



No. Certificación: 069  
No. Acta de Sesión: 10 ORD.  
Fecha de Sesión: 08 / 10 / 2008  
Acuerdo: CAMBIO DE USO DE SUELO  
LIC. JOSÉ R. NAJERA LUNA, HOMEX

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 PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

que derivado de la Sesión **Ordinaria** de Cabildo número **10** celebrada el día **08 de octubre 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, **DEL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE RELATIVO A LA SOLICITUD DEL C. LIC. NAJERA, REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C. V. AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO, TIENE AGRICOLA Y SOLICITA H3, PARA PARCELAS H, M Y N, SAN JOSE DEL CABO, COLINDANDO CON EL LIBRAMIENTO.**"; a lo cual se proveyó al tenor de lo siguiente:

#### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

**Primero.-** Que mediante escrito formal, el **Lic. José Raúl Najera Luna**, Apoderado Legal de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C.V. (**Homex**), solicitó formalmente al **Lic. Rene Núñez Cosío**, Presidente Municipal de este H. X Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S., **el cambio de Uso de Suelo**, Para las parcelas ejidales, H ,M y N con superficie de 339,378m<sup>2</sup>, 669,330m<sup>2</sup>, y 749,450m<sup>2</sup> respectivamente con un total de 1,785,158m<sup>2</sup>, dichas parcelas se encuentran ubicadas a dos kilómetros del aeropuerto internacional de San José del Cabo B.C.S., colindando con las colonias Ampliación Zacatal, Vista Hermosa y San José Viejo, en la ciudad de San José Del Cabo, municipio de Los Cabos Baja California sur, la cual tiene actualmente un Uso de Suelo Zona de Amortiguamiento e Industrial Ligeroy se desea que se cambie a H3 ( Habitacional de Alta Densidad), ya que es una zona apta para el desarrollo de vivienda, para atender a un importante sector del los habitantes del Municipio que aun carece de un techo digno para sus familias.

**Segundo.-**Que la materia de la solicitud presentada versa sobre los asentamientos humanos en la localidad, 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 los planes de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**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



No. Certificación: 069  
No. Acta de Sesión: 10 ORD.  
Fecha de Sesión: 08 / 10 / 2008  
Acuerdo: CAMBIO DE USO DE SUELO  
LIC. JOSÉ R. NAJERA LUNA, HOMEX

dedicarse determinadas zonas o predios de un centro poblacional.

**Quinto.-** Que en materia de suelo urbano, el requerimiento y dosificación surge a partir del análisis del uso actual siendo este un tipo Zona de Amortiguamiento e Industrial Ligero, el cual se desea cambiar a tipo H3 (**Habitacional de Alta Densidad**), con los siguientes usos y destinos permitidos, se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140 m<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 mts., 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, asimismo 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. 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 superficie 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. Cabe mencionar, que en la densidad alta se recomienda que el lote tipo promedio sea un 35% mayor a los metros cuadrados por vivienda mínimos establecidos, con el objeto de brindar mejores índices de habitabilidad. Así mismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios de seguridad pública, buscando el menor número de accesos posibles al mismo.

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

1.- En conclusión, de acuerdo al análisis realizado y por las razones expuestas con antelación, se acuerda **Favorable** otorgar el **cambio de Uso de Suelo**, (Condicionándolo a que se cumpla lo estipulado en el punto 2 siguiente) a la solicitud presentada por el **Lic. José Raúl Najera Luna**, Apoderado Legal de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C. V. (**Homex**), para las parcelas ejidales H ,M y N con superficie de 339,378m<sup>2</sup>; 669,330m<sup>2</sup> y 749,450m<sup>2</sup> respectivamente con un total de 1,785,158m<sup>2</sup>, dichas parcelas se encuentran ubicadas a dos kilómetros del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo B.C.S., colindando con las colonias Ampliación Zacatal, Vista Hermosa y San José Viejo, en la ciudad de San José del Cabo Municipio de Los Cabos Baja California Sur.

2.- Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C. V. deberá de dejar una zona de amortiguamiento en las colindancias de las parcelas mencionadas con antelación, que se pretenden desarrollar, así como también respetar el trazo del programa de vialidades de este municipio de Los Cabos y las vialidades indicadas en Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas, por lo que además **deberá obtener**, los Dictámenes y Licencias favorables por las dependencias normativas concurrentes en el caso, tanto las federales las estatales y las municipales:



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



No. Certificación: 069  
No. Acta de Sesión: 10 ORD.  
Fecha de Sesión: 08 / 10 / 2008  
Acuerdo: CAMBIO DE USO DE SUELO  
LIC. JOSÉ R. NAJERA LUNA, HOMEX

- a).-La Comisión Nacional del Agua.
- b).-La Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- c).-La Comisión Federal de Electricidad.
- d).- La Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura Y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- e).- El Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Los Cabos.
- f).-La Dirección de Protección Civil Municipal.
- g).-La Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano Y Ecología del Municipio de Los Cabos.

3.- Se instruye a la Sindicatura darle seguimiento al cumplimiento correspondiente por las áreas de donación, y elaborar un convenio unilateral de aportación de obra beneficio social, consistente la pavimentación con concreto Hidráulico a la calle Los Pinos, entre Puerto Chileno y Paredones en la delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos Baja California Sur.

4.- El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas al cumplimiento previo de todas las condicionantes mencionadas con antelación.

5.- 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.

6.- 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 que se le de tramite a las Licencias de Construcción para los fines que correspondan.

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 Catorce días del mes de Octubre 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.  
Archivo.-