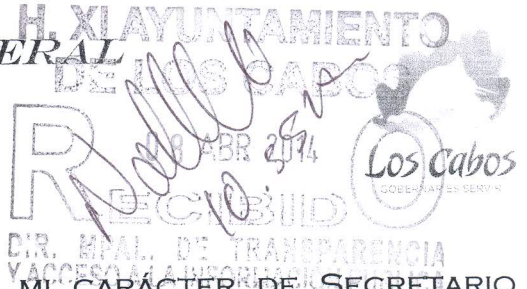




H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

**SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL**

431-XLVIII-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  
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO, DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA

QUE DERIVADO DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO NÚMERO 48 CELEBRADA EL DÍA 31 DE MARZO DE 2014, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD DEL C. LEONARDO OVALLE CAVAZOS, PARA QUE SE LE AUTORICE AUMENTO DE UN TERCER NIVEL PARA SU PROYECTO DE VIVIENDA, QUE PRETENDE LLEGAR A UNA ALTURA TOTAL DE 6.50 M. EN EL LOTE 13-A DE SU PROPIEDAD, LOCALIZADO EN LA MANZANA 58, UBICADO EN LA COLONIA PRIMERO DE MAYO, CLAVE CATASTRAL 401-001-069-033, CON UNA SUPERFICIE DE 701.00 M<sup>2</sup> EN SAN JOSÉ DEL CABO, 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 sin fecha, recibido en Oficinas de Regidores, el día 06 de Septiembre del 2013, C. Leonardo Ovalle Cavazos, solicita, se le autorice aumento de un tercer nivel para su proyecto de vivienda, que pretende llegar a una altura total de 6.50m. en el lote 13-A de su propiedad, localizado en la manzana 58, ubicado en la colonia Primero de Mayo, clave catastral 401-001-069-033, con una superficie de 701.00 m<sup>2</sup>. en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

1. Escritura Publica No. 12,847 tomo 176, de fecha 01 de Abril del 2013, que hace constar el contrato de compraventa del lote referido entre la empresa "GO REAL ESTATE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE" (parte Vendedora) y los Sres. LEONARDO OVALLE CAVAZOS Y LUIS RODRIGO OVALLE CAVAZOS. (parte compradora).
2. Constancia de pago de predial año 2014.
3. Copia de planos arquitectónicos. (8 planos Arquitectónicos, TOPO. Topográfico, ARQ-01 Planta Sótano, ARQ-02 Planta Baja, ARQ-03 Planta Alta, ARQ-04 Planta de Techos, ARQ-05 Fachadas 1, ARQ-06 Fachadas 2, ARQ-07 Cortes.)
4. Copia de credencial de Elector del C. Leonardo Ovalle Cavazos (2431002786224).

**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





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



431-XLVIII-2014

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 solicita el aumento a un tercer nivel para vivienda, **está identificada como Lote 13-A , Manzana 158 ubicado en la colonia Primero de Mayo, clave catastral 401-001-069-033, con una superficie de 701.00 m2. en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** Este predio se localiza 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 al **Lote 13-A , Manzana 158 ubicado**





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



431-XLVIII-2014

en la colonia Primero de Mayo, clave catastral 401-001-069-033, con una superficie de 701.00 m<sup>2</sup>. en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. está contemplada con un Uso de Suelo **H2 (Habitacional 50-32)** 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:

**• H2- Densidad neta de 50viv/Ha y vecinal de 32viv/Ha**

**Aprovechamiento general**

**Habitacional Unifamiliar**

**Usos y destinos permitidos**

**Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. Todos los lotes deberán tener un frente mínimo de 10 m.**

**Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie Total del lote (C.O.S.).**

**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 6 m libres de construcción en todo el frente del lote. Restricción lateral 1.2 m, restricción en la parte posterior del terreno 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 de terreno como área permeable.**

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

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





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

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



431-XLVIII-2014

## 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 m<sup>2</sup> construidos, como un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 600 m<sup>2</sup> y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano y de impacto vial. Ver ejemplos en guía de diseño.**

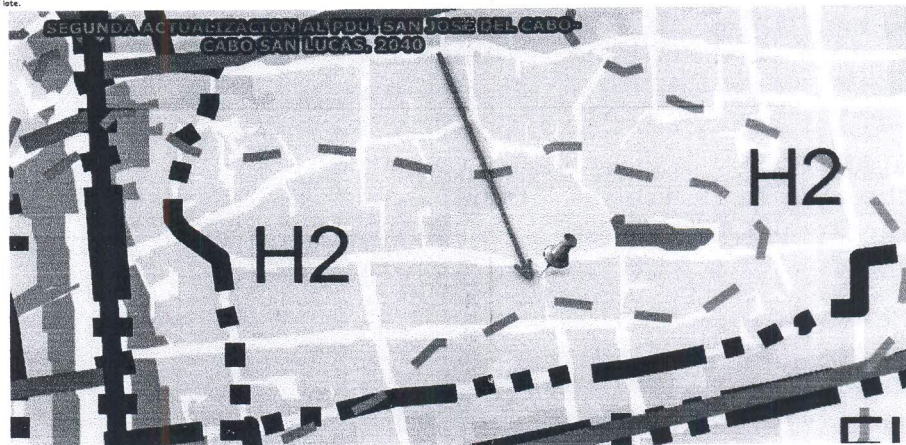
**Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.**

### Ubicación:

Tabla 159: Vivienda Unifamiliar

PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JESÉ DEL CABO CABO SAN LUCAS 2040				VIVIENDA UNIFAMILIAR													
USO	CLAVE	DENSIDAD			LOTE MÍNIMO	FRONTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS			RESTRICCIÓN				PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD <sup>2</sup>	ESTACIONAMIENTO CAJONES POR VIVIENDA <sup>3</sup>
		HAB./HA <sup>1</sup>	NETA (VIV./HA)	VECINAL (VIV./HA)					PISOS	LOSA PLANA (MTS)	BÓVEDA, PÉRTIGO O LOSA INCLINADA (MTS)	FRONTE	FONDO	LATERAL	ZONA FEDERAL		
HABITACIONAL	H-1	84	33	21	300	12	0.6	1	2	7.5	8.7	6	3	1.2	0	20	De acuerdo con Reglamento
HABITACIONAL	H-2	128	50	32	200	10	0.6	1.2	2	7.5	8.7	6	1.5	1.2	0	20	De acuerdo con Reglamento
HABITACIONAL	H-3	196	71	49	140	8	0.6	1.2	2	7.5	8.7	5.5	1.5	1.2	0	20	De acuerdo con Reglamento

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas
2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún requerimiento
3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primero y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos de C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.





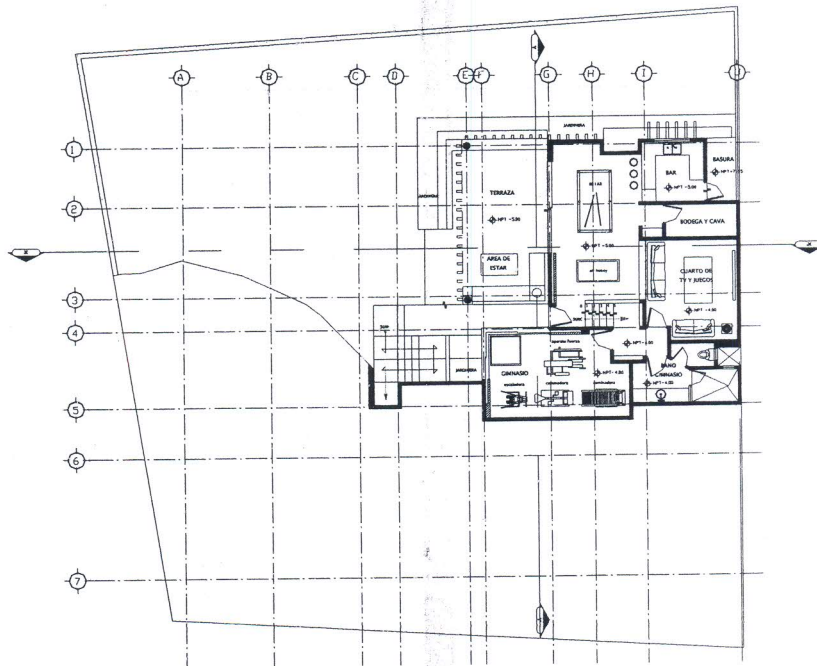
H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



431-XLVIII-2014

CONSIDERACIONES	SEGÚN PDU.	SEGÚN PROYECTO
SUP. DE LOTE m2.	200.00	701.00
USO DE SUELO	H2 (HABITACIONAL 50-32)	H2 (HABITACIONAL 50-32)
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.2 (841 m2.)	0.673 (471 m2.)
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.6 (420 M2.)	0.35 (245 m2)
ALTURA TOTAL MAXIMA mts.	7.50	6.50
NIVELES	2.00	3.00
RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION	6m. De frente 1.5m. De fondo 1.2m. Lateral	6m. De frente, variable en fondo y laterales
REQ. DE ESTACIONAMIENTO	1 cajon/ 100m2. de construccion	5 cajones
FRENTE MINIMO DE LOTE	10m.	24.47m.
DENSIDAD	50 VIV/HA.= 3 unidades	1 unidad.



PRIMER NIVEL (SOTANO)



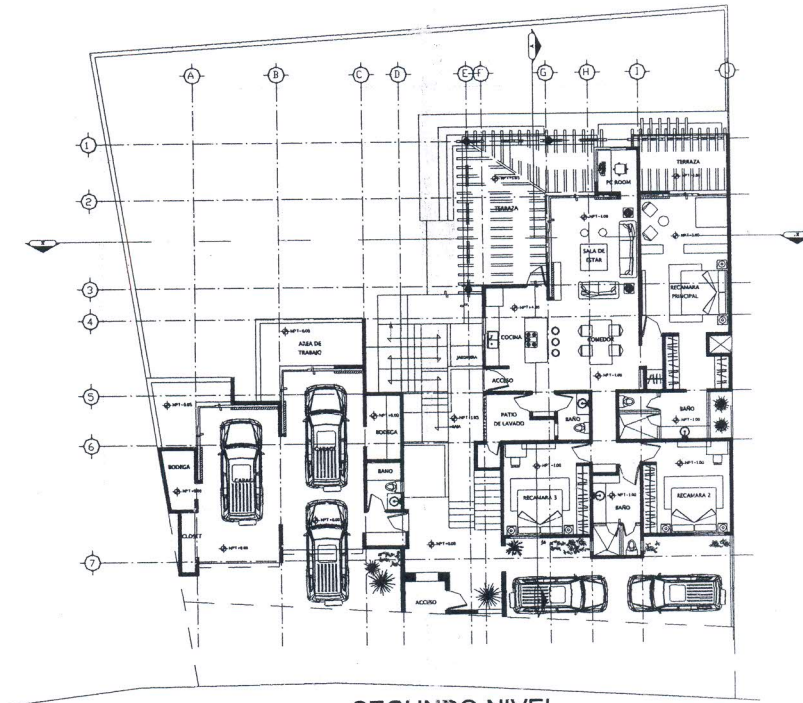


H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

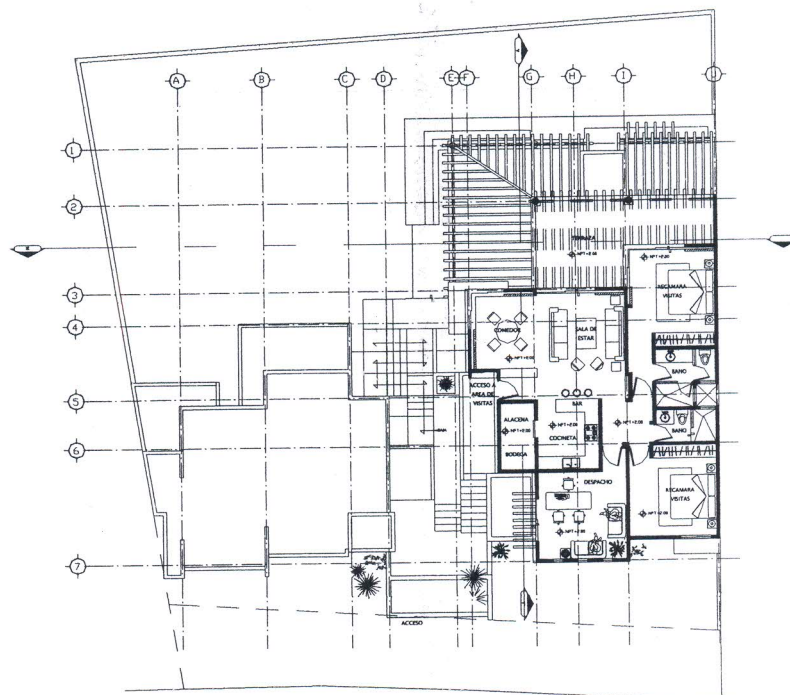
# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



## 431-XLVIII-2014



SEGUNDO NIVEL



TERCER NIVEL

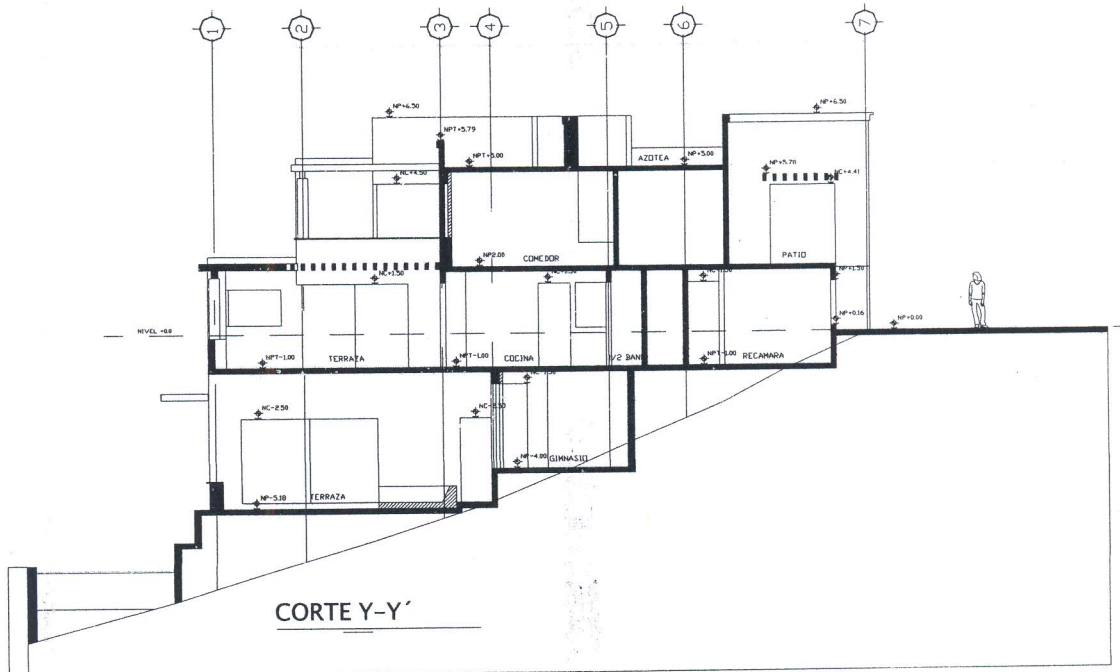


H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

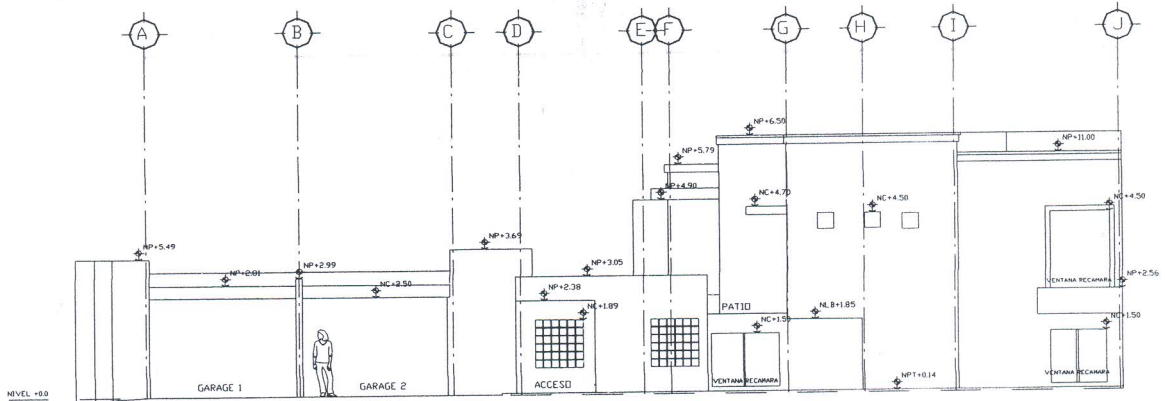
# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



431-XLVIII-2014



CORTE Y-Y'



FACHADA PRINCIPAL

## Conclusiones

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar el proyecto presentado en las condiciones técnicas descritas en planos presentados y el cual consiste una vivienda de tres niveles que el **C. Leonardo Ovalle Cavazos** pretende construir, en el **en el lote 13-A de su propiedad, localizado en la manzana 58, ubicado en la colonia Primero de Mayo, clave catastral 401-001-069-033, con una superficie de 701.00 m<sup>2</sup>. En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos,**

## 431-XLVIII-2014

### Baja California Sur.

**SEGUNDA.-** Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; de instrucciones a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** a través de la **Dirección Municipal de Planeación Urbana**, para que le otorguen dicha Autorización a fin de que se registre ante las Instancias Municipales correspondientes.

**TERCERA.-** 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, AL PRIMER DÍA DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL CATORCE.*

DOY FE



MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ  
SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
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.

LIC. ANA GABRIELA GÓMEZ ARVIZU.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
ARCHIVO.-