



No. Certificación: 0574  
No. Acta de Sesión: 61 EXT.  
Fecha de Sesión: 21/ABR/2011  
Acuerdo: RELATIVO A LA  
AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,  
PARA CONSTRUIR UN PROYECTO  
HOTELERO.

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**, Sergio Arturo Aguiñaga Ramírez, Secretario General Municipal, hago **Constar y Certifico**:

Que derivado de la **Sesión Extraordinaria** de Cabildo número **61**, celebrada el día **21 de Abril de 2011**, 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 AL DOCUMENTO ENVIADO POR LA C. LIC. JEANNETTE MONTIEL IBARRA, REPRESENTANTE LEGAL DEL C. MIGUEL ÁNGEL GUTIÉRREZ BAZUA Y COPROPIETARIOS, DONDE SOLICITA SE LE AUTORICE EL USO DE SUELO PARA CONSTRUIR UN PROYECTO HOTELERO DENOMINADO "HOTEL SAN JOSÉ", QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN PREDIO UBICADO EN LOTE 5 DE LA MANZANA 14-C, UBICADO EN EL DESARROLLO DEL AEROPUERTO DEL PLANO OFICIAL DE SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, CON CLAVE CATASTRAL 406-004-049-005 Y SUPERFICIE DE 4,375.00 M2. AVALANDO LA PROPIEDAD CON ESCRITURA PUBLICA NO. 80,557, VOLUMEN 1327 DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DEL 2009, EL CUAL TIENE ASIGNADO UN USO DE SUELO T4 (AEROPUERTO) DESCRITO COMO SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL AEROPUERTO;** a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

## **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

**Primero** -. Que mediante escrito formal de fecha 18 de Marzo del presente, la **C. Lic. Jeannette Montiel Ibarra**, Representante Legal del **C. Miguel Ángel Gutiérrez Bazua y Copropietarios**, solicita se le autorice el Uso de Suelo Mixto, **Hotel y Comercial/Oficinas**, para construir un Proyecto Hotelero denominado "**Hotel San José**", que se pretende construir en predio ubicado en lote 5 de la manzana 14-C, ubicado en el Desarrollo del Aeropuerto del plano oficial de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 406-004-049-005 y superficie de 4,375.00 m2.



**No. Certificación: 0574**  
**No. Acta de Sesión: 61 EXT.**  
**Fecha de Sesión: 21/ABR/2011**  
**Acuerdo: RELATIVO A LA**  
**AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,**  
**PARA CONSTRUIR UN PROYECTO**  
**HOTELERO.**

Avalando la propiedad con Escritura Publica No. 80,557, volumen 1327 de fecha 2 de Septiembre del 2009, el cual tiene asignado un Uso de Suelo **T4 (Aeropuerto)** descrito como **Servicios Complementarios Al Aeropuerto**. El Proyecto consiste en: Un Hotel de 143 Cuartos de Hotel, 300m<sup>2</sup> de área Comercial, Alberca, Gimnasio, cuenta con 75 Espacios de Estacionamiento de los 53 requeridos según la Norma. Pretendiendo construirse en Un Nivel de Servicios y Seis Niveles de Habitaciones, con una altura de 26mts, un **Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)** de 0.27 y un **Coefficiente de Uso de Suelo (COS)** de 1.63.

**Segundo.-** Que para su análisis, la promoverte, presentó la siguiente documentación:

- Escritura Pública No. 80,557, volumen 1327 de fecha 2 de Septiembre del 2009.
- Oficio No. 4.1.202.520/V.U.S., de la Dirección General de Aeronáutica Civil, Dirección de Aeropuertos, de fecha 17 de Marzo del 2009, firmado por el Ing. Jorge Romero García, donde manifiesta que la Construcción del Hotel en Mención, no Obstaculiza, las Operaciones del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo.
- Poder Notariado de la **C. Lic. Jeannette Montiel Ibarra**, Representante Legal del **C. Miguel Ángel Gutiérrez Bazua y Copropietarios**.
- Copia de Identificación de la Representante Legal.
- Planos del Proyecto.
- 

**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.



**No. Certificación: 0574**  
**No. Acta de Sesión: 61 EXT.**  
**Fecha de Sesión: 21/ABR/2011**  
**Acuerdo: RELATIVO A LA**  
**AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,**  
**PARA CONSTRUIR UN PROYECTO**  
**HOTELERO.**

**Cuarto.-** 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.

**Quinto.-** 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 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 **T4 (Aeropuerto)** descrito como **Servicios Complementarios Al Aeropuerto.**

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:

## **CONCLUSIÓN Y PROPUESTA**

**PRIMERA.-** En conclusión y por todo lo antes expuesto, de acuerdo a los análisis realizados, al documento enviado por la **C. Lic. Jeannette Montiel Ibarra**, Representante Legal del **C. Miguel Ángel Gutiérrez Bazua y Copropietarios**, Esta Soberanía **Autoriza**



**No. Certificación: 0574**  
**No. Acta de Sesión: 61 EXT.**  
**Fecha de Sesión: 21/ABR/2011**  
**Acuerdo: RELATIVO A LA**  
**AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,**  
**PARA CONSTRUIR UN PROYECTO**  
**HOTELERO.**

el Proyecto Hotelero denominado “**Hotel San José**”, que se pretende construir en predio ubicado en lote 5 de la manzana 14-C, ubicado en el Desarrollo del Aeropuerto del plano oficial de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 406-004-049-005 y superficie de 4,375.00 m<sup>2</sup>. Avalando la propiedad con Escritura Publica No. 80,557, volumen 1327 de fecha 2 de Septiembre del 2009. El Proyecto consiste en: Un Hotel de 143 Cuartos de Hotel, 300m<sup>2</sup> de área Comercial, Alberca, Gimnasio, cuenta con 75 Espacios de Estacionamiento, Un Nivel de Servicios y Seis Niveles de Habitaciones, con una altura de 26mts, un **Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)** de 0.27 y un **Coefficiente de Uso de Suelo (COS)** de 1.63.

**SEGUNDA.-** El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas a la Autorización de Licencias y Estudios Favorables que emitan las dependencias normativas concurrentes en el caso, tanto las federales las, estatales y las municipales, tales como:

- a).- La Comisión Federal de Electricidad
- b).- El Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Los Cabos
- c).- La Dirección de Protección Civil Municipal
- d).- La Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano Y Ecología del Municipio de Los Cabos
- e).- y demás que correspondan.

**TERCERA.-** 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.



**No. Certificación: 0574**  
**No. Acta de Sesión: 61 EXT.**  
**Fecha de Sesión: 21/ABR/2011**  
**Acuerdo: RELATIVO A LA**  
**AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,**  
**PARA CONSTRUIR UN PROYECTO**  
**HOTELERO.**

**CUARTA.-** 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 Veinticinco días del Mes de Abril del Dos Mil Once.

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

**ING. SERGIO ARTURO AGUIÑAGA RAMIREZ.**



**No. Certificación: 0574**  
**No. Acta de Sesión: 61 EXT.**  
**Fecha de Sesión: 21/ABR/2011**  
**Acuerdo: RELATIVO A LA**  
**AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO,**  
**PARA CONSTRUIR UN PROYECTO**  
**HOTELERO.**

**C.C.P.** C. MIRNA ARACELI XIBILLÉ DE LA PUENTE.- Presidente Municipal del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.  
CC. SINDICO Y REGIDORES, Del H. X Ayuntamiento De Los Cabos, B.C.S.  
C. ING. ELÍAS NUÑO ROBLES, Dir. Gral. de Planeación, Desar. Urbano y Plan. del H. X Aytto de Los Cabos, B.C.S.  
Archivo.-