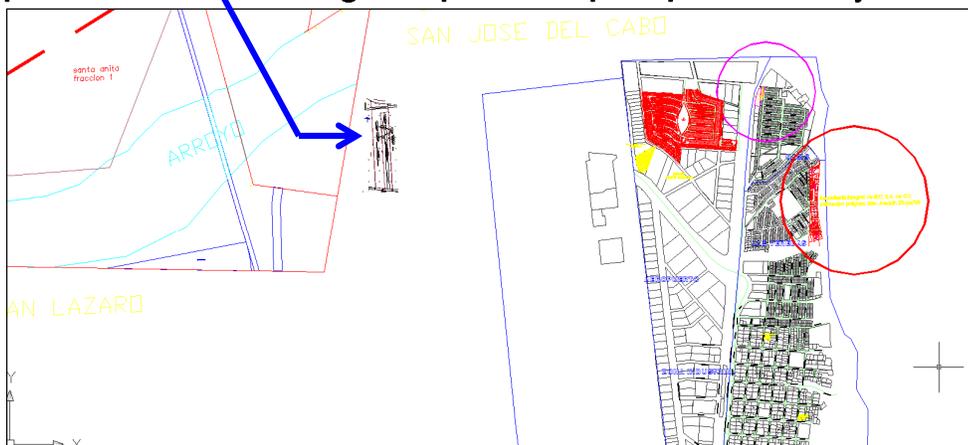


215-XXVIII-2012



**Sexto.-** Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable a la Parcela **54 Z2 P1/8** identificada **con clave catastral 401-001-1208**, con una superficie de 6-62-66.99 Has. En la Colonia Las Veredas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.; está contemplada con un Uso de Suelo **ZA (Zona de Amortiguamiento) y Libramiento Carretero** 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.

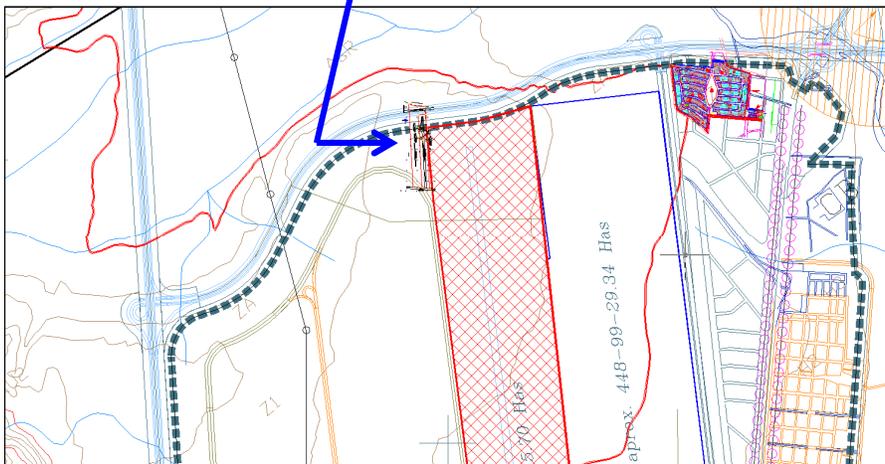
**Imagen del Sistema Municipal de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (En inglés Universal Transverse Mercator, UTM) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica que utiliza esta la Dirección de Planeación Urbana para la localización de predios en dicho Plano se siembra el plano anexo en archivo magnético presentado por el promovente cayendo en la siguiente zona:**





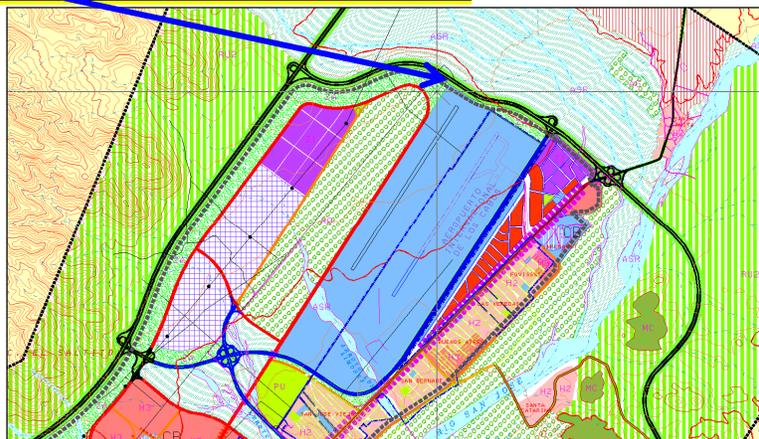
215-XXVIII-2012

Imagen del Sistema Municipal de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (En inglés Universal Transverse Mercator, UTM) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica que utiliza esta la Dirección de Planeación Urbana para la localización de predios en el Plano del PDU Municipal convertido del sistema Original (Microstation) al Sistema (Autocad); en dicho Plano se siembra el plano anexo en archivo magnético presentado por el promovente cayendo en la siguiente zona que signa Usos de Suelo:



Localización dentro del Plano E5 (en su versión Municipal Original...Microstation) del Nivel de Estrategia aplicable del 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.

Uso de Suelo aplicable al polígono: **(ZA), ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y VIALIDAD CONOCIDA COMO "LIBRAMIENTO MUNICIPAL":**







215-XXVIII-2012

**Conclusiones y Propuestas**

**PRIMERA.-** Esta Comisión **dictamina la autorización de la Subdivisión**, enviada por el **C. Rafael Mauricio Márquez Yépliz de un inmueble de terreno de su propiedad** identificado como Parcela **54 Z2 P1/8** del Ejido San José del Cabo y que cuenta con **clave catastral 401-001-1208**, y una superficie de **6-62-66.99 Hectáreas** localizada en la Colonia Las Veredas, en la parte posterior a la zona del Aeropuerto de San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. Quedando en estricto apego al Código Civil del Estado de B.C.S. con respecto al Apartado de Servidumbres Voluntarias de Paso que se establecen en el predio, de acuerdo a medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. de acuerdo a Plano Topográfico que se anexa en formato 60 x90 Centímetros y con la descripción siguiente:

- **Fracción “A”**, de la Parcela **54 Z2 P1/8** de superficie **2-59-90.40 Has** ó **25,990.40 M<sup>2</sup>**.
- **Fracción “B”**, de la Parcela **54 Z2 P1/8** de superficie **0-02-00.00 Has** ó **200.00 M<sup>2</sup>**.
- **Fracción “C”**, de la Parcela **54 Z2 P1/8** de superficie **0-02-00.00 Has** ó **200.00 M<sup>2</sup>**.
- **Fracción “D”**, de la Parcela **54 Z2 P1/8** de superficie **0-04-00.00 Has** ó **400.00 M<sup>2</sup>**.
- **Fracción “E”**, de la Parcela **54 Z2 P1/8** e superficie **0-08-00.00 Has** ó **800.00 M<sup>2</sup>**.
- Parcela **54 Z2 P1/8 (Remanente)**, de superficie **3-86-76.59 Has** ó **38,676.59 M<sup>2</sup>**.

**SEGUNDA.-** El presente Dictamen se otorga condicionado a que se lleve a cabo dicha Subdivisión a fin de que el **C. Rafael Mauricio Márquez Yépliz** pueda cubrir y cumplir los compromisos de enajenación o venta que llevó a cabo por la necesidad familiar manifiesta en su solicitud, sin embargo y como lo menciona y se compromete en el apartado de **“Exposición de Motivos”** del presente Dictamen; dicho tramite **solo se registrará la Traza Urbana (Fracciones) descritas ante las Instancias correspondientes (Catastro y Registro Publico de la Propiedad y el Comercio) sin que se identifiquen o cambien los Usos de Suelo existentes y actualmente aplicables a las mismas**, y en lo futuro cualquier promoción de **“Cambio de Uso de Suelo”** se tendrá que solicitar de manera individual de acuerdo a lo que se dictamine por este Órgano Edilicio; y 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 lo que se especifique en dicha área y/o Zona materia de Uso de Suelo; **todos los propietarios de dichas fracciones deberán acatar los términos de las disposiciones legales aplicables dando cumplimiento a lo dispuesto por dicho Plan de Desarrollo Urbano.**

**TERCERA.-** Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; de instrucciones a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana**, para que le otorguen dicha Autorización a fin de que se registre ante las Instancias Municipales correspondientes.

**CUARTA.-** Así mismo, se le informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente.



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



215-XXVIII-2012

**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 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.  
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA  
ARCHIVO.-