



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-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 SRA. PATRICIA DE JESÚS OLACHEA PALACIOS REPRESENTANTE DE "OLACHEA DESARROLLADORES S. A. DE C.V. DONDE SOLICITA AUTORIZACIÓN DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS; UBICADO EN EL LOTE 06 DE LA MANZANA 012, ZONA 009 CON CLAVE CATASTRAL 401-004-008-017, LOCALIZADO EN LA COLONIA EL CHAMIZAL, EN SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR CON UNA SUPERFICIE DE 1,720.00 M2; 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 29 de Febrero del 2014, la Sra. **Patricia de Jesús Olachea Palacios representante de "Olachea Desarrolladores S. A. de C.V. dirigido al Lic. Julio Cesar Castro Pérez** presidente de La Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, donde solicita Autorización de un **proyecto de construcción de un edificio de Departamentos; ubicado en el lote 06 de la Manzana 012, Zona 009 con clave catastral 401-004-008-017, localizado en la Colonia el Chamizal, en San José del Cabo, Baja California Sur con una superficie de 1,720.00 m2.**

Segundo.- Que para la acreditación de la propiedad presenta copia de la Escritura (51,729) Cincuenta y un Mil Setecientos Veintinueve, Volumen (1,073) Un Mil Setenta y Tres con Folios 87,251 al 87,252 de fecha a los cuatro días del mes de Septiembre del año Dos Mil Trece; donde consta un Contrato de Compraventa a nombre de la sociedad mercantil denominada **"OLACHEA DESARROLLADORES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, representada por la señora **PATRICIA DE JESUS OLACHEA PALACIOS**, en su carácter de Administrador Único.

Tercero.- El proyecto consta de 23 unidades, 28 cajones de estacionamiento, 2,839.75 metros cuadrados totales de construcción, 697.96 metros cuadrados para desplante, 13.40 de altura y pequeñas bodegas para cada uno de lo departamentos en la parte del sótano.

Cuarto.- La distribución arquitectónica se plasma en las siguientes imágenes:

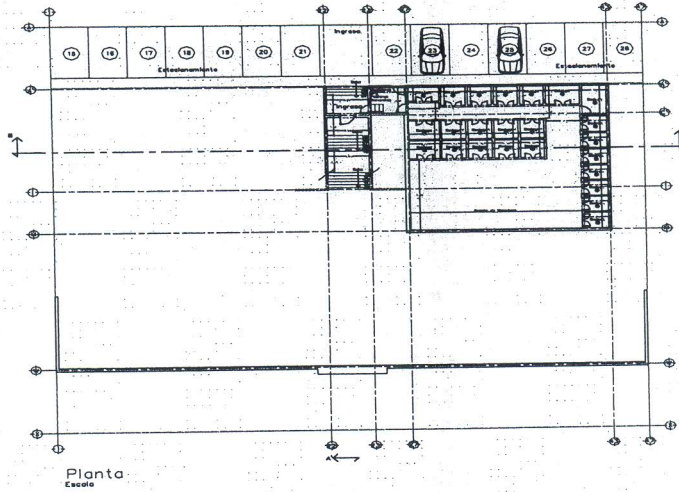


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Arquitectonica Sotano

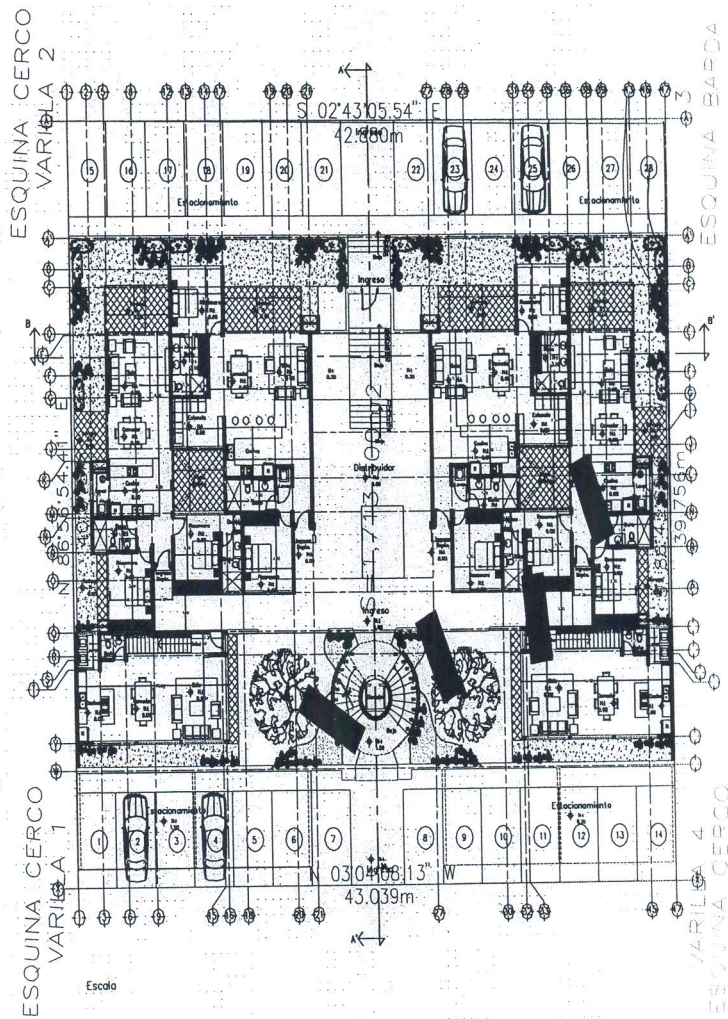


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



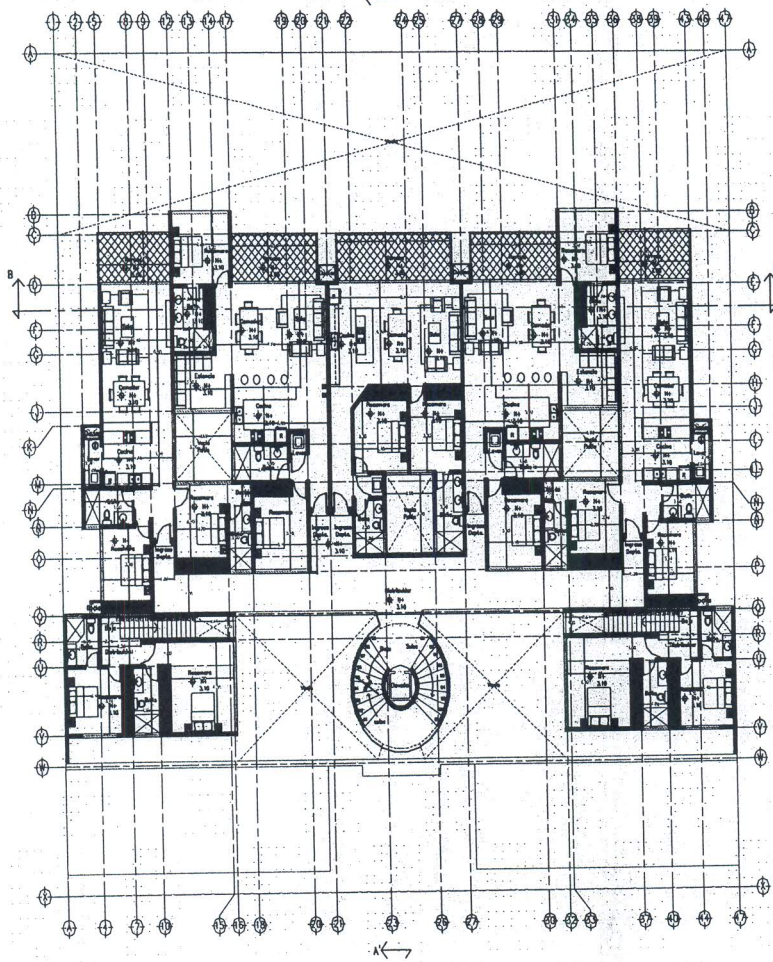


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Planta
Escala

Arquitectonica Primer Nivel



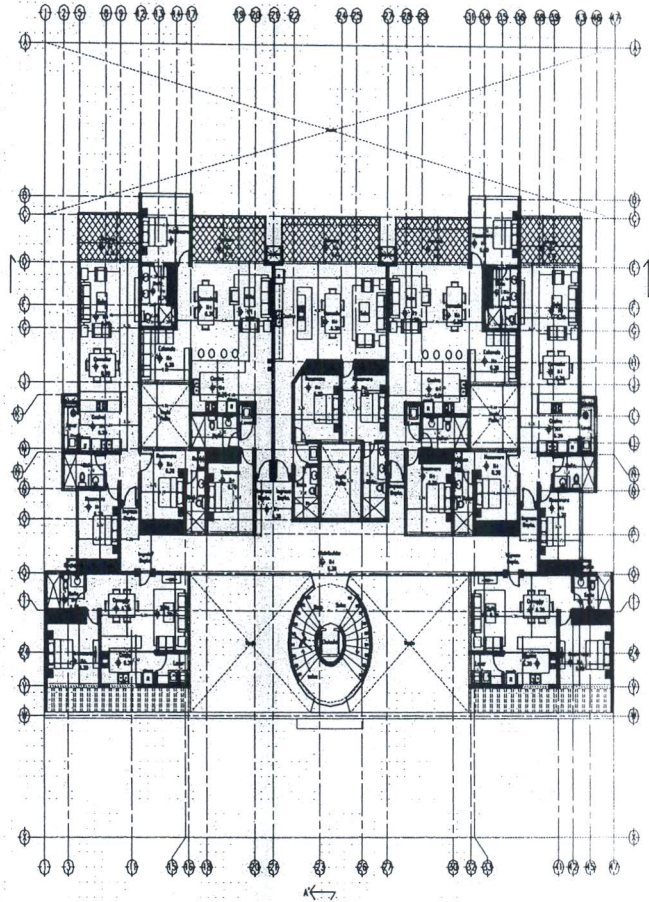


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Escala 1:100



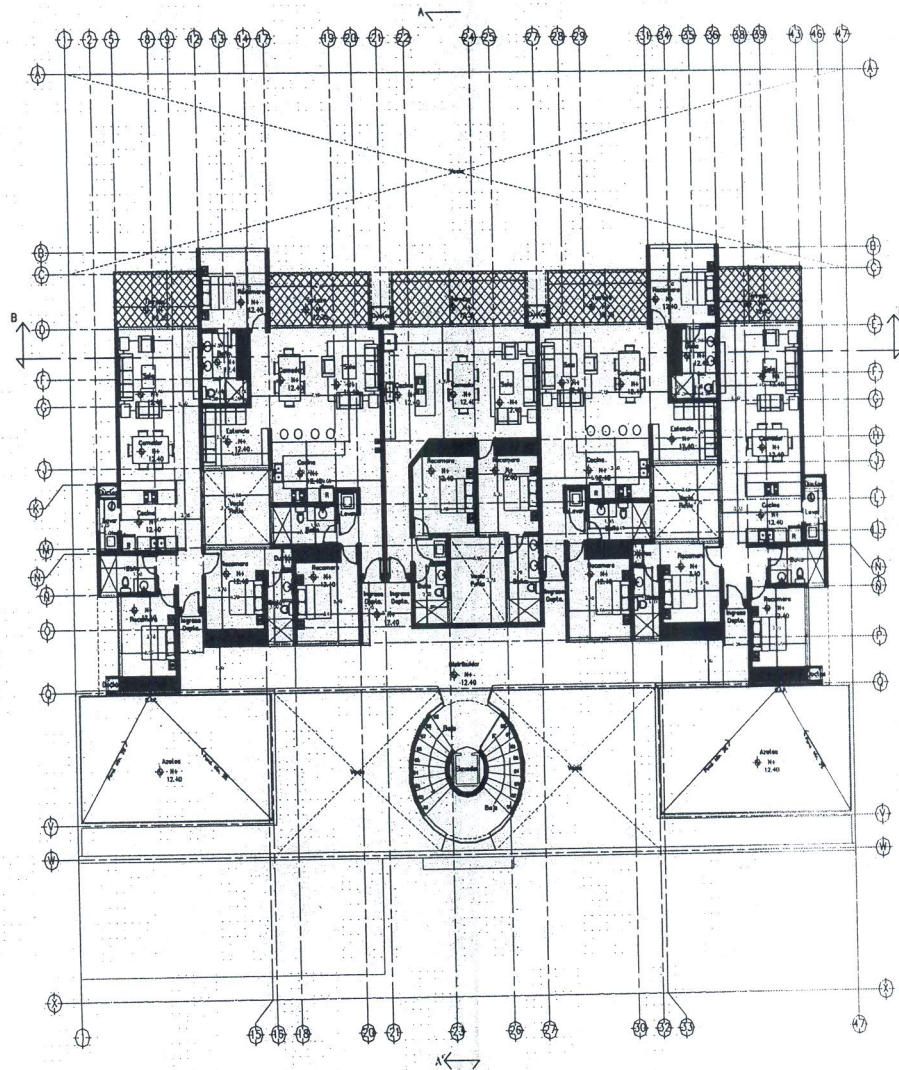


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



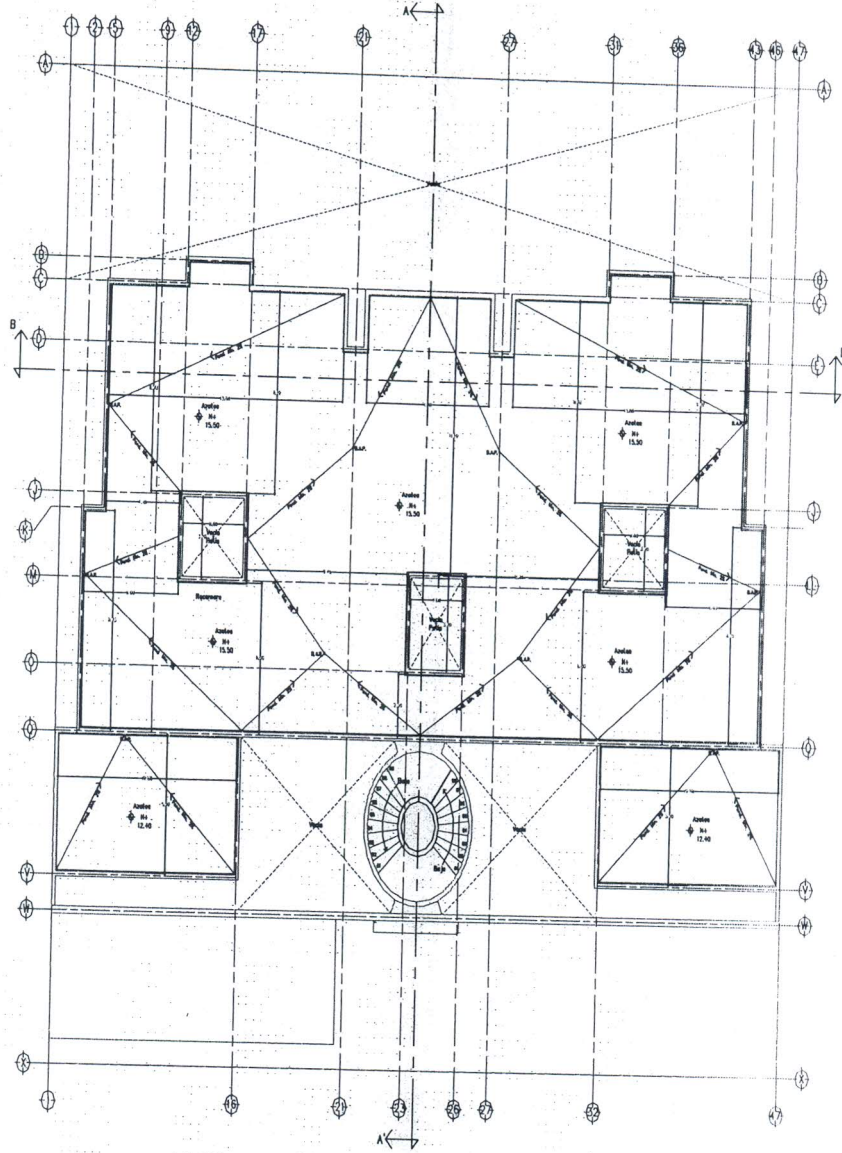


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



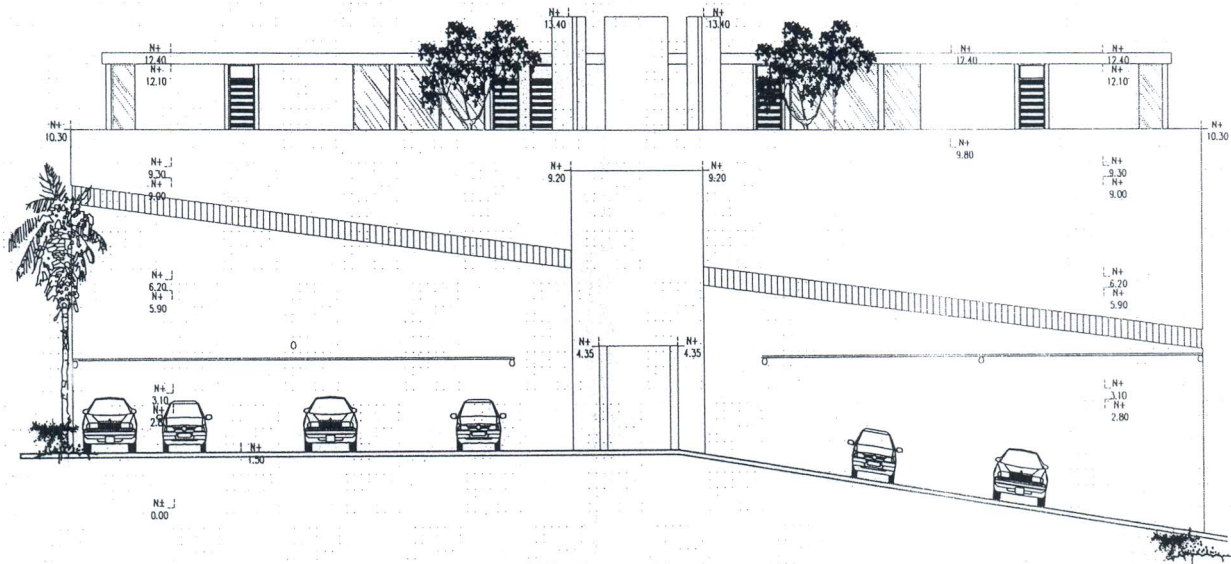


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Alzado
Escala



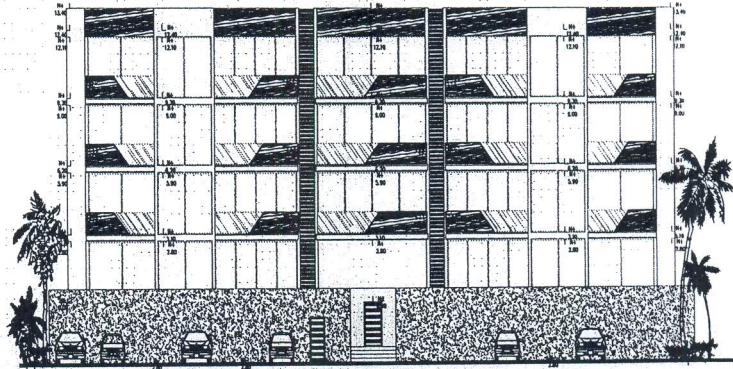


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Principal

1:100 Alzado
Escala

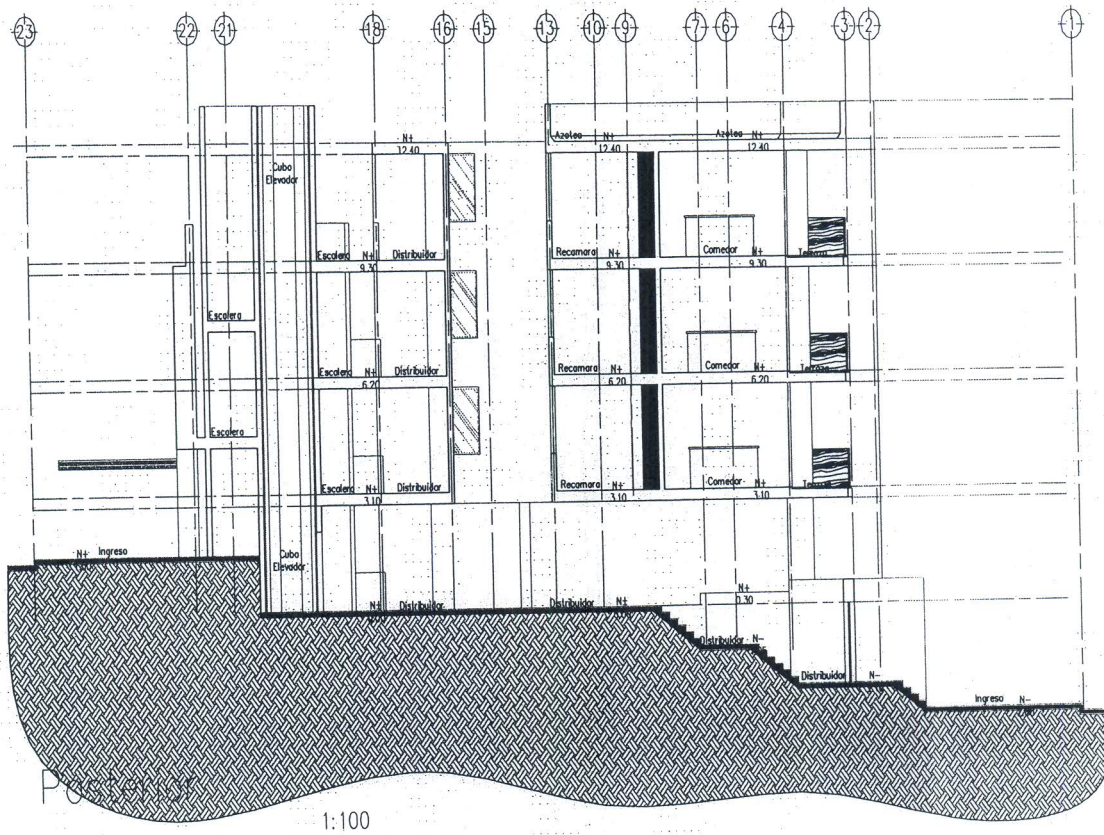


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Seccion
Escala



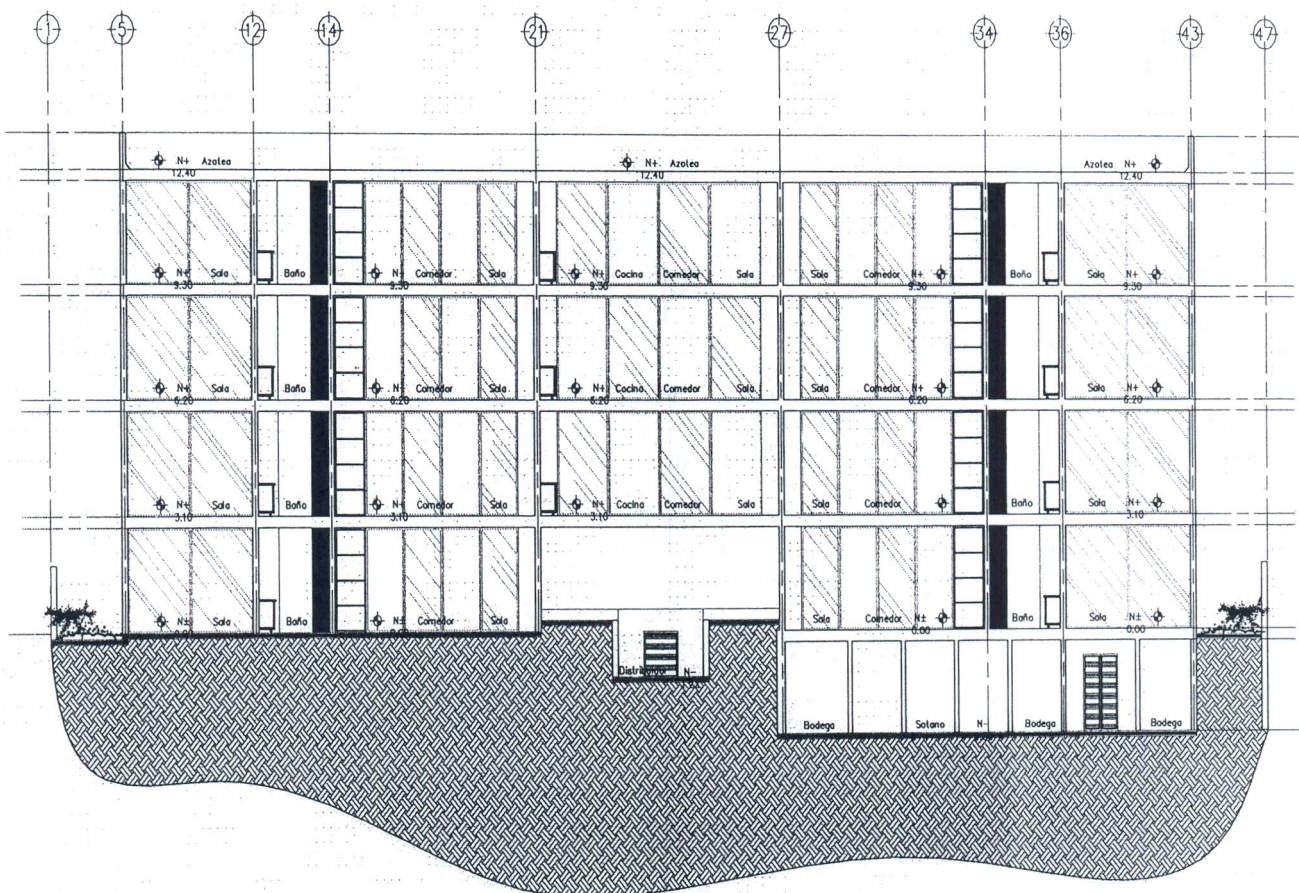


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Seccion
Escala

Quinto.- La localización del predio se encuentra en la siguiente Imagen del Sistema Google Earth Internet.





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014



Sexto.- Que su Uso de Suelo es: MM- Mixto Moderado de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Los Cabos 2040.

Los terrenos tendrán un 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 0.7 veces el área total del lote.
Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 2.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales, en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 22.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

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

Equipamiento urbano de Centro Vecinal sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento.

- **MM- Mixto Moderado**

En usos habitacionales densidad neta de 90 viv/Ha y vecinal de 62 viv/Ha

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor

proporción. Este uso se relaciona con vialidades primarias y secundarias

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de giros usos de suelo y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 300 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 0.6 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 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 se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

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

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

488-LVIII-2014



Séptimo.- La siguiente tabla tiene las comparaciones **Mixto Moderado** contra las características de proyecto de departamentos.

TÉRRENO	1,720.00 M2
METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS	2,839.75 M2
NIVELES	4

Lote mínimo	300.00 m2	1,720.00 m	Si	
Frente mínimo	12.00 ml	43.00 ml	Si	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.6	1,032.00 m2	697.76 m2	Si
Coefficiente de Utilización de Suelo	1.8	3,090.06 m2	2,839.75 m2	Si
Niveles	4	4	Si	
Altura máxima	14.00 ml	13.40 ml	Si	



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



488-LVIII-2014

Restricción frontal	6.00 ml		6.00 ml	Si
Laterales	10 %	2.15 ml	2.60 ml	Si
Porcentaje de permeabilidad	20 %	344.00 m2	503.00 m2	Si
Estacionamiento	1Xunidad	23 cajones	28 cajones	Si
Densidad	90 Viv/Ha	15.48 unidades	23 unidades	N
				o

Una vez revisado lo anterior, el proyecto se encuentra por debajo en la mayoría de los parámetros máximos establecidos dentro del PDU-2040, por lo que se considera viable el aumento en el número de los departamentos toda vez que no causa afectación alguna, a la zona.

Octavo.- 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.

Noveno.- 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.

Décimo.- 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.

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la autorización del proyecto de construcción de un edificio de Departamentos; ubicado en el lote 06 de la Manzana 012, Zona 009 con clave catastral 401-004-008-017, localizado en la Colonia el Chamizal, en San José del Cabo, Baja California Sur con una superficie de 1,720.00 m2. Presentado por la Sra. Patricia de Jesús Olachea Palacios representante de "Olachea Desarrolladores S. A. de C.V.

488-LVIII-2014

SEGUNDA.- Que el proyecto será de 23 unidades, 28 cajones de estacionamiento, 2,839.75 metros cuadrados totales de construcción, 697.96 metros cuadrados para desplante, 13.40 de altura, pequeñas bodegas para cada uno de los departamentos en la parte del sótano y 4 niveles en los departamentos.

TERCERA.- Además deberá dar cumplimiento a todos los requisitos que exige la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano.

CUARTA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos del presente acuerdo, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que dieron origen a la presente.

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



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

SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.