



No. Certificación: 0180
No. Acta de Sesión: 23 ORD.
Fecha de Sesión: 04/6/2009/
Acuerdo: CAMBIO USO SUELO HOMEX
DESARROLLO CHULAVISTA

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**:

Que derivado de la Sesión **Ordinaria** de Cabildo número **23** celebrada el día **4 de Junio de 2009**, 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 ENVIADA POR PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S. A. DE C. V. DE CAMBIO DE USO DE SUELO, BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN EL DESARROLLO CHULA VISTA EN CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR**; a lo cual se proveyó al tenor de lo siguiente:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que mediante escrito formal, **Ing. Abelardo Virgen Manjarrez**, Representante Legal de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C. V. (**Homex**), solicitó formalmente a este Honorable Décimo Ayuntamiento de Los Cabos, **el cambio de coeficientes de Uso de Suelo**, en Régimen Condominial, para el proyecto denominado "CHULA VISTA" a desarrollarse en la parcela ejidal número 276 Z8 P1/1, ubicada en el ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con una superficie de tierra disponible de 703,668.43 m², en las cuales se pretende construir viviendas dirigidas a quienes menos tienen, es decir a personas que ganan menos de 4 salarios mínimos, dichas parcelas tiene actualmente un Uso de Suelo H3 (Habitacional de Alta Densidad) y se desea que se cambien los coeficientes, a una densidad de hasta 120 viviendas por hectárea, lotes con superficie mínima de 128 m² y 10 mts. de frente, sembrando 2 viviendas en Régimen Condominial en cada lote con un COS de 0.6 y un CUS de 1.2., una altura máxima de 3,4,y 5 niveles o 17.50 mts. para vivienda plurifamiliar, secciones de vialidades de 9mts. (6 mts. de arroyo y 1.5 mts. en banquetas de ambos lados), 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



No. Certificación: 0180
No. Acta de Sesión: 23 ORD.
Fecha de Sesión: 04/6/2009/
Acuerdo: CAMBIO USO SUELO HOMEX
DESARROLLO CHULAVISTA

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, 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.- Que en materia de suelo urbano, el requerimiento y dosificación surge a partir del análisis del uso actual siendo este un tipo H3 (**Habitacional de Alta Densidad**), el cual se desea se le cambien los **coeficientes de Uso de Suelo**, en Régimen Condominial, para el Proyecto mencionado con antelación, en las cuales se pretende construir viviendas



No. Certificación: 0180
No. Acta de Sesión: 23 ORD.
Fecha de Sesión: 04/6/2009/
Acuerdo: CAMBIO USO SUELO HOMEX
DESARROLLO CHULAVISTA

dirigidas a quienes menos tienen, es decir a personas que ganan menos de 4 salarios mínimos, dichas parcelas tienen actualmente un Uso de Suelo H3 (Habitacional de Alta Densidad) y se desea que se cambien los coeficientes, a una densidad de hasta 120 viviendas por hectárea, lotes con superficie mínima de 128 m² y 10 mts. de frente, sembrando 2 viviendas en Régimen Condominial en cada lote con un COS de 0.6 y un CUS de 1.2, una altura máxima de 3,4, y 5 niveles o 17.50 mts. para vivienda plurifamiliar, secciones de vialidades de 9 mts. (6mts. de arroyo y 1.5 mts. en banquetas de ambos lados), ya que es una zona apta para el desarrollo de vivienda, para atender a un importante sector de los habitantes del Municipio, que aun carece de un techo digno para sus familias.

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 MAYORÍA** quedando de la siguiente manera:

CONCLUSIONES

1.- En conclusión, de acuerdo al análisis realizado y por las razones expuestas con antelación, esta comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, dictamina **Favorable** otorgar **el cambio de coeficientes de Uso de Suelo**, en Régimen Condominial, para el proyecto denominado “CHULA VISTA”, a desarrollarse en la parcela ejidal número 276 Z8 P1/1 ubicada en el ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos Baja California Sur, con una superficie de tierra disponible de 703,668.43 m²., en las cuales se pretende construir viviendas dirigidas a quienes menos tienen, es decir a personas que ganan menos de 4 salarios mínimos, dichas parcelas tiene actualmente un Uso de Suelo H3 (Habitacional de Alta Densidad) y se **Autoriza** que se cambien los coeficientes, a una densidad de hasta 120 viviendas por hectárea, lotes con superficie mínima de 128 m² y 10 mts. de frente, sembrando 2 viviendas en Régimen Condominial en cada lote, con un COS de 0.6 y un CUS de 1.2, una altura máxima de 3,4, y 5 niveles o 17.50 mts. para vivienda plurifamiliar, secciones de vialidades de 9 mts. (6 mts. de arroyo y 1.5 mts. en banquetas de ambos lados), ya que es una zona apta para el desarrollo de vivienda, para atender a un importante sector de los habitantes del Municipio



No. Certificación: 0180
No. Acta de Sesión: 23 ORD.
Fecha de Sesión: 04/6/2009/
Acuerdo: CAMBIO USO SUELO HOMEX
DESARROLLO CHULAVISTA

que aun carece de un techo digno para sus familias.

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:

- 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 el convenio unilateral de aportación de obra beneficio social entre el Desarrollador y este H. X Ayuntamiento de Los Cabos.

4.- El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas al cumplimiento de lo estipulado en los puntos mencionados con antelación.



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



No. Certificación: 0180
No. Acta de Sesión: 23 ORD.
Fecha de Sesión: 04/6/2009/
Acuerdo: CAMBIO USO SUELO HOMEX
DESARROLLO CHULAVISTA

5.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este Honorable Décimo 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 Honorable Décimo 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 emite el presente Dictamen para su aprobación, en la ciudad de San José del Cabo B.C.S. a los 4 días del mes Junio del año 2009.

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los Ocho días del mes de Junio del Dos Mil Nueve.

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

JUAN GARIBALDO ROMERO AGUILAR.