



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



323-XXXIX-2013

EL SUSCRITO, M. EN C. JESÚS DRUK GONZÁLEZ, 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
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA, DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **39** CELEBRADA LOS DÍAS **20 Y 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013**, 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 AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DEL TERRENO PROPIEDAD DEL C. ROGELIO ADRIANO GUZMÁN IDENTIFICADO COMO LOTE 008, MANZANA 121, EN LA COLONIA EL ZACATAL, CON CLAVE CATASTRAL 408-002-121-008, CON UNA SUPERFICIE DE 197.874 M², 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 de fecha 06 de Diciembre del 2012 y recepcionado el 10 de Diciembre del 2012 el **C. Rogelio Adriano Guzmán**, solicita se le **autorice la subdivisión para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 008, Manzana 121, en la Colonia El Zacatal, con Clave Catastral 408-002-121-008, con una superficie de 197.874 m², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

1. Instrumento Publico No. 13,546, Libro No.437 de fecha 04 de Septiembre del 2012. En el que se hace constar el contrato de compraventa, celebrado por una parte por la **Inmobiliaria Integral de Baja California S.A. de C.V. (Vendedor)** y por la otra el **C. Rogelio Adriano Guzmán e Isabel Molina (Compradora)**. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el No. 182, foja 182, del Vol. DXXIIIIEP de la secc. I, el 02 de Octubre del 2012.
2. Plano de subdivisión con cuadros de construcción.
3. Copia de recibo de pago de Impuesto Predial año 2012.
4. Constancia de no adeudo del servicio de Agua potable y alcantarillado, de fecha 21 de Noviembre del 2012...
5. Copia simple de manifestación de Ampliación de construcción.
6. Copia simple de la credencial de elector de la **C. ROGELIO GUZMÁN ADRIANO.**

Segundo.- Que en Sesión ordinaria permanente de Cabildo celebrada los días 20 y 25 de Febrero del 2013, como consta en acta marcada como el número 33, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por el **C.**



323-XXXIX-2013

Rogelio Adriano Guzmán, donde solicita se le **autorice la subdivisión para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 008, Manzana 121, en la Colonia El Zacatal, con Clave Catastral 408-002-121-008, con una superficie de 197.874 m² en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California.** Para su análisis y dictamen correspondiente.

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.- Dicha zona así como el Uso de Suelo del **Lote 008, Manzana 121, ubicado en calle Joaquín Palacios Magro esq. Con calle Braulio Maldonado Sandez, con Clave Catastral 408-002-121-008**, con una superficie de 197.874 m², ubicado en la Colonia El Zacatal, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; está contemplada con un Uso de Suelo **H3 (Habitacional 71-39)** según lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, autorizado bajo la certificación del H. Cabildo Municipal No. 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la sesión ordinaria No. 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el boletín oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL 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 01, a foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013.



323-XXXIX-2013





323-XXXIX-2013





323-XXXIX-2013

MEMORIA DESCRIPTIVA LOTE 8 MZA 121
COL. EL ZACATAL SEGUN DOCUMENTOS

NORESTE 12.07 MTS CON LOTE 7	
NOROESTE 15.885 MTS CON LOTE 9	
SURESTE 15.80 MTS CON CALLE JOAQUIN PALACIOS MAGRO	
SURDESTE 12.93 MTS CON LOTE 17	
CLAVE CAT . 408-002-121-008	SUP 197.874 m ²

MEMORIA DESCRIPTIVA FRACCION "A" DEL
LOTE 8 MZA 121 COL. EL ZACATAL

NORESTE 12.07 MTS CON LOTE 7	
NOROESTE 7.894 MTS CON LOTE 9	
SURESTE 8.416 MTS CON CALLE JOAQUIN PALACIOS MAGRO	
SURDESTE 12.528 MTS CON FRACCION "B" DEL MISMO LOTE	
CLAVE CAT . 408-002-121-	SUP 100.109 m ²

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 8, MAZNA, 121						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
					Y	X
				1	2,555,226.8735	631,398.6630
1	2	N 82°21'40.47" E	15.885	2	2,555,228.9850	631,414.4070
2	3	S 08°42'04.87" E	12.070	3	2,555,217.0539	631,416.2330
3	4	S 79°14'56.49" W	15.800	4	2,555,214.1066	631,400.7103
4	1	N 09°06'38.51" W	12.930	1	2,555,226.8735	631,398.6630
SUPERFICIE = 197.874 m ²						

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "A"						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
					Y	X
				5	2,555,215.4840	631,407.9649
5	6	N 06°19'51.09" W	12.528	6	2,555,227.9357	631,406.5835
6	2	N 82°21'40.47" E	7.894	2	2,555,228.9850	631,414.4070
2	3	S 08°42'04.87" E	12.070	3	2,555,217.0539	631,416.2330
3	5	S 79°14'56.49" W	8.416	5	2,555,215.4840	631,407.9649
SUPERFICIE = 100.109 m ²						

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "B"						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
					Y	X
				1	2,555,226.8735	631,398.6630
1	6	N 82°21'40.47" E	7.991	6	2,555,227.9357	631,406.5835
6	5	S 06°19'51.09" E	12.528	5	2,555,215.4840	631,407.9649
5	4	S 79°14'56.49" W	7.384	4	2,555,214.1066	631,400.7103
4	1	N 09°06'38.51" W	12.930	1	2,555,226.8735	631,398.6630
SUPERFICIE = 97.765 m ²						

MEMORIA DESCRIPTIVA FRACCION "B" DEL
LOTE 8 MZA 121 COL. EL ZACATAL

NORESTE 12.528 MTS CON FRACCION "A" DEL MISMO LOTE	
NOROESTE 7.991 MTS CON LOTE 9	
SURESTE 7.384 MTS CON CALLE JOAQUIN PALACIOS MAGRO	
SURDESTE 12.93 MTS CON LOTE 17	
CLAVE CAT . 408-002-121-	SUP 97.765 m ²

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Primera.- Se dictamina la autorización a la solicitud de subdivisión, enviada por el C. Rogelio Adriano Guzmán, para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 008, Manzana 121, en la Colonia El Zacatal, con Clave Catastral 408-002-121-008, con una superficie de 197.874 m²; en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Quedando las Fracciones de la siguiente manera: fracción "A", de 100.109 m², con frente por Calle Joaquín Palacios Magro de 8.416 ml. Fracción "B" de 97.765 m². Con frente por Calle Joaquín Palacios Magro de 7.384 ml. Medidas y colindancias así como cuadros de construcción en medidas U.T.M. de acuerdo a Plano Topográfico que se anexa.

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para el interesado 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. Y ésta solo infiere con respecto a su integración a su Traza Urbana en el entorno, ya que la(s) construcción(es) existentes se regulan con los Coeficientes de



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



323-XXXIX-2013

Ocupación (COS) y de Utilización del Suelo (CUS) aplicables a los predios resultantes y señalados en el punto **Séptimo** anterior descrito; y en caso de rebasar a estos, dichas Obras; estas **“NO PODRÁN AMPLIARSE DEBIENDO QUEDAR EN LAS MISMAS CONDICIONES TÉCNICAS Y FÍSICAS EXISTENTES, SOLO PODRÁN REMODELARSE”** y le corresponderá a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Licencias de Construcción** hacer cumplir y Vigilar que se respete en la Materia descrita.

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.

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 27 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE.


DOY FE

M. EN C. JESÚS DRUK GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.

C.C.P. **ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.**- PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
ARCHIVO.-