



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

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL DE LOS CABOS

RECIBIDO  
09 DIC 2014  
Los Cabos

516-LXIII-2014

EL SUSCRITO, LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS, 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**:

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

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** NÚMERO **63** CELEBRADA EL DÍA **25 DE NOVIEMBRE 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 A LA AUTORIZACIÓN AL PROYECTO EN LAS CONDICIONES TÉCNICAS QUE SE PRESENTA, LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES DE DEPARTAMENTOS, CON UNA ALTURA FINAL DE 10.75 MTS, UN C.U.S. DE 1.35 Y UN C.O.S. DE 0.6, MARCADO CON LA CLAVE CATASTRAL 401-003-127-050 Y UNA SUPERFICIE DE 316.39 M2. EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR., PRESENTADO POR LA SRA. SILVIA CEJUDO HERNÁNDEZ, A TRAVÉS DEL PODER GENERAL PARA PLEITOS, COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA, "INMOBILIARIA SYRSHA S. DE R.L. DE C.V.", PERSONALIDAD QUE ACREDITÓ CON LA COPIA SIMPLE DE LICENCIA PARA CONDUCIR EMITIDA POR LA SECRETARIA DE TRANSPORTES Y VIALIDAD DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN QUE CONSTA SUS FACULTADES A TRAVÉS DE LA ESCRITURA NO. 105,735 LIBRO 1,375, FOLIO 148 DE FECHA TRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE, PROTOCOLIZADOS POR EL LIC. RAÚL NAME NEME, NOTARIO PÚBLICO NO. 79, DEL ESTADO DE MÉXICO CON RESIDENCIA EN LA PAZ, 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 14 de Julio de 2014, la **Sra. Silvia Cejudo Hernández**, a través del poder General para Pleitos, Cobranzas y Actos de Administración de la sociedad mercantil denominada, "**Inmobiliaria Syrsha S. de R.L. de C.V.**", personalidad que acreditó con la copia simple de licencia para conducir emitida por la Secretaria de Transportes y Vialidad del Gobierno Del Distrito Federal, los instrumentos públicos en que consta sus facultades a través de la Escritura No. 105,735 Libro 1,375, Folio 148 de fecha Tres de Mayo del año dos mil trece, protocolizados por el Lic. Raúl Name Neme, Notario Público No. 79, del Estado de México con residencia en La Paz, Baja California Sur, donde solicitan, **Autorización al proyecto en las condiciones técnicas que se presenta, local comercial en planta baja y dos niveles de departamentos, con una altura final de 10.75 mts, un C.U.S. de 1.35 y un C.O.S. de 0.6, marcado con la Clave Catastral 401-003-127-050 y una superficie de 316.39 m2. En San José**

imagina  
Los Cabos



AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014

### del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

1. Copia simple del contrato de compraventa No. 15,240 Libro 485 de fecha 25 de septiembre de 2013 a nombre de la sociedad mercantil denominada, "Inmobiliaria Syrsha S. de R.L. de C.V.".
2. Copia simple del Poder General para pleitos, Cobranzas y Actos de Administración que otorga "Inmobiliaria Syrsha S. de R.L. de C.V.", a la Sra. Silvia Cejudo Hernández a través de la Escritura No. 105,735 Libro 1,375, Folio 148 de fecha Tres de Mayo del año dos mil trece, protocolizados por el Lic. Raúl Name Neme, Notario Público No. 79, del Estado de México con residencia en La Paz, Baja California Sur
3. Copia simple de licencia para conducir emitida por la Secretaría de Transportes y Vialidad del Gobierno Del Distrito Federal de la Sra. Silvia Cejudo Hernández
4. Copia simple del Acta Constitutiva de la sociedad mercantil denominada, "Inmobiliaria Syrsha S. de R.L. de C.V."
5. Copia simple del pago de Impuesto Predial 2014

**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, tenderá 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 el proyecto en las condiciones técnicas que se presenta, local comercial en planta baja y dos niveles de departamentos, con una altura final



MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014

**de 10.75 mts. un C.U.S. de 1.35 y un C.O.S. de 0.6, marcado con la Clave Catastral 401-003-127-050 y una superficie de 316.39 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 para predio marcado con la Clave Catastral 401-003-127-050 y una superficie de 316.39 m2. En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

Está contemplada con un Uso de Suelo **H2 (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:

**H2 (Habitacional) Densidad neta de 50 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha**

Aprovechamiento General.



*[Handwritten signature]*



AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014

### Habitacional Unifamiliar

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 10m.

Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie 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 de 1.2 m, restricción en la parte posterior de 1.5 m.

La altura será de 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel de 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.

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 compatibilidades de usos de suelo y otros que se anexa.

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 m<sup>2</sup> construidos. Con un mínimo de un estacionamiento por vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores de 600 m<sup>2</sup> y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano o estudio de impacto vial.

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.



AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

516-LXIII-2014



Tabla 159: Vivienda Unifamiliar

PLAN DE DESARROLLO URBANO CARRIAGE DEL CARRETERO SAN LUCAS 2040										VIVIENDA UNIFAMILIAR							
ZONA	CLAVE	ÁREAS			PUNTO MÉTRICO	PUNTO MÉTRICO	CONDICIÓN DE DESARROLLO DE PUEBLO (C.A.S.)	CONDICIÓN DE DESARROLLO DE VALLE (C.A.S.)	CONDICIÓN DE DESARROLLO DE VALLE (C.A.S.)	ACTUALIZACIÓN		MUTACIONES				PROCESO DE FORMALIZACIÓN	ESTADISTICO
		ÁREA TOTAL	ÁREA DE PUEBLO	ÁREA DE VALLE						ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL		
MUTACIONAL	H-1	84	33	21	300	12	0.6	1	2	7.5	8.7	6	1	1.2	0	20	De acuerdo con el Reglamento
MUTACIONAL	H-2	121	50	32	200	10	0.6	1.2	2	7.5	8.7	6	1.5	1.2	0	20	De acuerdo con el Reglamento
MUTACIONAL	H-3	196	71	43	140	8	0.6	1.2	2	7.5	8.7	5.5	1.5	1.2	0	20	De acuerdo con el Reglamento

1. Condiciones técnicas de diseño de desarrollo urbano y el índice de desarrollo de la zona de desarrollo urbano.  
 2. Proceso de formalización de la superficie de desarrollo urbano y de desarrollo urbano.  
 3. La construcción de asentamientos en zonas, zonas y zonas que no se consideren dentro de los límites del C.O.L. Si se permite como parte de un proceso de construcción e integración de planes como resultado del proceso de actualización.

### Ubicación:





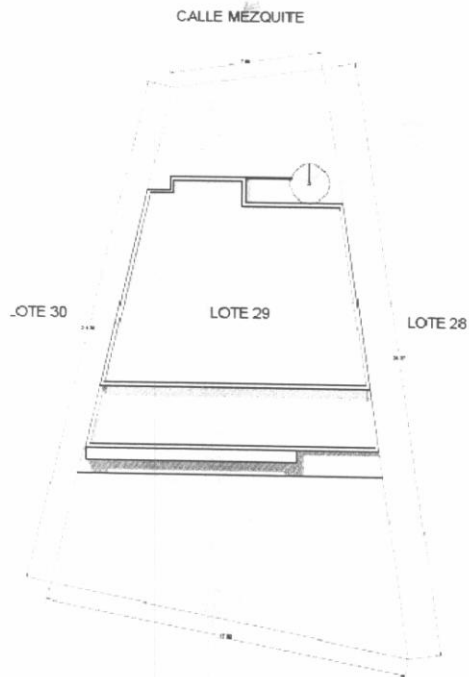
GOBIERNO MUNICIPAL DE  
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL



516-LXIII-2014

PLANTA DE CONJUNTO SUPERFICIE TERRENO 316.39 M2



CARRETERA TRANSPENINSULAR SAN JOSÉ

PLANTA DE CONJUNTO



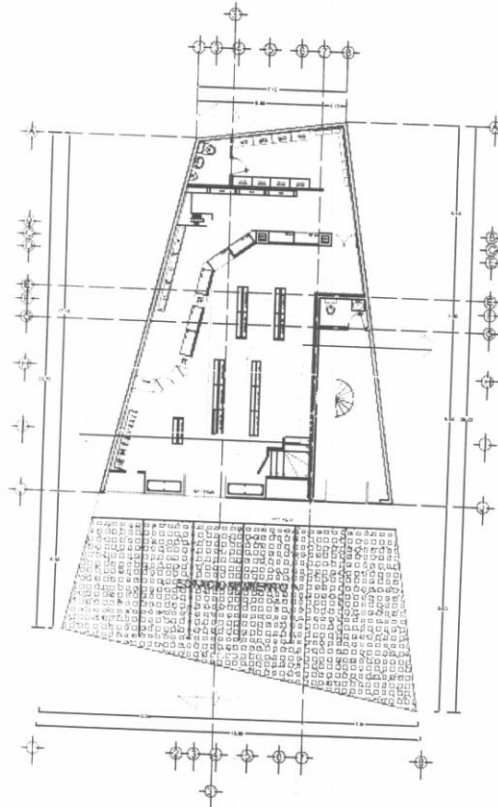
H. AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014

## PLANTA ARQUITECTÓNICA



PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA

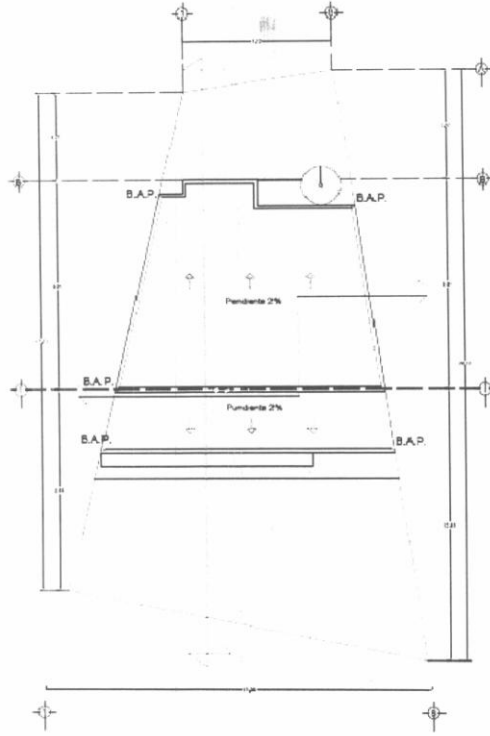


M. AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL



516-LXIII-2014



PLANTA DE AZOTEA





GOBIERNO MUNICIPAL DE  
LOS CABOS S.C.S.

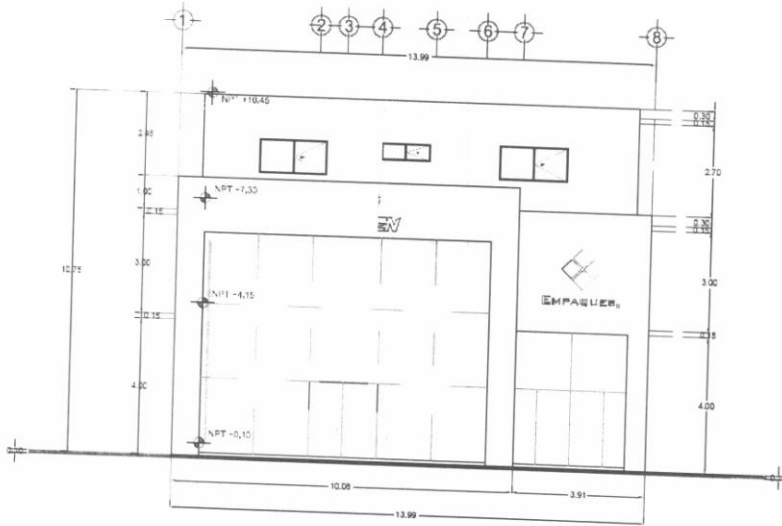
# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



Los Cabos  
GOBIERNO MUNICIPAL

516-LXIII-2014

FACHADAS



FACHADA PRINCIPAL

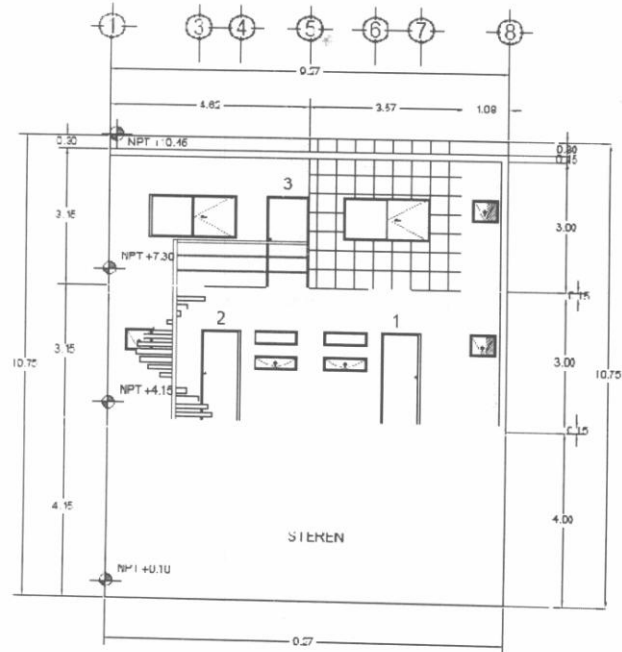


GOBIERNO DEL ESTADO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014



## FACHADA POSTERIOR

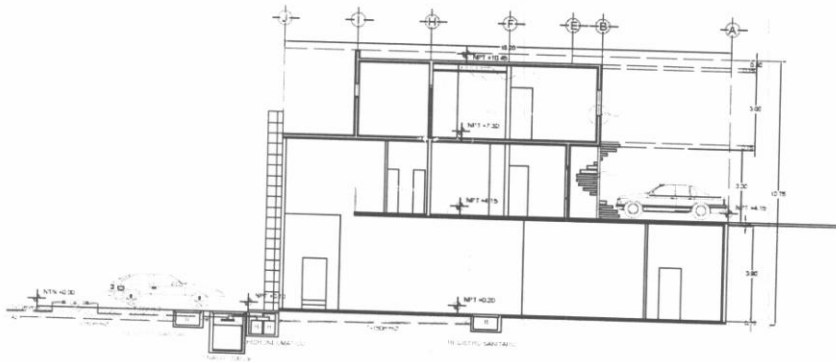


SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL



516-LXIII-2014

CORTE LONGITUDINAL



CORTE LONGITUDINAL X - X'

TABLA COMPARATIVA SEGÚN PDU 2040

CONSIDERACIONES	P.D.U. 2040 TABLA 166	SEGÚN PROYECTO
USO DE SUELO	H2 (Habitacional) Conjunto habitacional	Mixto
SUPERFICIE MINIMA	600 M2	316.39 m2
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.2	1.35
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.4	0.6
ALTURA TOTAL MAXIMA EN MTS	10.5 Mts	10.75 Mts
NIVELES	3	3
RESTRICCIÓN FRONTAL	0.00 Mts	5 Mts
RESTRICCIÓN LATERAL	0.00 Mts	0.00 Mts
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3.00 Mts	0.00 Mts
ESTACIONAMIENTO	1 P/Viv	1 P/Viv

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina **FAVORABLE** autorizar el Proyecto presentado por, la **Sra. Silvia Cejudo Hernández**, a través del poder General para Pleitos, Cobranzas y Actos de Administración de la sociedad mercantil denominada, "**Inmobiliaria Syrsha S. de R.L. de C.V.**", personalidad que acreditó con la copia simple de licencia para conducir emitida por la Secretaría de



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



516-LXIII-2014

Transportes y Vialidad del Gobierno Del Distrito Federal, los instrumentos públicos en que consta sus facultades a través de la Escritura No. 105,735 Libro 1,375, Folio 148 de fecha Tres de Mayo del año dos mil trece, protocolizados por el Lic. Raúl Name Neme, Notario Público No. 79, del Estado de México con residencia en La Paz, Baja California Sur, donde solicitan, **Autorización al proyecto en las condiciones técnicas que se presenta, local comercial en planta baja y dos niveles de departamentos, con una altura final de 10.75 mts, un C.U.S. de 1.35 y un C.O.S. de 0.6, marcado con la Clave Catastral 401-003-127-050 y una superficie de 316.39 m2. En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** La Modificación y Ampliación descritas, se desarrollarán en las condiciones en que se presentan en planos adjuntos; Lo anterior en apego a Antecedentes y Consideraciones descritas.

**SEGUNDA.-** Tal y como se especifica en el corte longitudinal el acceso al estacionamiento de los departamentos deberá ser por la parte posterior señalada como calle retorno de las cactáceas


**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.

**CUARTA.-** 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.

**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 26 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE.*

DOYFE

  
**LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS**  
**SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL**



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 GERMÁN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
ARCHIVO.-