

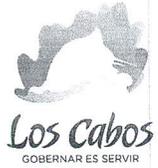


H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

H. XI AYUNTAMIENTO  
DE LOS CABOS

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL

RECIBIDO  
DIR. GRAL. DE TRANSPARENCIA  
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



477-LVIII-2014

EL SUSCRITO, MTRO. 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 USTED:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO  
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO, DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA

QUE DERIVADO DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO NÚMERO 58 CELEBRADA EL DÍA 12 DE AGOSTO DE 2014, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN PARA LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE 10, DE LA MANZANA 237, UBICADO EN CALLE FRANCISCO FISHER Y ALTA TENSIÓN, CON CLAVE CATASTRAL 408-002-237-010 UBICADO EN LA COLONIA EL ZACATAL, EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, EN B.C.S. SOLICITADO POR EL C. JESÚS SALVADOR CORDERO OJEDA; 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 Junio de 2014 el C. Jesús Salvador Cordero Ojeda solicita la Autorización para la Subdivisión del lote 10, de la manzana 237, ubicado en calle Francisco Fisher y Alta Tensión, con Clave Catastral 408-002-237-010 ubicado en la Colonia El Zacatal, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en B.C.S.

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

1. Copia simple de Título de propiedad No. 1202/03, en el que el Gobierno del Estado de Baja California Sur otorga el Título de Propiedad del lote No. 010, de la Manzana No. 237, registrado con clave catastral 408-002-237-010, de la colonia Zacatal Norte, localizado en el polígono No. II y IV de la reserva Territorial de la Ciudad de San José del Cabo, B.C.S. con una superficie de 403.61m<sup>2</sup>. al favor del C. Jesús Salvador Cordero Ojeda. Con fecha 29 de Agosto del 2003.
2. Plano de subdivisión con cuadros de construcción.
3. Constancia de pago de predial año 2014.
4. Constancia de no adeudo de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, de fecha 20 de Mayo del 2014.
5. Copia simple de la credencial de elector del C. Jesús Salvador Cordero Ojeda 030168018406.
6. Reporte fotográfico.

**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



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



477-LVIII-2014

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.-** Dicha zona así como el Uso de Suelo del lote 10, de la manzana 237, ubicado en calle Francisco Fisher y Alta Tensión, con Clave Catastral 408-002-237-010, con una superficie de 403.61 m<sup>2</sup>. ubicado en la Colonia El Zacatal Norte, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; está contemplada con un Uso de Suelo **MM (Mixto Moderado)** 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.



# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



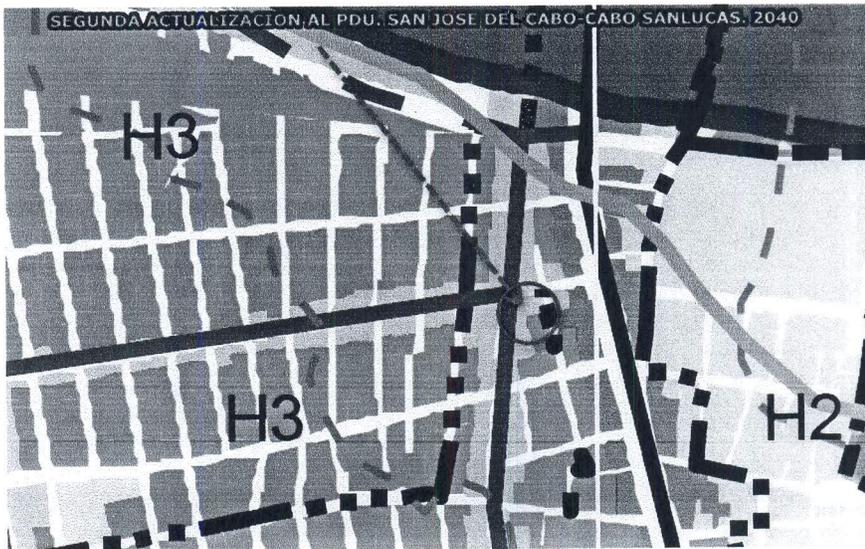
H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS B.C.S.

477-LVIII-2014

Tabla 167: Mixtos

PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040				MIXTO											
USO	CLAVE	DENSIDAD			LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MAXIMAS <sup>1</sup>		RESTRICCIONES			PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD <sup>3</sup>	ESTACIONAMIENTO <sup>4</sup>
		HAB/HA <sup>2</sup>	NETA (VIV/HA)	VECINAL (VIV/HA)					PISOS	LOSAS PLANAS (MTS)	FRENTE	LATERALES	ZONA FEDERAL		
MIXTO INTENSO	MI	320	115	80	500	12	0.7	2.8	6	21	6	10% ó < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
MIXTO MODERADO	MM	248	90	62	300	12	0.6	1.8	4	14	6	10% ó < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
MIXTO BAJO	MB	196	71	49	140	8	0.6	1.2	3	10.5	6	0	0	20	De acuerdo con Reglamento

- Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas
- Condicionado a que del paramento de lote al eje de la calle sea igual o mayor que la altura máxima permitida
- Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento
- La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



477-LVIII-2014

SUB-DIVISION LOTE 10

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE10-A

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 72°55'34" W	10.240	2	2,556,040.414	631,734.355
2	3		S 05°11'35" W	19.550	3	2,556,017.938	631,722.797
3	4		N 75°25'02" E	15.244	4	2,556,021.776	631,737.550
4	1		N 09°43'39" W	18.910	1	2,556,040.414	631,734.355

SUPERFICIE = 243.06 m<sup>2</sup>

MEMORIA DESCRIPTIVA LOTE 10-A

NORTE 10.24m. CON CALLE FRANCISCO FISHER  
SUR 15.24m. CON LOTE 10-B  
ESTE 18.91m. CON LOTE 01  
DESTE 19.55m. CON CALLE ALTA TENSION  
CLVE. CAT. 408-002-237-010

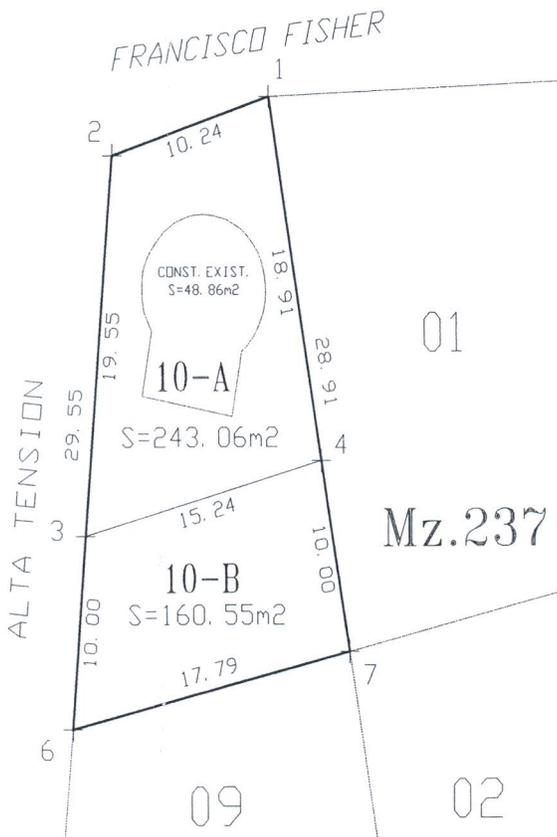
CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 10-B

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
3	6		S 05°11'35" W	10.000	6	2,556,017.938	631,722.797
6	7		N 77°12'05" E	17.790	7	2,556,011.920	631,739.240
7	4		N 09°43'39" W	10.000	4	2,556,021.776	631,737.550
4	3		S 75°25'02" W	15.244	3	2,556,017.938	631,722.797

SUPERFICIE = 160.55 m<sup>2</sup>

MEMORIA DESCRIPTIVA LOTE 10-B

NORTE 15.24m. CON LOTE 10-A  
SUR 17.79m. CON LOTE 09  
ESTE 10.00m. CON LOTE 01  
DESTE 10.00m. CON CALLE ALTA TENSION  
CLVE. CAT. 408-002-237-



### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

**Primera.-** Se dictamina la autorización a la solicitud de subdivisión, enviada por el C. JESUS SALVADOR CORDERO OJEDA, para el Terreno de su propiedad identificado como lote 10, de la manzana 237, ubicado en Calle Francisco Fisher y Alta Tensión, con Clave Catastral **408-002-237-010**, con una superficie de **403.61m<sup>2</sup>**. Ubicado en la Colonia El Zacatal Norte, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en B.C.S. Quedando las Fracciones de la siguiente manera: LOTE 10-A de 243.06m<sup>2</sup>, con frente por Calle Alta Tensión de 19.55ml. LOTE 10-B de 160.55m<sup>2</sup>. Con frente por Calle Alta Tensión de 10.00ml. 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



477-LVIII-2014

**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 **Quinto** 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 TRECE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL DOS MIL CATORCE.*

DOY FE

MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA GENERAL

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGUNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
CC. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN

LIC. DORIAN GERMAN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

ARCHIVO.-