



No. Certificación: 0258
No. Acta de Sesión: 29 ORD.
Fecha de Sesión: 10/11/2009
Acuerdo: SOBRE SOLICITUD DE
CAMBIO DE USO DE SUELO
C. JORGE GARATE CALLEROS

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 **29**, celebrada el día **10 de Noviembre 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 EL C. JORGE GARATE CALLEROS, DE AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN DOS NIVELES DE UN RESTAURANTE DE MARISCOS, LLAMADO "MARISCOS EL TORITO", UBICADO EN CALLE JANET WILSON, EN LA COLONIA EJIDAL, DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR;** a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero -. Que mediante escrito formal de fecha 1º de Octubre del presente, El **C. Jorge Garate Calleros**, solicita se le autorice ampliación de coeficientes, para el proyecto "**Mariscos El Torito**", que se pretende construir en el Lote 8 de la Manzana 231, Fracción A del plano oficial de Cabo san Lucas, B.C.S., con Clave Catastral 402-002-225-004, y una extensión superficial de 871.50 M2, consistente en Un edificio de dos niveles, el primer nivel es para uso de estacionamiento, el cual estará debajo del nivel de la calle y constará de 28 estacionamientos para automóviles, dos para discapacitados y el resto para uso normal; el segundo nivel es para uso del restaurante, con comedor, servicios de cocina, bodega y baños para el uso general. Actualmente el predio tiene asignado un Uso de Suelo **H2 (Habitacional Densidad Media)**. Solicitando le sea autorizado un COS de 0.87.

Segundo.- Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 8 de Octubre de 2009, como consta en Acta marcada como el número 28, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado por El **C. Jorge Garate Calleros**, donde solicita se le autorice ampliación de coeficientes,



No. Certificación: 0258
No. Acta de Sesión: 29 ORD.
Fecha de Sesión: 10/11/2009
Acuerdo: SOBRE SOLICITUD DE
CAMBIO DE USO DE SUELO
C. JORGE GARATE CALLEROS

para el proyecto “**Mariscos El Torito**”, que se pretende construir en el Lote 8 de la Manzana 231, Fracción A del plano oficial de Cabo san Lucas, B.C.S., con Clave Catastral 402-002-225-004, y una extensión superficial de 871.50 M2, el cual tiene asignado un Uso de Suelo **H2 (Habitacional Densidad Media)**, solicitando le sea autorizado un COS de 0.87. Para su análisis y Dictamen correspondiente.

Tercero.- Que en reunión de trabajo de Miembros de esta Comisión Edilicia, con El **C. Jorge Garate Calleros**, manifestó su intención de realizar la donación de un Equipo de Cómputo, para que sea asignado a la Dependencia que resuelva esta Soberanía.

Cuarto.- 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.

Quinto.- 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 predio.

Sexto.- 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



No. Certificación: 0258
No. Acta de Sesión: 29 ORD.
Fecha de Sesión: 10/11/2009
Acuerdo: SOBRE SOLICITUD DE
CAMBIO DE USO DE SUELO
C. JORGE GARATE CALLEROS

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, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que en Materia de suelo urbano, El Requerimiento y Dosificación Surge a partir del análisis del uso actual siendo este un tipo **H2 (Habitacional Densidad Media)**, con un CUS de 1.2 y un COS de 0.6.

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.- En conclusión y por todo lo antes expuesto, de acuerdo a los análisis realizados, al documento enviado por El **C. Jorge Garate Calleros**, donde solicita se le autorice ampliación de coeficientes, para el proyecto “**Mariscos El Torito**”, esta Comisión Edilicia Dictamina **Autorizar** la extensión de coeficientes, como fue solicitado para el Proyecto en comento, que se pretende que se pretende construir en el Lote 8 de la Manzana 231, Fracción A del plano oficial de Cabo San Lucas, B.C.S., con Clave Catastral 402-002-225-004, y una extensión superficial de 871.50 M2, consistente en Un edificio de dos niveles, el primer nivel es para uso de estacionamiento, el cual estará debajo del nivel de la calle y constará de 28 estacionamientos para automóviles, dos para discapacitados y el resto para uso normal; el segundo nivel es para uso del restaurante, con comedor, servicios de cocina, bodega y baños para el uso general. Actualmente el predio tiene asignado un Uso de Suelo **H2 (Habitacional Densidad Media)**. Solicitando le sea autorizado un COS de 0.87.

SEGUNDA.- Se instruye a la Sindicatura, a elaborar el convenio unilateral de aportación de obra beneficio social entre El **C. Jorge Garate Calleros** y este H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S., conforme a Acordado en el Numeral **Tercero** de los



No. Certificación: 0258
No. Acta de Sesión: 29 ORD.
Fecha de Sesión: 10/11/2009
Acuerdo: SOBRE SOLICITUD DE
CAMBIO DE USO DE SUELO
C. JORGE GARATE CALLEROS

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES, del presente Dictamen.

TERCERA.- El otorgamiento de las Licencias municipales de Construcción, quedan sujetas al cumplimiento de lo estipulado en el punto mencionado con antelación.

CUARTA.- 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 Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología, esta resolución, para que se le de trámite y expidan las Licencias de Construcción respectivas de acuerdo a la normatividad correspondiente.

QUINTA.- 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.

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

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

JUAN GARIBALDO ROMERO AGUILAR.



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



No. Certificación: 0258
No. Acta de Sesión: 29 ORD.
Fecha de Sesión: 10/11/2009
Acuerdo: SOBRE SOLICITUD DE
CAMBIO DE USO DE SUELO
C. JORGE GARATE CALLEROS

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