



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



248-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  
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA, DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA  
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO, DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN  
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 DE LA C. NORMA ALICIA FISHER SANAY PARA AUTORIZACIÓN DE EL REGISTRO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN Y LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA AVENIDA LA PAZ, LOTE 05, MANZANA 084, CLAVE CATASTRAL 405-001-084-005, COLONIA SANTA ROSA, EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.; 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 22 de Mayo del 2012, recibido en Oficinas de Regidores, el día 25 de Mayo del 2012, la **C. Norma Alicia Fisher Sanay** solicita se le **autorice el registro de ampliación de casa habitación y local comercial, ubicado en la Avenida La Paz, lote 05, manzana 084, clave catastral 405-001-084-005, Colonia Santa Rosa, en San José del Cabo, B.C.S.**

**Segundo.-** Que en Sesión Ordinaria Permanente de Cabildo celebrada los días **14 y 15 de Junio de 2012**, como consta en **Acta marcada como el número 24**, se giran instrucciones a la Secretaria General para que turne el Oficio correspondiente, que mediante el Número **SGM/134/CC/2012** recepcionado de fecha **25 de junio** por esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente da lugar al expediente enviado por la **C. Norma Alicia Fisher Sanay** donde solicita se le **autorice el registro de ampliación de casa habitación y local comercial, ubicado en la Avenida La Paz, lote 05, manzana 084, clave catastral 405-001-084-005, Colonia Santa Rosa, en San José del Cabo, B.C.S.**; anexando el siguiente documental y procediendo a su análisis y dictamen correspondiente.

- Copia simple de contrato de compra-venta con reserva de dominio y garantía hipotecaria, celebrado por el **Instituto de Vivienda de Baja California Sur, (vendedor) y la C. Norma Alicia Fisher Sanay (comprador)**, con fecha 01 de Agosto de 1990.



## 248-XXX-2012

- Copia simple de la credencia de elector de la **C. Norma Alicia Fisher Sanay**. No. 029433506544
- Constancia de pago del impuesto predial 2012.
- Copia de oficio **No. OV/102/PU/2012, de la Dirección Municipal de Planeación Urbana**, de fecha 30 de abril del 2012, comunicándole la improcedencia de la solicitud de ampliación de casa habitación y local comercial.
- Fotografías del inmueble.
- Planos arquitectónicos.

**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 B.C.S., 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 B.C.S., 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.

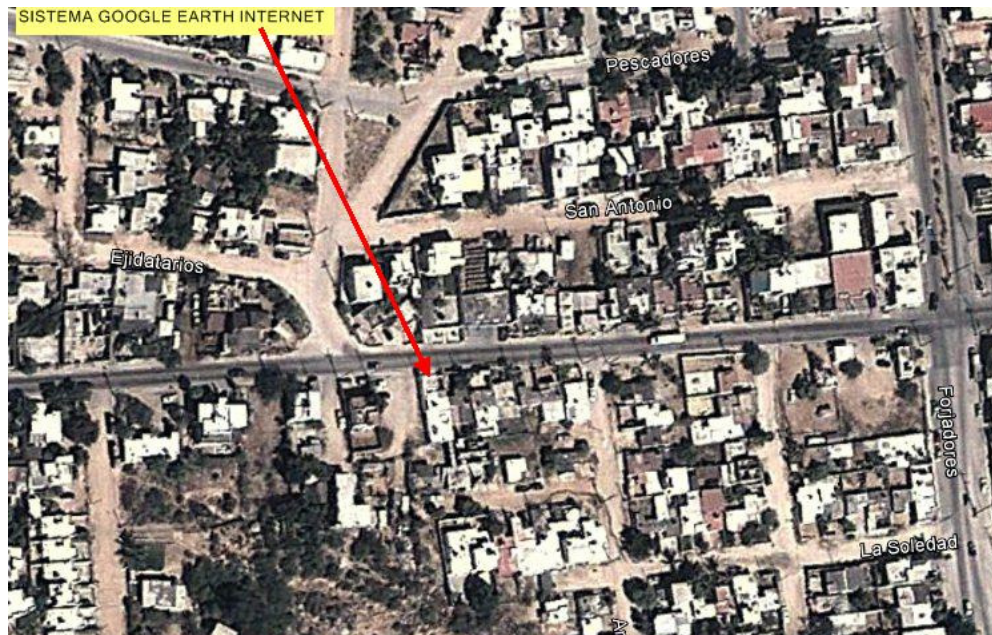
**Cuarto.-** Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director 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.-** 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 ubica esta solicitud, **está identificado como lote 05, manzana 084, clave catastral 405-001-084-005, Colonia Santa Rosa, en San José del Cabo, B.C.S;** éste predio se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:



248-XXX-2012



**Séptimo.-** La zona donde se localiza el **lote 05, manzana 084, clave catastral 405-001-084-005, Colonia Santa Rosa, en San José del Cabo, B.C.S** 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.

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

### **Aprovechamiento general**

***Habitacional Unifamiliar, Oficinas y consultorios integrados a la vivienda.***

### **Usos y destinos permitidos**

***Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140 m<sup>2</sup> de superficie. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7 m. Se dejará una franja de 3 m. libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 60 m<sup>2</sup> construidos y un cajón para cada servicio. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8 m.***

***Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2***



248-XXX-2012

*veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá los 3 niveles o 10 m. Se dejará una franja de 3 m. libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.*

### Usos y destinos condicionados

*Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, tiendas para comercio, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 8 m. Las edificaciones no excederán los 2 niveles ó 7 m. de altura. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.*



### Conclusiones y Propuestas

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina la autorización a la solicitud de el registro de ampliación de casa habitación y local comercial, ubicado en la Avenida La Paz, lote 05, manzana 084, clave catastral 405-001-084-005, Colonia Santa Rosa, en San José del Cabo, B.C.S., de acuerdo a las características técnicas (CUS, COS, Restricciones, Alturas y Niveles) resultantes denotadas en Plano anexo.

**SEGUNDA.-** Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble anexe para la Obtención del **Trámite de Licencia de Construcción**; las siguientes autorizaciones ó Vistos Buenos que emitan las Instancias Municipales que se describen; **Dirección General de Ecología y Medio Ambiente**, **Dirección Municipal de Protección Civil** y **La Dirección Municipal de Imagen Urbana** (en su caso, de promover algún anuncio publicitario del proyecto en fachada); además de cubrir el pago de derechos de conexión (factibilidad de servicio) según las necesidades del inmueble y que le sea asignado por parte del **OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al acuerdo



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



248-XXX-2012

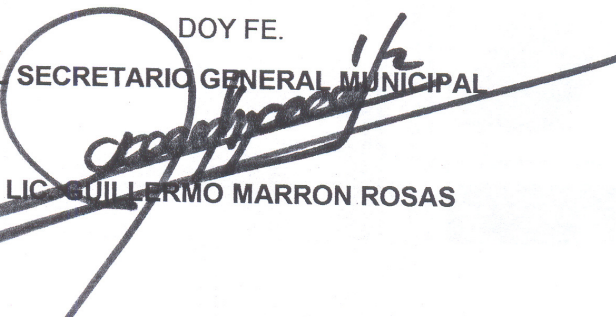
Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 2012.


**TERCERA.-** Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para la interesada 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 PODRAN AMPLIARSE DEBIENDO QUEDAR EN LAS MISMAS CONDICIONES TECNICAS Y FISICAS EXISTENTES, SOLO PODRAN 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 22 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.*

DOY FE.  
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
  
LIC. GUILI LERMO MARRON ROSAS

  
SECRETARIA GRAL.  
LOS CABOS, B.C.S.

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.  
ARCHIVO.-