



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

**SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPAL**

470-LVII-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:

C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL
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 **57** CELEBRADA EL DÍA **10 DE JULIO DE 2014**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO AL DOCUMENTO ENVIADO POR EL C. JESÚS IGNACIO VARGAS MARMOLEJO DONDE SOLICITA CAMBIO DE DENSIDAD, AUMENTANDO DE 42 A 84 CUARTOS HABILITADOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LOTE ÚNICO FUSIONADO DE LOS LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 1 EN LA SECCIÓN CAMPO DE GOLF EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DE SAN JOSÉ DEL CABO (FONATUR) CON CLAVE CATASTRAL 401-001-112-082 Y SUPERFICIE DE 5876 M2 EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.; 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 recepcionado el **26 de mayo del 2014**, el **C. Jesús Ignacio Vargas Marmolejo**, solicita el **“Cambio de Densidad, aumentando de 42 a 84 cuartos habilitados”** del Inmueble ubicado en el Lote Único Fusionado de los lotes (3 y 4) de la Manzana 1 (Uno) en la Sección Campo de Golf en el Desarrollo Turístico de san José del Cabo (FONATUR) con clave catastral 401-001-112-082 y superficie de 5,876.00 M², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México.

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

- Copia simple de la **Escritura Pública de Propiedad número 172, Volumen 5 Especial del Patrimonio inmueble Federal de fecha 11 de Diciembre del 2000**, debidamente registrado bajo el número **99 del Volumen CVI E.P. de la Sección 15** de fecha **15 de Febrero del 2001** ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el comercio, que hace constar, la formalización del oficio que autoriza la fusión de lotes de terreno ubicados en la manzana Uno de la Sección de campo de Golf, de San José del Cabo, B.C.S.
- Se presenta Identificación Oficial IFE Número 200983378692 del **C. Jesús Ignacio Vargas Marmolejo**.
- Constancia de pago de predial año 2013.
- Copia de Fotos y plano arquitectónico.



XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



470-LVII-2014

- Copia de **Oficio emitido por el FONATUR** a través de la **"Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales"** bajo el número **GSOC/CFA/0008/2012** de fecha **10 de Enero del 2012**, firmado por su gerente el **C. Cesar Fragoso Acuña**.
- Copia de oficio **US/238/PU/2013**, emitido por la **DIRECCION MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA**. De fecha 08 de Julio del 2013, en el que se resuelve **FAVORABLEMENTE, LA COMPATIBILIDAD A USO SOLICITADO (HOTELERO) con la clave asignada Tc2b**, para el inmueble mencionado.

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 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.- La zona donde se promueve el **"Cambio de Densidad, aumentando de 42 a 84 cuartos habilitados"** para el Inmueble ubicado en el Lote Único Fusionado de los lotes (3 y 4) de la Manzana 1 (Uno) en la Sección Campo de Golf en el Desarrollo Turístico de san José del Cabo (FONATUR) con clave catastral 401-001-112-082 y superficie de 5,876.00 M², está contemplada con un Uso de Suelo específico catalogado como **TC2b (Turístico/Hotelero) Clave del Plan Maestro del Fonatur**, según oficio de **Autorización de Uso de Suelo No. US/238/PU/2013, FOLIO/2013**. De fecha 08 de Julio del 2013.



470-LVII-2014

Plan Maestro FONATUR.....CSL.....SJC.....plasmado en el Plano E-5 del PDU 1999

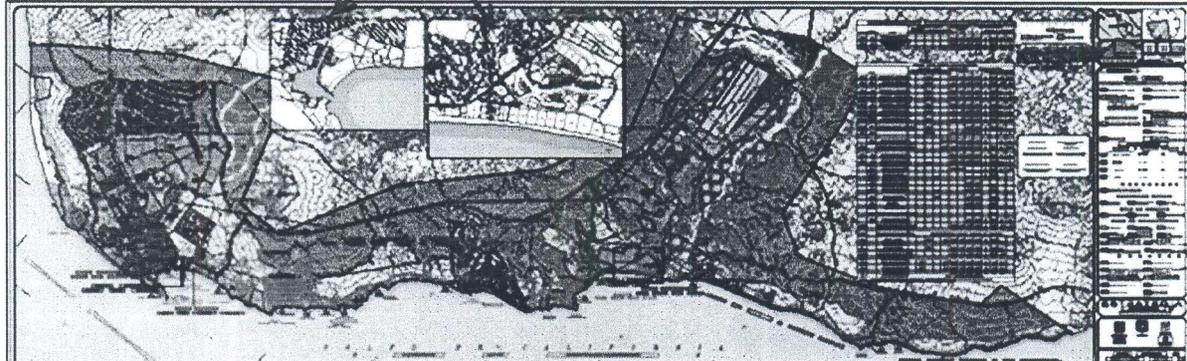
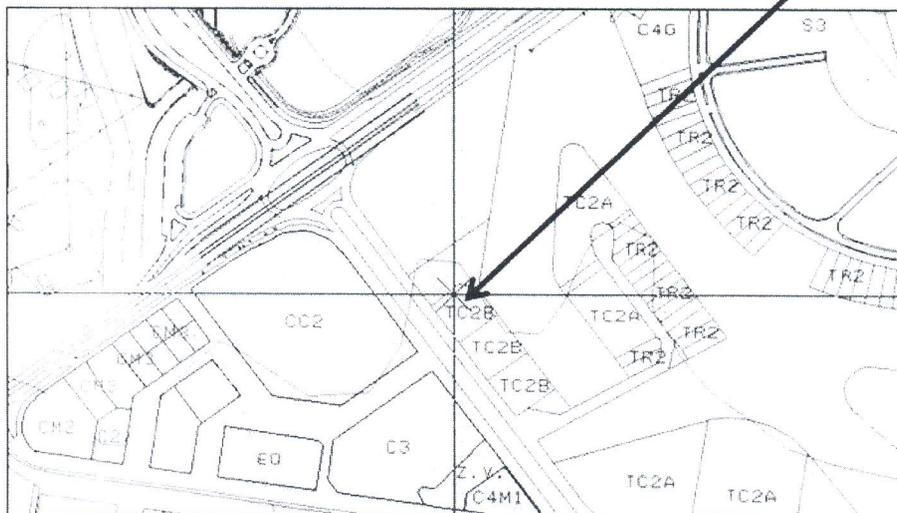


Tabla 169: Normas aplicables a lotes individuales de proyectos turísticos integrales.

Clave	ZONA Clave Fonatur	DENSIDAD MAXIMA					LOTIFICACION				NORMATIVIDAD			
		Desarrollo o Fraccionamiento		Predio Urbanizado			Sup. Mínima	Frente Mínimo	CUB	CDB	Altura		Restricciones	
		Ctos/ha	Viv/ha	Ctos/ha	Unid/ha	Viv/ha	Mx	Mts			Niveles	Altura mts	Frente mts	ZFMT mts
Superficie Bruta		Superficie Neta												
TH11a	(TH2b) (TC2b) Turis/Hot			114			-	-	1.3	0.6	4	15	5	-

Imagen del Desarrollo Turístico de San José del Cabo (FONATUR) plasmado en el Plano E-5 del PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA LAS CIUDADES DE SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999

Lote Unico con clave catastral 401-001-112-082 y superficie de 5,876.00 M²:





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



470-LVII-2014

Sexto.- El Inmueble identificado como Lote Único Fusionado de los lotes (3 y 4) de la Manzana 1 (Uno) en la Sección Campo de Golf en el Desarrollo Turístico de San José del Cabo (FONATUR) con clave catastral 401-001-112-082 y superficie de 5,876.00 M²; se encuentra ubicado en el **Sistema Google Earth de Internet**...visualizándose en la siguiente imagen:



Séptimo.- El inmueble condominial ya construido en 3 Niveles está compuesto por 5 Edificios con departamentos, un Edificio de Palapa/Restaurante, un Edificio de Administración, 49 cajones de estacionamiento, área de basura, Bodega, Alberca y Gimnasio y se denota en las siguientes imágenes:



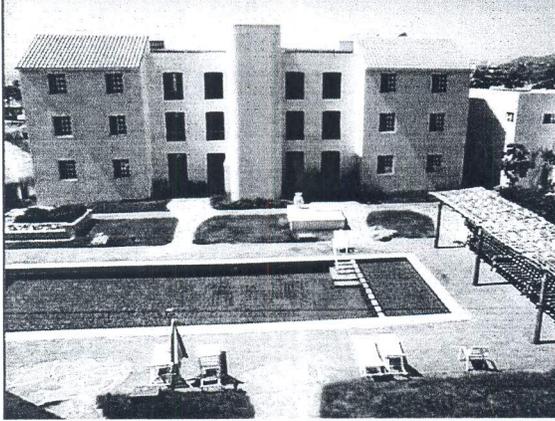


H. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



470-LVII-2014



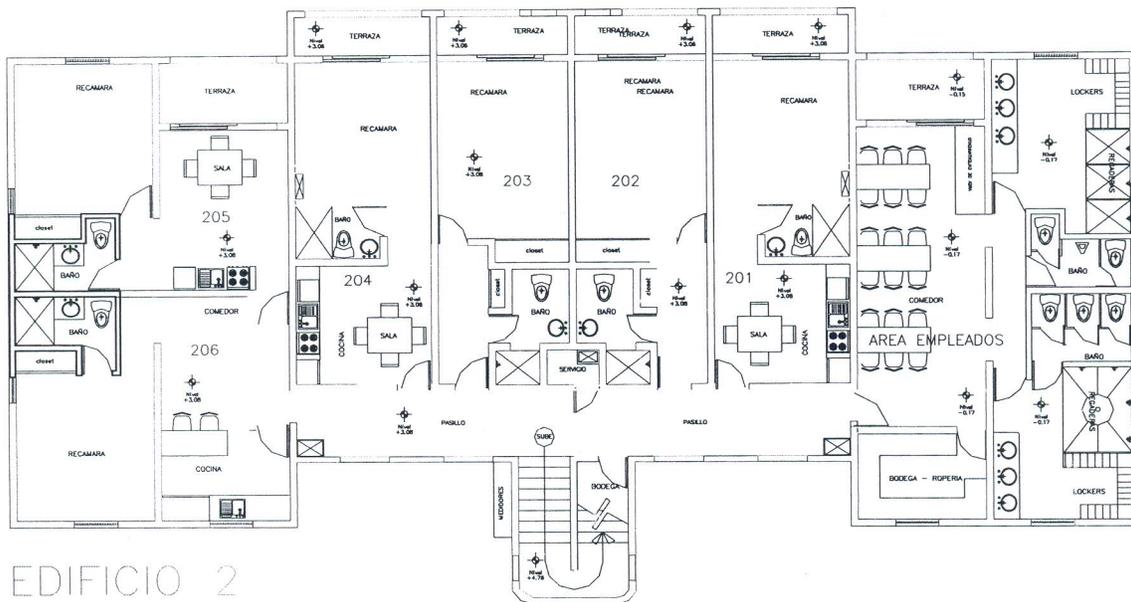
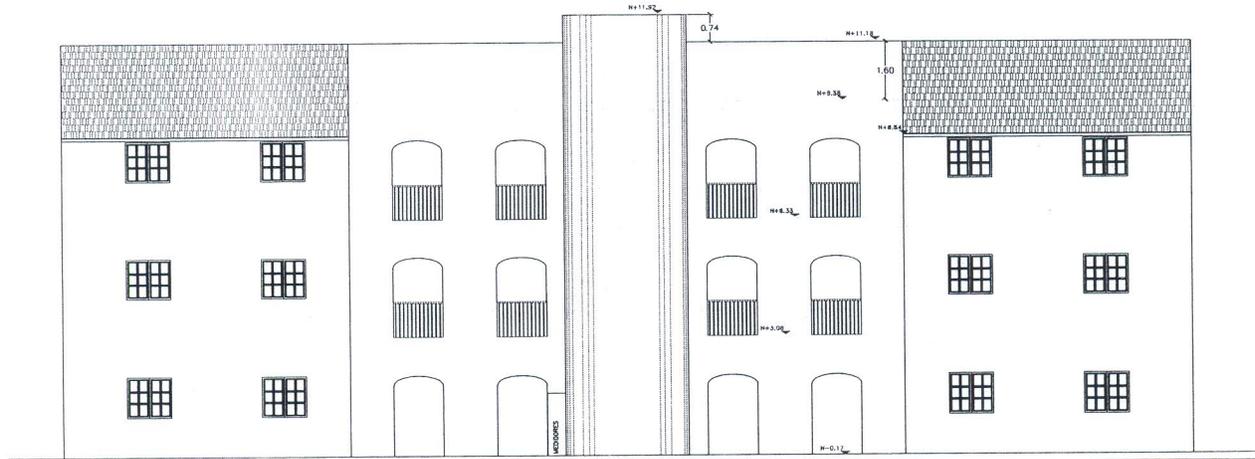


AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



470-LVII-2014



EDIFICIO 2

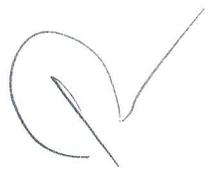
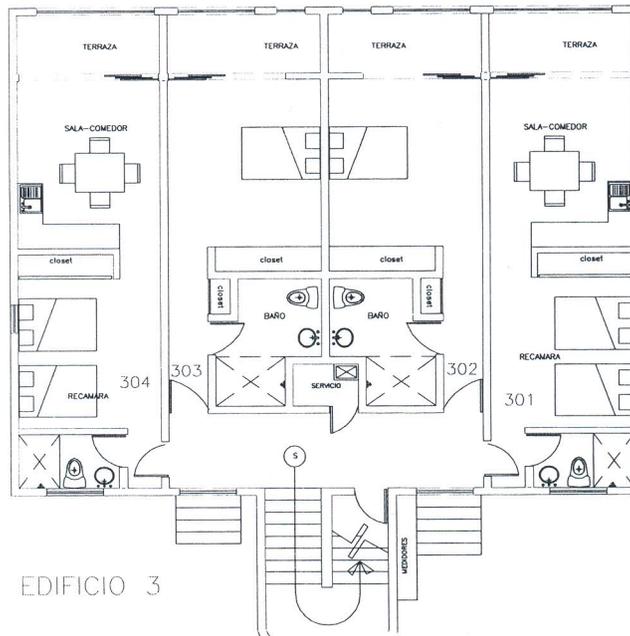
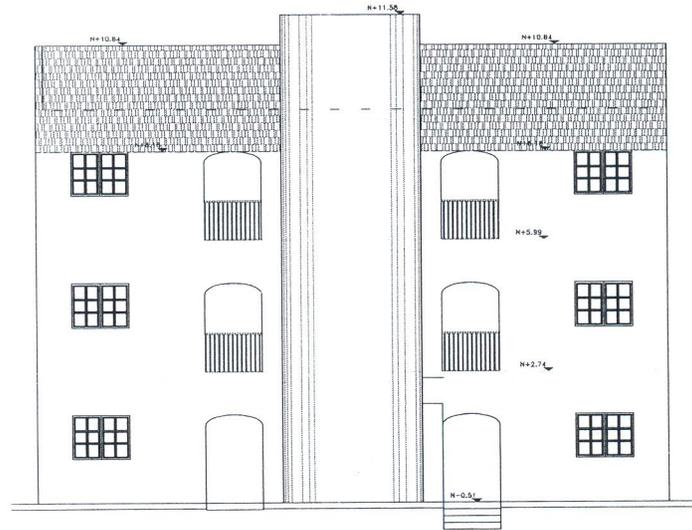


H. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



470-LVII-2014



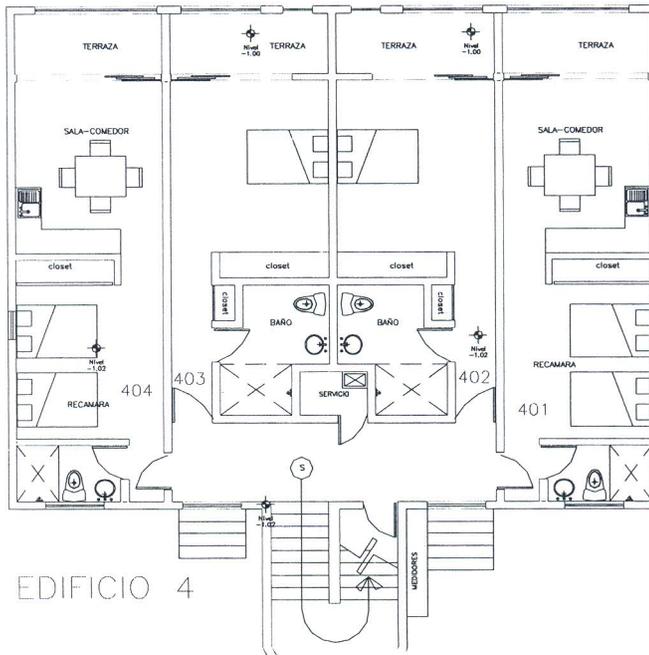
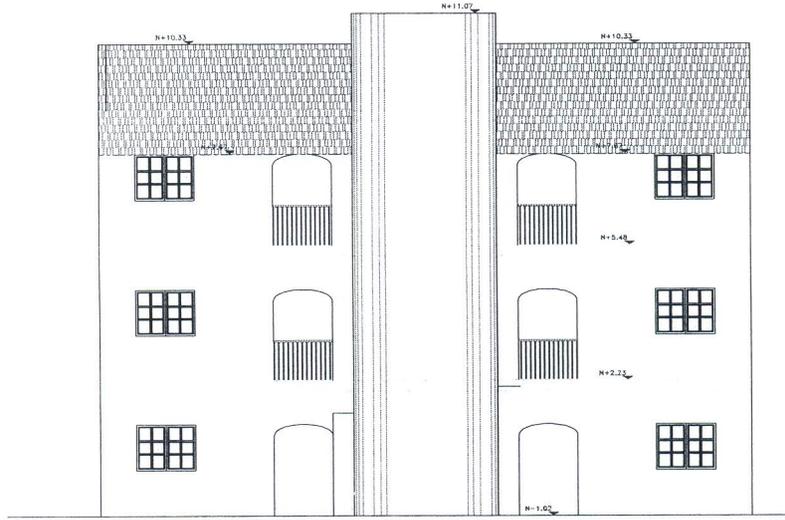


AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

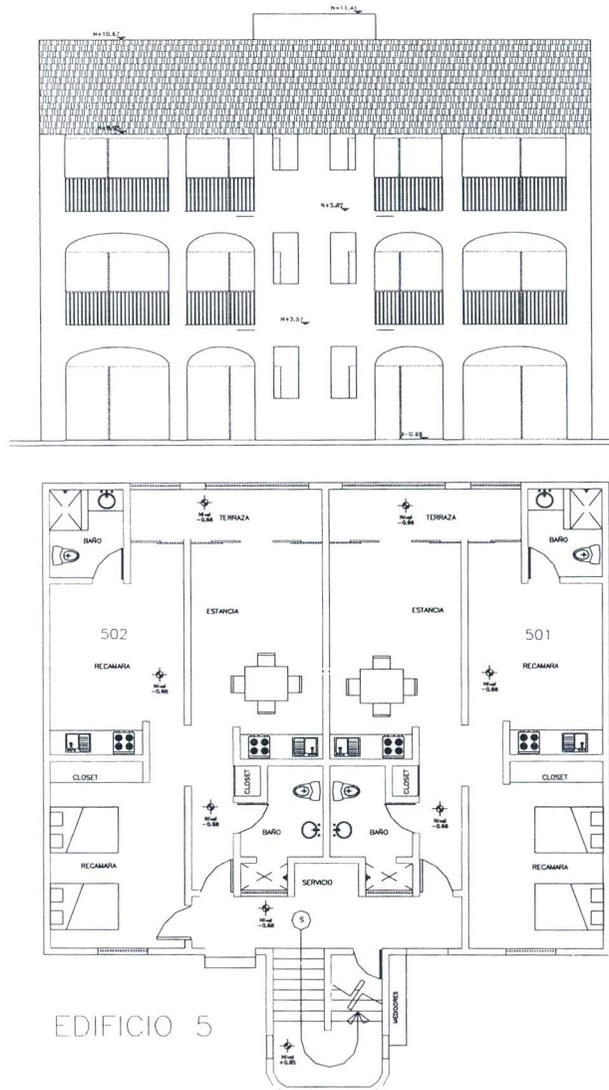


470-LVII-2014





470-LVII-2014



Octavo: De acuerdo a la intención del promovente y propietario del inmueble de **“No” construir ó aumentar la construcción existente**, dejándolo en las condiciones actuales visualizadas en las imágenes presentadas, solo **requiere el “Aumento de Densidad, de 42 a 84 cuartos habilitados”** mencionado, el inmueble conservará las mismas características técnicas específicas establecidas por el FONATUR ya que la construcción es la misma.

Tabla 170: Tabla de Estacionamientos

Normas de Estacionamientos			
	Uso General	Uso Especifico	Demanda de Cajones por M2 Construidos
1	HABITACIÓN		
2.6	Alojamiento		

470-LVII-2014

2.6.2	Turístico	Hoteles, condo-hoteles, condominios verticales, condominios de tiempo compartido, paradores, albergues.	1 cajón cada 3 cuartos
-------	-----------	---	------------------------

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Primera.- Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar solicita el “**Cambio de Densidad, aumentando de 42 a 84 cuartos habilitados**” al Inmueble identificado como Lote Único Fusionado de los lotes (3 y 4) de la Manzana 1 (Uno) en la Sección Campo de Golf en el Desarrollo Turístico de san José del Cabo (FONATUR) con clave catastral 401-001-112-082 y superficie de 5,876.00 M², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México., promovido por el **C. Jesús Ignacio Vargas Marmolejo**, Propietario del Inmueble.

Segundo.- Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; dé instrucciones y haga del conocimiento a la **Tesorería y/o a la Dirección Municipal de Ingresos** y a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** y a la **Dirección Municipal de Planeación Urbana**, para que dé seguimiento al cumplimiento y Vigilancia en los Términos de Ley y Normatividad en Materia a dicha Autorización y le otorguen las “Autorizaciones y Permisos que correspondan a cada Instancia en los Términos y requerimientos establecidos para el otorgamiento de los mismos.

Tercera.- Para el establecimiento de un anuncio publicitario o letrero que defina el concepto “**Hotelero**” deberá primeramente obtener la Autorización y/o Visto Bueno de la **Dirección Municipal de Imagen Urbana**; además de cubrir el pago de derechos de conexión (Contrato) según las necesidades del inmueble (por el número de unidades ó cuartos de hotel generados) y que le sea asignado por parte del Organismo Operador **OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al acuerdo Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 2012.

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.

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 DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL CATORCE.

DOY FE
MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGUNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DEL 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. IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
ARCHIVO.-