



No. Certificación: 104  
No. Acta de Sesión: 14 EXT.  
Fecha de Sesión: 19 /12 2008  
Acuerdo: AUTORIZ. DEL PROYECTO  
PLAZA SENDERO LOS CABOS.

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, YO, Juan Garibaldo Romero Aguilar, Secretario General Municipal, hago **Constar y Certifico** a Usted:

**ING. GUSTAVO HERNANDEZ TORRES**  
**REPRESENTANTE DE SCOTIABANK INVERLAT, S.A.**  
**DIVISIÓN FIDUCIARIA N° 1451025520**

Que derivado de la Sesión **Extraordinaria** de Cabildo número **14** celebrada el día **19 de Diciembre de 2008**, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día se presentó para su análisis, discusión y en su caso aprobación, **EL DICTAMEN QUE PRESENTÓ LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, EN RELACIÓN A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO "PLAZA SENDERO LOS CABOS"**; a lo cual se proveyó al tenor de lo siguiente:

#### Antecedentes y Consideraciones

**Primero.-** Que de manera oficial mediante un escrito, de fecha 09 de diciembre del 2008 El **C. Gustavo Hernández Torres**, Representante de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., AV PROMOTORA S.A.DE C.V., que a su vez Representa a Tiendas de Descuento Monterrey S.A. de C.V. y a SAKLY S.A. de C.V., solicita que este cuerpo colegiado de cabildo, apruebe la viabilidad del proyecto del centro comercial denominado **PLAZA SENDERO LOS CABOS**, el cual se pretende edificar en una superficie total de 71,363.46 m2, ubicado en la carretera a Todos Santos, colonia Brisas del Pacífico en la Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

**Segundo.-** Que por instrucciones del C. Presidente Municipal y emanado de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 10 de Diciembre y como consta en el Acta marcada como el Número 13, se turna a esta Comisión Edilicia, oficio enviado por El **C. Gustavo Hernández Torres**, quien solicita se apruebe la viabilidad de el proyecto de un centro comercial denominado **PLAZA SENDERO LOS CABOS**, el cual se pretende edificar en una superficie total de 71,363.46 m2, ubicado en la carretera a Todos Santos, colonia Brisas del Pacífico en la Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, mismo que se turnó para su estudio, análisis y en su caso emitir dictamen.

**Tercero.-** 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.

**Cuarto.-** 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.



No. Certificación: 104  
No. Acta de Sesión: 14 EXT.  
Fecha de Sesión: 19 /12 2008  
Acuerdo: AUTORIZ. DEL PROYECTO  
PLAZA SENDERO LOS CABOS.

**Quinto.-** 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.

**Sexto.-** Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas vigente, el inmueble donde se pretende instalar, el centro comercial denominado **PLAZA SENDERO LOS CABOS**, se encuentra ubicado dentro de una zona en la cual esta permitido, como Corredor de Servicios tipo "A", donde el Uso de Suelo para este tipo de negocio, es igual a la densidad, de acuerdo al Uso Habitacional colindante, siendo este un Uso de Suelo H-3, con los siguientes usos y destinos permitidos:

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140 mt<sup>2</sup> de superficie, 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 1.2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7 m. Se dejará una franja de 3 m. libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 60 m<sup>2</sup> construidos y un cajón para cada servicio. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8 m.

#### **Nivel Estratégico**

Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 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 los 3 niveles o 10 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 60 m<sup>2</sup> construidos. Su autorización quedara condicionada a superficies mayores de 0.5 hectáreas, y cumplir con las factibilidades correspondientes.

#### **Usos y destinos condicionados**

simismo se permite la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros destinados a comercio de productos y servicios básicos, integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan los 30 m<sup>2</sup> cubiertos: abarrotes, comestibles, comida elaborada, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general. 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 1.2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7 m. Se dejará una franja de 3 m. libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 60 m<sup>2</sup> construidos y un cajón para cada servicio. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8 m.

#### **Nivel Estratégico**

Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, tiendas para comercio, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 8 m. Las edificaciones no excederán los 2 niveles ó 7 m. de altura. La uperficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.



## H. X AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.



No. Certificación: 104  
No. Acta de Sesión: 14 EXT.  
Fecha de Sesión: 19 /12 2008  
Acuerdo: AUTORIZ. DEL PROYECTO  
PLAZA SENDERO LOS CABOS.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los preceptos legales anteriormente señalados, la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente tuvo a bien proponer las siguientes conclusiones, las cuales al ser sometidas a votación ante el Pleno del Cabildo, éstas fueron aprobadas por **UNANIMIDAD** quedando de la siguiente manera:

### Conclusiones

**Primera.-** Se **autoriza** la construcción del proyecto del centro comercial denominado **PLAZA SENDERO LOS CABOS**, con las restricciones que nos marca El Plan de Desarrollo Urbano para San José del Cabo-Cabo San Lucas, para un tipo de suelo H-3, en el cual se pretende edificar en una superficie total de 71,363.46 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera a Todos Santos, colonia Brisas del Pacífico en la Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, solicitada por El **C. Gustavo Hernández Torres**, Representante de SCOTIABANK INVERLAT, S.A., División Fiduciaria n° 1451025520, AV PROMOTORA S.A. de C.V., que a su vez Representa a Tiendas de Descuento Monterrey S.A. de C. V. y a SAKLY S.A. de C.V.,

**Segunda.-** Se instruye al Secretario General Municipal, de este X Ayuntamiento de Los Cabos. B.C.S., le notifique al interesado y a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, esta resolución, para su conocimiento y aplicación a la normatividad correspondiente.

**Tercera.-** Se instruye al Secretario General Municipal, de este X 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.

**Cuarta.-** Se instruye a la Sindicatura Municipal, a realizar un Convenio unilateral de Colaboración, entre en Ayuntamiento de Los Cabos y El Desarrollador, orientado a lograr obras de mejoras en el área a desarrollar y de beneficio social consistentes en: 1) cerrar el acceso vehicular al desarrollo que existente por la Calle Aguajitos; 2) Que se implemente la sincronización y automatización de los semáforos existentes desde la gasolinera ejidal hasta la Avenida Tamaral; 3) Que se construya el puente peatonal en frente del desarrollo, y que sea parte integral del ya mencionado proyecto y 4) El Embellecimiento a través de la plantación de arboledas y jardinería en toda el área perimetral donde se realizara el proyecto.

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur a los a los VEINTIDOS días del mes de Diciembre del dos mil ocho.

DOY FE.  
**SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION**  
**EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**JUAN GARIBALDO ROMERO AGUILAR**

**C.C.P.** LIC. OSCAR RENE NÚÑEZ COSÍO.- Presidente Municipal del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.  
REGIDORES.- para su conocimiento.  
ING. JOSE MANUEL CURIEL CASTRO.- Sindico Municipal, del H. X Ayuntamiento de Los Cabos.  
ING. MANUEL RANGEL VALDEZ.- Director Gral. de Desarrollo Urbano, Planeación y Ecología  
Archivo.-