



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



238-XXX-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  
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **30**, CELEBRADA EL DÍA **20 DE NOVIEMBRE 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 DEL C. MARGARITO RAMÍREZ SORIANO PARA “AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN PARA EL TERRENO DE SU PROPIEDAD IDENTIFICADO COMO, LOTE 002 MANZANA 027, ZONA 04 UBICADO EN LA CALLE PLAYA MIGRIÑO, COLONIA LOMAS DEL ROSARITO, CON CLAVE CATASTRAL 401-003-276-002, CON UNA SUPERFICIE DE 374.840 M<sup>2</sup>, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; 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 de fecha 28 de Agosto del 2012, el **C.Margarito Ramírez Soriano**, solicita se le autorice la subdivisión para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 002 Manzana 027, zona 04 ubicado en la calle Playa Migriño, Colonia Lomas del Rosarito, con Clave Catastral 401-003-276-002, con una superficie de 374.840 m<sup>2</sup> en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

1. Copia simple de Contrato de compraventa, con reserva de dominio entre **Corett**, representada por el **C.Lic. Carlo Flores Pico y/o el C. Lic. Víctor Manuel Mujica Melo y/o Ing. Juan Pablo Lago Torres**, Director General, Director de Asuntos Jurídicos y Coordinador del Programa de Regularización de San José del Cabo, respectivamente y el **C. Margarito Ramírez Soriano**, (comprador), del terreno en cuestión.
2. Plano de subdivisión con cuadros de construcción.
3. Constancia de pago de predial año 2012.
4. Fotografías del predio.
5. Copia simple de la credencial de elector de el **Margarito Ramírez Soriano**.

**Segundo.-** Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de Septiembre del 2012, como consta en acta marcada como el número 28, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por el **C.Margarito**



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



238-XXX-2012

**Ramírez Soriano.** Donde solicita se **autorice la subdivisión para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 002 Manzana 027, zona 04 ubicado en la calle Playa Migriño, Colonia Lomas del Rosarito, con Clave Catastral 401-003-276-002, con una superficie de 374.840 m<sup>2</sup> en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** 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.

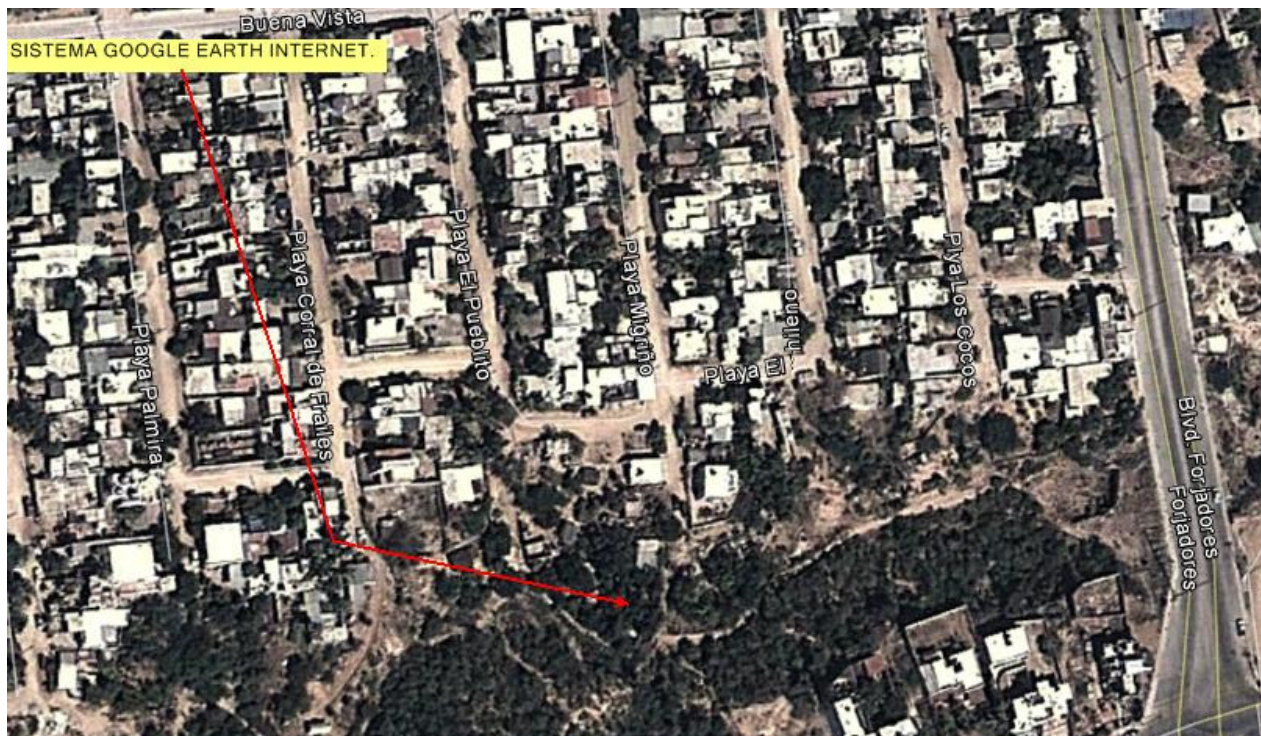
**Cuarto.-** Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director 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 002 Manzana 027, zona 04 ubicado en la calle Playa Migriño, Colonia Lomas del Rosarito, con Clave Catastral 401-003-276-002**, con una superficie de 374.840 m<sup>2</sup>, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.; está contemplada con un Uso de Suelo **H-3 (Habitacional de Densidad Alta)** 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.



238-XXX-2012



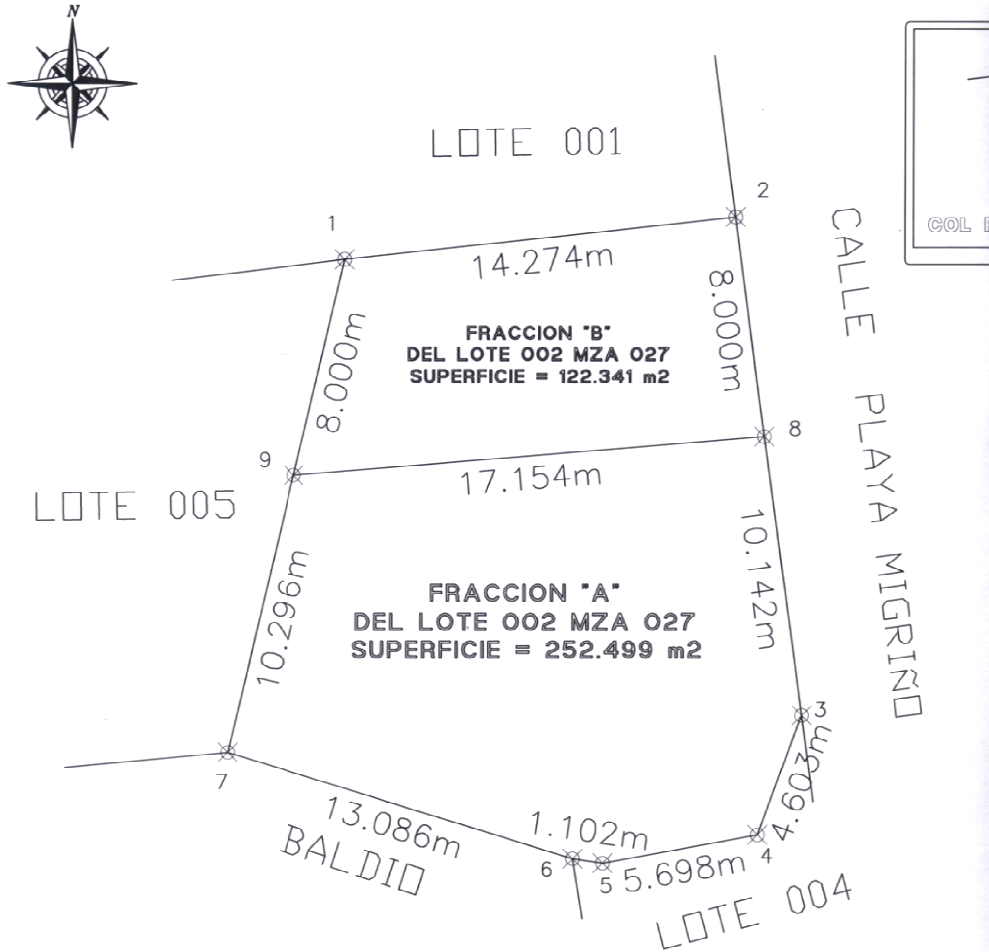


H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



238-XXX-2012



CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "B"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
8	9	S 05°21'56.99" W	17.154	9	2,551,915.5073	632,021.9231
9	1	N 13°21'17.73" E	8.000	1	2,551,923.3510	632,023.7710
1	2	N 83°50'19.98" E	14.274	2	2,551,924.8830	632,037.9630
2	8	S 07°35'54.99" E	8.000	8	2,551,916.9532	632,039.0209
<b>SUPERFICIE = 122.341 m<sup>2</sup></b>						

MEMORIA DESCRIPTIVA FRACCION "B"  
LOTE 002 MZA 027 COL. ROSARITO

AL NORTE 14.274 MTS CON LOTE 001 (CARTE  
AL SUR 17.154 MTS CON FRACCION "A" MISMO  
AL ESTE 8.00 M CON CALLE PLAYA MIGRINDO  
AL OESTE 8.00 M CON LOTE 005 (CARTOGRAF  
CLAVE CAT . 401-003-256- SUP 122.34



## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



### 238-XXX-2012

MEMORIA DESCRIPTIVA LOTE 002 MZA 027  
COL. ROSARITO SEGUN DOCUMENTOS

AL NORTE 14.274 MTS CON LOTE 001 (CARTOGRAFIA)
AL SUR EN L/Q 4.803 M, 5.698 M, 1.102 M Y 13.086 M CON BALDIO Y LOTE 004 (CARTOGRAFIA)
AL ESTE 18.142 M CON CALLE PLAYA MIGRIÑO (CARTOGRAFIA)
AL OESTE 18.296 M CON LOTE 005 (CARTOGRAFIA)
CLAVE CAT . 401-003-256-002                      SUP 374.840 m2

CUADRO DE CONSTRUCCION GENERAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,551,923.3510	632,023.7710
1	2	N 83°50'19.98" E	14.274	2	2,551,924.8830	632,037.9630
2	3	S 07°35'54.99" E	18.142	3	2,551,906.9000	632,040.3620
3	4	S 20°22'05.16" W	4.603	4	2,551,902.5850	632,038.7600
4	5	S 79°46'50.12" W	5.698	5	2,551,901.5740	632,033.1520
5	6	N 81°51'45.16" W	1.102	6	2,551,901.7300	632,032.0610
6	7	N 73°01'38.36" W	13.086	7	2,551,905.5500	632,019.5450
7	1	N 13°21'17.73" E	18.296	1	2,551,923.3510	632,023.7710
<b>SUPERFICIE = 374.840 m2</b>						

MEMORIA DESCRIPTIVA FRACCION "A" DEL  
LOTE 002 MZA 027 COL. ROSARITO

AL NORTE 17.154 MTS CON FRACC "B" MISMO LOTE
AL SUR EN L/Q 4.803 M, 5.698 M, 1.102 M Y 13.086 M CON BALDIO Y LOTE 004 (CARTOGRAFIA)
AL ESTE 10.142 M CON CALLE PLAYA MIGRIÑO (CARTOGRAFIA)
AL OESTE 10.296 M CON LOTE 005 (CARTOGRAFIA)
CLAVE CAT . 401-003-256-                      SUP 252.499 m2

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "A"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				8	2,551,916.9532	632,039.0209
8	3	S 07°35'54.99" E	10.142	3	2,551,906.9000	632,040.3620
3	4	S 20°22'05.16" W	4.603	4	2,551,902.5850	632,038.7600
4	5	S 79°46'50.12" W	5.698	5	2,551,901.5740	632,033.1520
5	6	N 81°51'45.16" W	1.102	6	2,551,901.7300	632,032.0610
6	7	N 73°01'38.36" W	13.086	7	2,551,905.5500	632,019.5450
7	9	N 13°21'17.73" E	10.296	9	2,551,915.5673	632,021.9231
9	8	N 85°21'56.99" E	17.154	8	2,551,916.9532	632,039.0209
<b>SUPERFICIE = 252.499 m2</b>						

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

**PRIMERA.-** Se dictamina la autorización a la solicitud de subdivisión, enviada por el C.Margarito Ramírez Soriano, para el Terreno de su propiedad identificado como, Lote 002 Manzana 027, zona 04 ubicado en la calle Playa Migriño, Colonia Lomas del Rosarito, con Clave Catastral 401-003-276-002, con una superficie de 374.840 m<sup>2</sup> en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Quedando las Fracciones de la siguiente manera: fracción "A", de 252.499m<sup>2</sup>, con frente por calle Playa Migriño de 10.142ml. y



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



238-XXX-2012

**17.154ml. de fondo, fracción "B" de 122.341m<sup>2</sup>. Con frente por calle Playa Migriño de 8.00ml. y 17.154 ml. de fondo.** 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 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 21 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.*



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