



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



480-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

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 DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO AL DOCUMENTO ENVIADO POR LA SRA. JOSEFINA MÁRQUEZ GARCÍA, ALBACEA DE LA SUCESIÓN DE BIENES DEL SEÑOR GABRIEL PALACIOS GARCÍA POR EL QUE SOLICITA CAMBIO DE USO DE SUELO DE H5 A H3 DENTRO DE LOS LOTES REMANENTES DE LA FRACCIÓN "C" CON UNA SUPERFICIE DE 28-82-75.00 HAS Y CLAVE CATASTRAL NO. 402-001-0107 Y FRACCIÓN "D" CON UNA SUPERFICIE DE 5-93-97.74 HAS Y CLAVE CATASTRAL NO. 402-001-0108 TODOS LOCALIZADOS EN CABO SAN LUCAS, 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 recibido en esta Instancia el día 28 de Julio de 2014, la **Sra. Josefina Márquez García**, Albacea de la sucesión de bienes del señor **Gabriel Palacios García** por el que solicita **Cambio de Uso de Suelo de H5 A H3 Dentro de los lotes remanentes de la Fracción "C" con una superficie de 28-82-75.00 has y clave catastral No. 402-001-0107 y Fracción "D" con una superficie de 5-93-97.74 has y clave catastral No. 402-001-0108 Todos localizados en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

1. **Copia simple de la Escritura Pública No. 86,183 Volumen 441, donde se acredita la propiedad del Lote Remanente de la Fracción "C"**
2. **Copia simple de la Escritura Pública No. 7,375 Volumen 314, donde se acredita la propiedad del Lote Remanente de la Fracción "D"**

Segundo.- Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



480-LVIII-2014

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 implementar Cambio de Uso de Suelo de H5 A H3 Dentro de los lotes remanentes de la Fracción "C" con una superficie de 28-82-75.00 has y clave catastral No. 402-001-0107 y Fracción "D" con una superficie de 5-93-97.74 has y clave catastral No. 402-001-0108 Todos localizados en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Estos predios se localizan dentro de la Traza Urbana Municipal, en el Sistema Google Earth en la siguiente imagen:



Sexto.- La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable Dentro de los lotes

480-LVIII-2014

remanentes de Fracción "C" con una superficie de 28-82-75.00 has y clave catastral No. 402-001-0107 y Fracción "D" con una superficie de 5-93-97.74 has y clave catastral No. 402-001-0108 Todos localizados Está contemplada con un Uso de Suelo **H5 (Habitacional)**, 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

• H5 (Habitacional) Densidad Neta de 115 Viv/Ha y Vecinal 80 Viv/Ha

Aprovechamiento general

Este tipo de vivienda se ubica por sus características en zonas donde se motivará la densificación y el crecimiento vertical en la zona, para fomentar la intensificación en el Uso del Suelo, el aprovechamiento óptimo de las infraestructuras y equipamientos urbanos, debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros anexa.

Usos y Destinos permitidos.

Se podrá construir vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales en un lote mínimo de 500 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.6 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote 3.0 m en uno de los lados y 3.0 en la parte posterior y se proporcionará como mínimo dos cajones de estacionamiento por cada vivienda.

La altura será de 4 niveles con una cota máxima de 14 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m el desplante se tomará de acuerdo a la topografía del terreno.

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 30% del área del terreno como área permeable.

Así mismo el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

• H3 (Habitacional) Densidad Neta de 71 Viv/Ha y Vecinal 49 Viv/Ha



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



480-LVIII-2014

Aprovechamiento general

Habitacional Unifamiliar

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8.0 m.

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.

Se dejará una franja de 5.5 m libre de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como mínimo dos cajones de estacionamiento por cada vivienda. Una restricción lateral de 1.2 m y de fondo mínima de 1.5 m.

La altura será de 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m el desplante se tomará de acuerdo a la topografía del terreno.

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como área permeable.

Cabe mencionar, que en la densidad alta se recomienda que la construcción mínima de vivienda sea igual o mayor al 35% de los metros cuadrados del lote mínimo establecido, con el objeto de brindar mejores índices de habitabilidad.

Así mismo el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

Para la compatibilidad de giros comerciales y otros, ver la tabla complementaria de compatibilidad de usos de suelo.

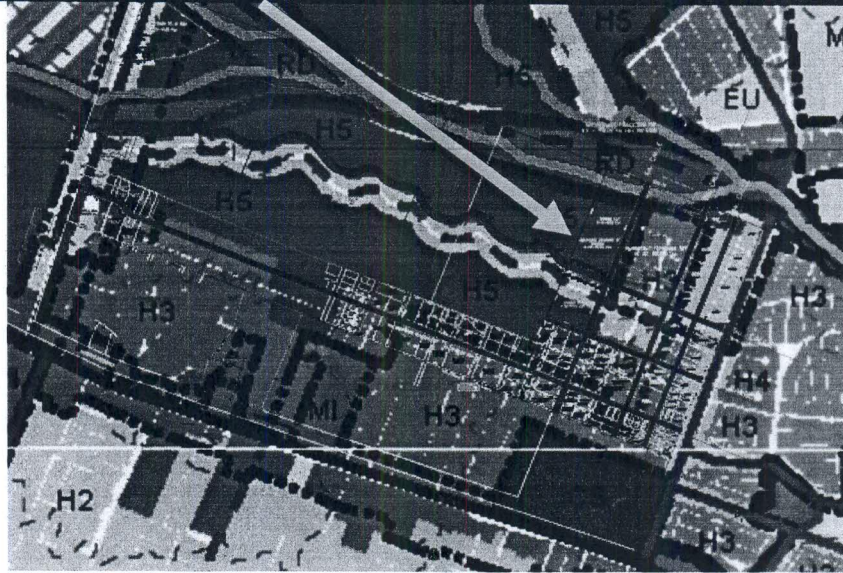
Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales.

Podrá ocuparse como máximo 0.4 veces la superficie total del lote (C.O.S.). la superficie máxima de construcción (C.U.S.) será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá de 3 niveles o 10.5 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 80 m² de construcción con un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrá hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 500 m² y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano y de impacto vial.

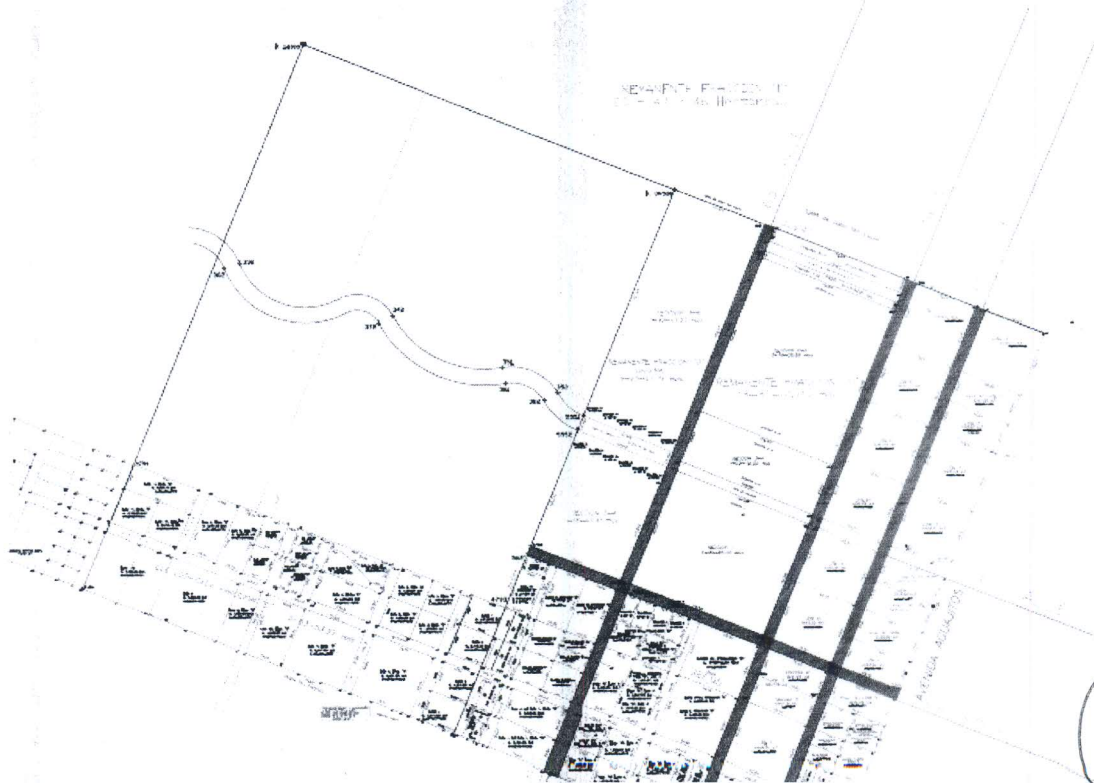
480-LVIII-2014

Ubicación:

SEGUNDA ACTUALIZACIÓN PDU 2040



LOTES REMANENTES FRACCIÓN "C" Y "D"



A large, handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



480-LVIII-2014

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina Favorablemente el autorizar el proyecto presentado por Sra. Josefina Márquez García, Albacea de la sucesión de bienes del señor Gabriel Palacios García por el que solicita Cambio de Uso de Suelo de H5 A H3 Dentro de los lotes remanentes de la Fracción "C" con una superficie de 28-82-75.00 has y clave catastral No. 402-001-0107 y Fracción "D" con una superficie de 5-93-97.74 has y clave catastral No. 402-001-0108 Todos localizados en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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
SECRETARÍA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.

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.-