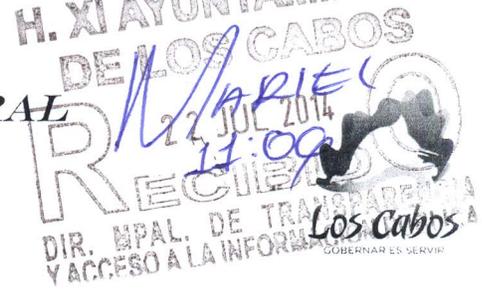




H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

**SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL**

476-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:

**ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO**

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. **OCTAVIO NIETO GARIBAY**, APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA **"CONSTRUCASA LOS CABOS, S.A. DE C.V."**, DONDE SOLICITA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 EDIFICIOS EN 4 NIVELES DE ALTURA EN CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO **"PORTANOVA"** EN LA FRACCIÓN B-Gb, SECCIÓN CERRO LOS VENADOS CON CLAVE CATASTRAL **402-038-073-005** Y UNA SUPERFICIE DE **2000 M2.**, UN AUMENTO EN EL C.U.S. DE **1.2 A 1.74**, ASÍ COMO UN NIVEL ADICIONAL, UNA ALTURA TOTAL DE **13 MTS.** Y UN AUMENTO EN LA DENSIDAD DE **14.2 (PROPORCIONAL A LAS 71 VIV/HA)** A **32 VIVIENDAS**, EN CABO SAN LUCAS, 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 recibido en esta Instancia el día 05 de Junio de 2014, el **C. Octavio Nieto Garibay**, apoderado legal de la sociedad civil **"CONSTRUCASA LOS CABOS, S.A. DE C.V."**, personalidad que acredito con la copia simple de Cedula Profesional y con el instrumentos notarial No. Cuarenta y Dos Mil Seiscientos Treinta (42,630) de fecha Cinco de Octubre del Dos Mil Ocho, protocolizado por el Lic. Carlos Aramburu Romero, Notaria Publica No. 3, con residencia en La Paz, B.C.S. Donde solicita **Autorización para la construcción de 4 edificios en 4 niveles de altura en Conjunto Habitacional denominado "PORTA NOVA" en la fracción B-Gb, Sección Cerro los Venados, con la clave catastral 402-038-073-005 y una superficie de 2,000.00 m2 (Dos Mil Metros Cuadrados), un aumento en el C.U.S. de 1.2 a 1.74, así como un nivel adicional, una altura total de 13 mts. Y un aumento en la densidad de 14.2 (proporcional a las 71 viv/ha) a 32 viviendas. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

1. Escritura pública No. **42,630**, Vol. 850, poder que otorga **"CONSTRUCASA LOS CABOS SA DE CV"** al C. Lic. Octavio Nieto Garibay
2. Escritura pública No. **40,361**, Vol. 788, copia simple que acredita la propiedad a nombre de **"CONSTRUCASA LOS CABOS SA DE CV"** del predio ubicado en **"SECCION CERRO LOS VENADOS"**, fracción B-Gb y una superficie de **2,000 m2**



AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



476-LVII-2014

3. Copia simple de IFE del sr. Octavio Nieto Garibay
4. Memoria Descriptiva del proyecto
5. Cinco juegos de planos del prototipo

**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 pretende desarrollar 4 edificios en 4 niveles de altura en conjunto habitacional denominado **"PORTA NOVA"** en la **fracción B-Gb, Sección Cerro los Venados**, con la clave catastral **402-038-073-005** y una superficie de **2,000.00 m<sup>2</sup>** (Dos Mil Metros Cuadrados), 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:





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



476-LVII-2014

**Sexto.-** La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable a la **fracción B-Gb, Sección Cerro los Venados**, con la clave catastral **402-038-073-005** y una superficie de **2,000.00 m<sup>2</sup>** (Dos Mil Metros Cuadrados), en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, está contemplada con un Uso de Suelo **H3 (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

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

**•H3 (Habitacional) Densidad neta de 71viv/Ha y vecinal de 49viv/Ha**

**Aprovechamiento general**

**Habitacional Unifamiliar**

**Usos y destinos permitidos**

**Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de m<sup>2</sup> de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8 m.**

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

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

**Se dejará una franja de 5.5 m libre de construcción en todo el frente del lote y se proporcionara 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 tomara 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**



EL AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



476-LVII-2014

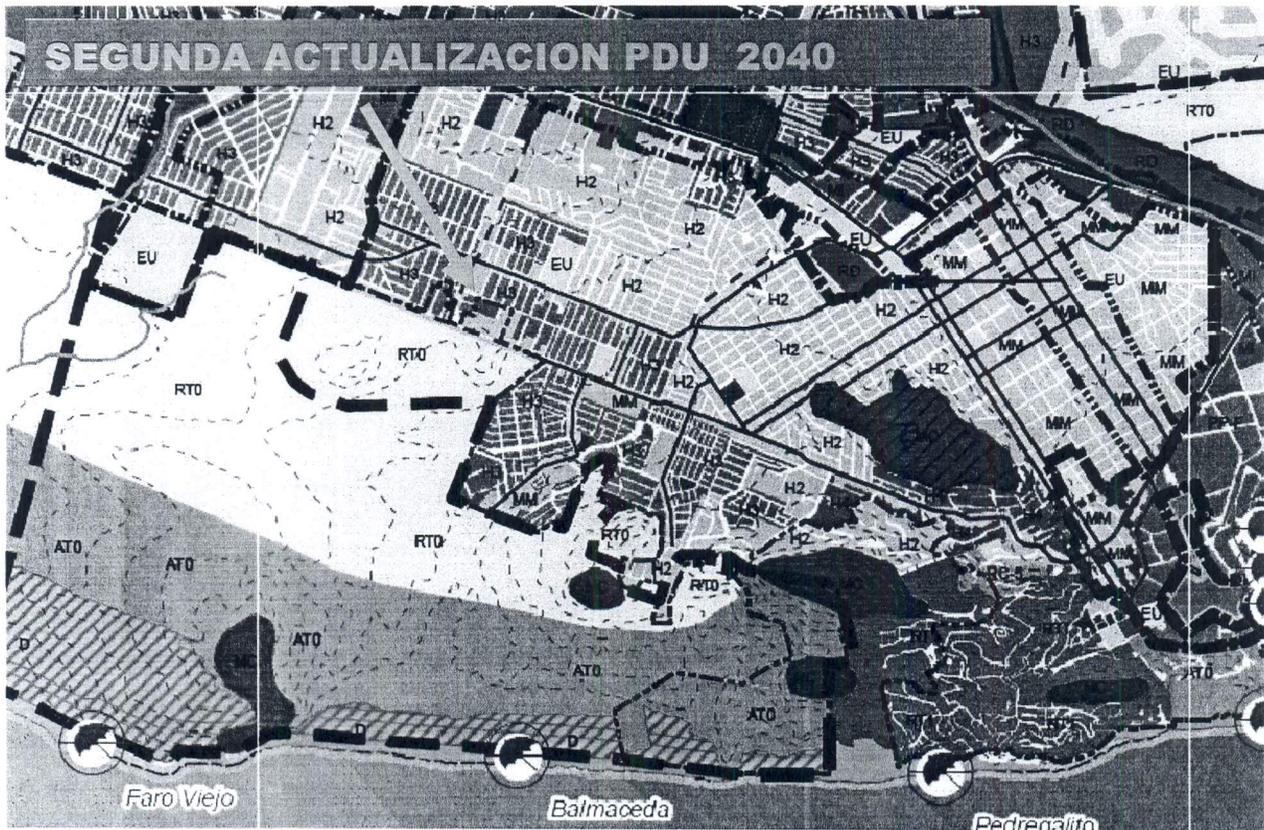
*autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad de la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.*

*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 dejara una franja de 3 m libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionara como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80 m2 construidos. Como un mínimo de 1 estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán 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.*

Ubicación:



*Q*



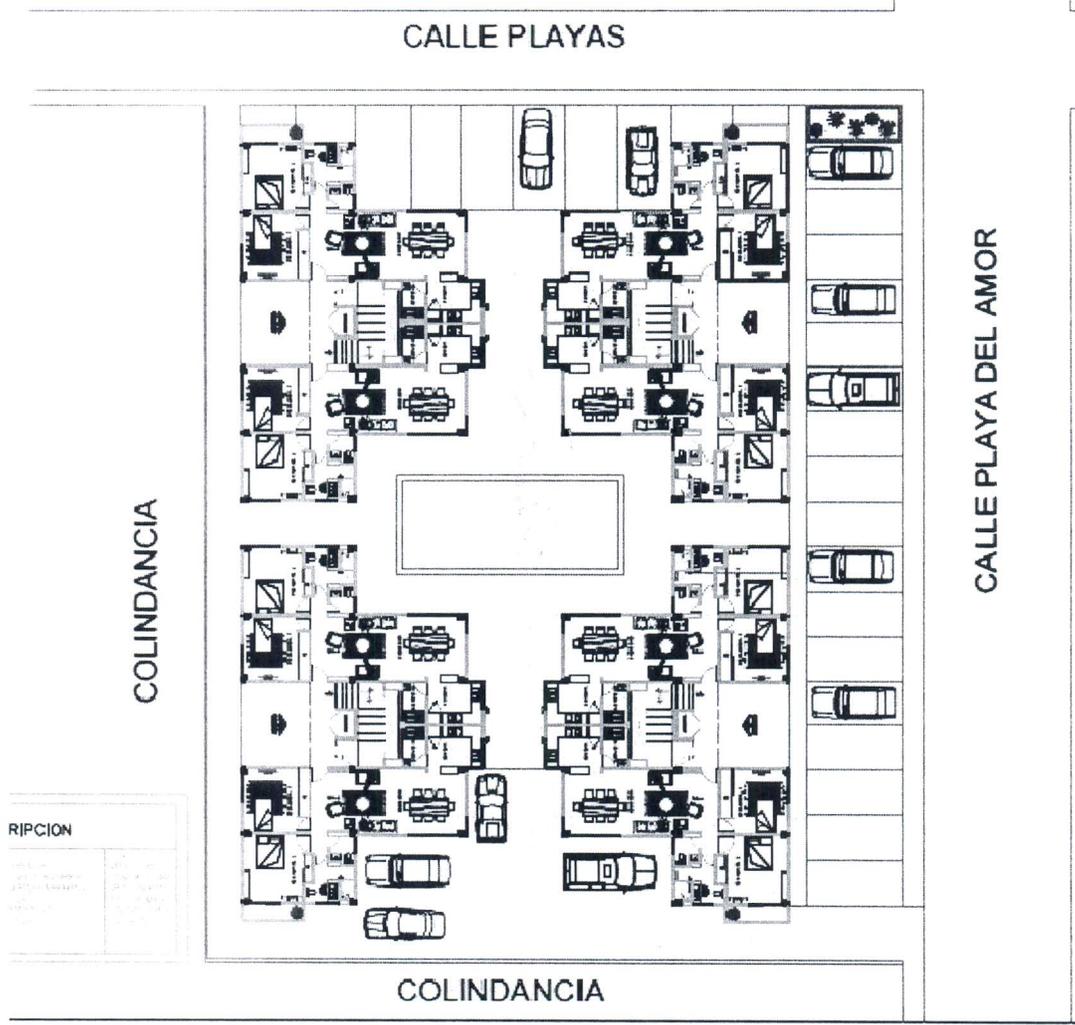
AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



## 476-LVII-2014

### PLANTA ARQUITECTÓNICA 4 EDIFICIOS DE 4 NIVELES "CONJUNTO HABITACIONAL PORTA NOVA"





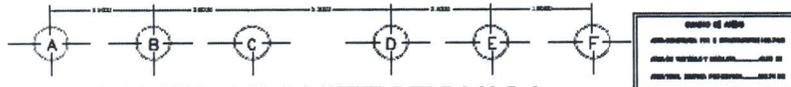
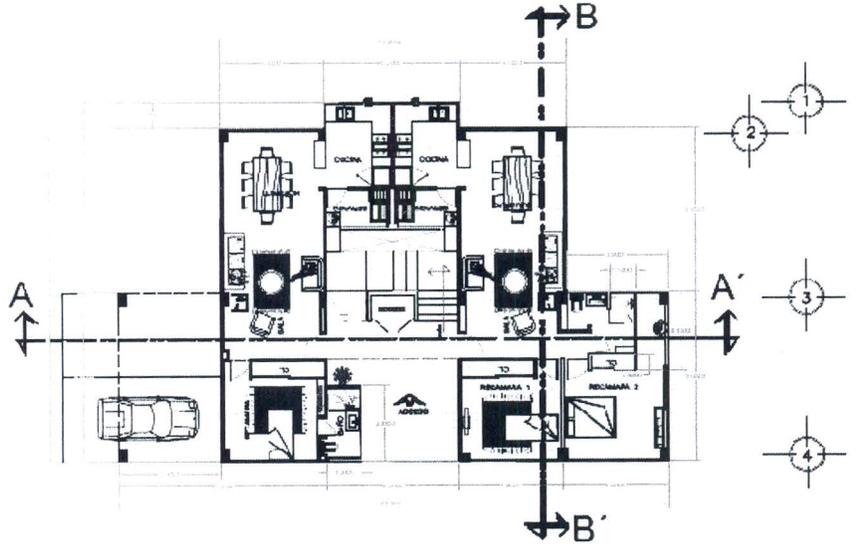
EL AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



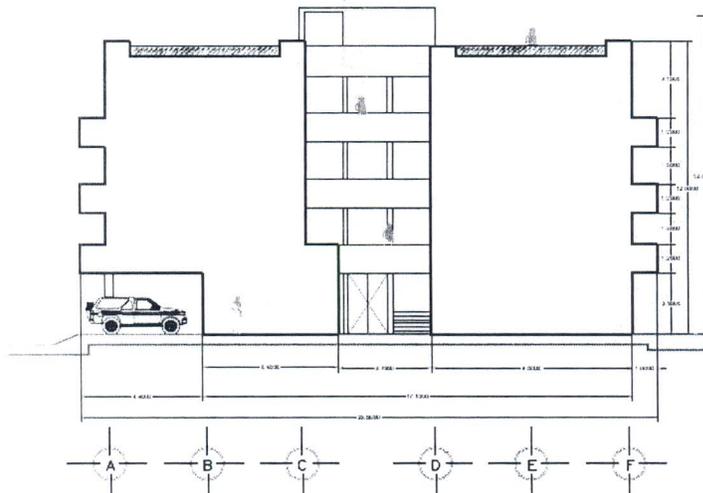
476-LVII-2014

## PLANTA BAJA "CONJUNTO HABITACIONAL PORTA NOVA"



PLANTA ARQUITECTONICA  
(PLANTA BAJA)

## FACHADA OESTE "CONJUNTO HABITACIONAL PORTA NOVA"



FACHADA OESTE





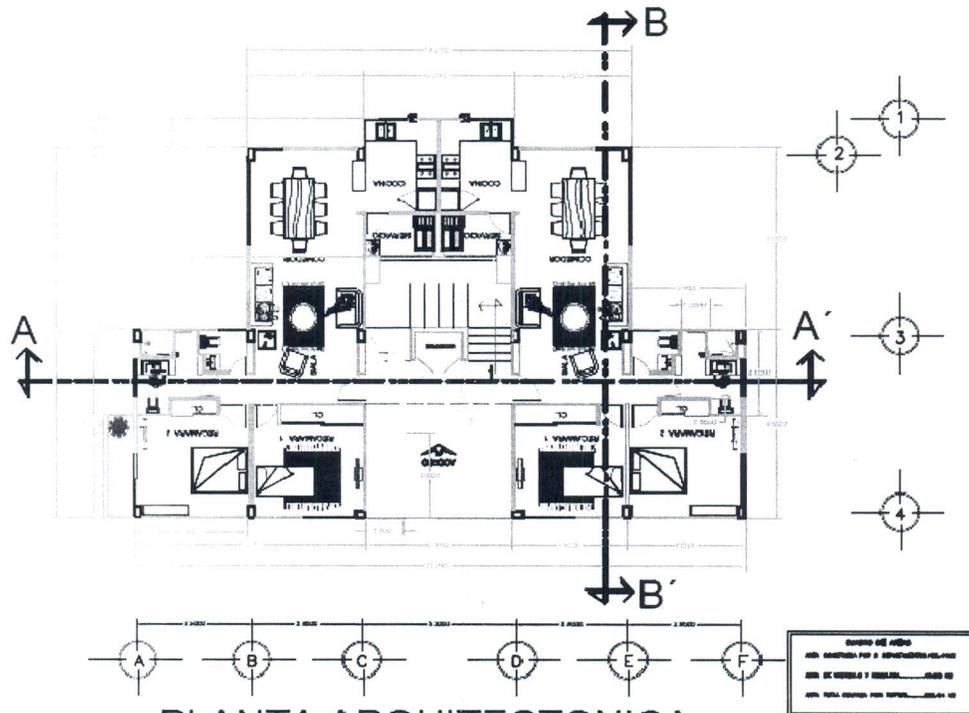
AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



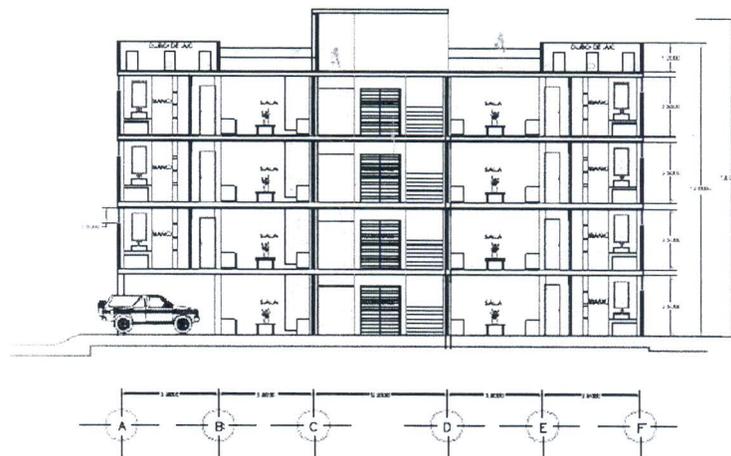
476-LVII-2014

## PLANTA TIPO NIVELES 2,3 Y 4 "CONJUNTO HABITACIONAL PORTA NOVA"



### PLANTA ARQUITECTONICA (PLANTA TIPO 2,3,4 nivel)

### CORTE "CONJUNTO HABITACIONAL PORTA NOVA"



### CORTE A-A'



# 476-LVII-2014

## TABLA COMPARATIVA

CONSIDERACIONES	SEGÚN P.D.U. 2040	SEGÚN PROYECTO
USO DE SUELO	H3 (Habitacional)	H3 (Habitacional)
SUPERFICIE MINIMA	500 M2	2,000.00 m2
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.2	1.74
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.4	0.33
ALTURA TOTAL MAXIMA EN MTS	10.5 Mts	13 Mts
NIVELES	3	4
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1 Por cada vivienda	1 por cada vivienda
DENSIDAD	14.2 Viv/2,000.00 M2	32 VIV/2,000.00 M2

### Conclusiones

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar el proyecto presentado por el **C. Octavio Nieto Garibay**, en las condiciones técnicas descritas en planos y el cual consiste en **la construcción de 4 edificios en 4 niveles de altura en Conjunto Habitacional denominado "PORTA NOVA" en la fracción B-Gb, Sección Cerro los Venados, con la clave catastral 402-038-073-005 y una superficie de 2,000.00 m2 (Dos Mil Metros Cuadrados), un aumento en el C.U.S. de 1.2 a 1.74, así como un nivel adicional, una altura total de 13 mts. Y un aumento en la densidad de 14.2 (proporcional a las 71 viv/ha) a 32 viviendas. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** Respetando las restricciones libres de construcción.

**SEGUNDA.-** 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.

**TERCERA.-** De la misma manera se le informa que derivado de la **Sesión Ordinaria de Cabildo número 19, Certificación 0118, celebrada el día 25 de Enero de 2012**, del punto de acuerdo por la Comisión Edilicia de Saneamiento, Agua Potable y Alcantarillado, deberá adicionar los Oficios de Factibilidad y Carta de no adeudo expedidos por el OOMSAPAS en las solicitudes de Licencias de Construcción.

*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**  
**SECRETARIA 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  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA**  
ARCHIVO.-