



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012

EL SUSCRITO, **LIC. GUILLERMO MARRÓN ROSAS**, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., 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, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**, A USTEDES:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA, DIR. MPAL. PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **21**, CELEBRADA LOS DÍAS **02 Y 17 DE ABRIL DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ **PUNTO DE ACUERDO RELATIVO A LA SOLICITUD DE LA C. NORMA EDELMIRA MARRÓN ROMERO** DONDE SOLICITA SE LE AUTORICE INCREMENTO DE DENSIDAD PARA EL LOTE DE SU PROPIEDAD, IDENTIFICADO COMO LOTE 05, FRACCIÓN "B", DE LA MANZANA 10, UBICADO EN LA CALLE LOMA BONITA, COLONIA MAURICIO CASTRO, CON UNA SUPERFICIE DE 250M², SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

Antecedentes y Consideraciones

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito sin fecha, recibido en Oficinas de Regidores, el día 31 de Enero del 2012, la **C. Norma Edelmira Marrón Romero** solicita se le **autorice el incremento de densidad para el lote de su propiedad, identificado como Lote 05, fracción "B", de la manzana 10, ubicado en la calle Loma Bonita, con una superficie de 250 M² y Clave Catastral 401-004-014-012 en la Colonia Mauricio Castro (antes Chamizal)**, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur.. Cabe señalar que dicho predio fue trazado de acuerdo a la Lotificación que hizo la CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra) mediante un Contrato Privado que celebró con otros particulares o copropietarios celebrado de fecha 31 de Marzo del año 1998, es decir; dicho inmueble "NO FUE REGULARIZADO NI CREADO POR EL FONATUR".

Segundo.- 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 B.C.S., las atribuciones en materia de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012

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 B.C.S., 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.- 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.

Cuarto.- 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.

Quinto.- La zona donde se pretende solicitar el Aumento de Densidad de 1 a 4 Unidades ó Viviendas **está identificado como Lote 05, fracción "B", de la manzana 10, ubicado en la calle Loma Bonita, con una superficie de 250 M2 y Clave Catastral 401-004-014-012 en la Colonia Mauricio Castro (antes Chamizal);** éste predio se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualiza la construcción existente descrita:



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012



Sexto.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al **Lote 05, fracción "B", de la manzana 10, ubicado en la calle Loma Bonita, con una superficie de 250 M2 y Clave Catastral 401-004-014-012 en la Colonia Mauricio Castro (antes Chamizal);** está contemplada con un Uso de Suelo **H-1 (Habitacional de Densidad Baja)** según lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXVI... extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 19, a foja 76, del volumen I, de la sección V, de fecha 29 de Marzo del año 2000, y con anotación marginal bajo el número 19, foja 76, del volumen I, decretos sección V, de fecha 29 de Marzo del 2000.

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

Aprovechamiento general

Habitacional Unifamiliar, Oficinas y consultorios integrados a la vivienda.

Usos y destinos permitidos



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 300 m² de superficie. Asimismo se permite la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m² construidos. Una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 7.0 m y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.0 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m libres de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 150 m² construidos y un cajón para cada servicio integrado a la vivienda. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12 m.

Usos y destinos condicionados

Conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie construida máxima (C.U.S.) no deberá exceder de 1.0 veces el área total del lote. La altura máxima no excederá los 3 niveles o 10.0 m. Se dejará una franja de 5 m. libres de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 75 m² construidos.

Locales destinados a comercio de productos y servicios básicos, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos contarán con una superficie mínima de 300 m², con un frente mínimo de 12 m.. Las edificaciones no excederán los 2 niveles o 7 m. de altura, y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.0 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5 m. libre de construcción en todo el frente del lote. Se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m² construidos.

Equipamiento de nivel básico sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento.

Y de acuerdo a lo establecido en el Apartado 3.2.4. de políticas de control del Nivel de Estrategia de dicho Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal Vigente, que signa en la pagina 3-5 y que a la letra dice:

***normar las densidades urbanas mediante la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo...**



146-XXI-2012

Imagen escaneada de la página 3-5 del Nivel de Estrategia, Apartado 3.2.4. de Políticas de Control aplicable al Predio descrito y a la intención de la C. Norma Edelmira Marrón Romero, del aumento a su densidad de 1 a 4 viviendas ya que éste se encuentra en un Uso de Suelo Habitacional (H-1, Habitacional de Densidad Baja) dentro de la traza urbana de esta Ciudad de San José del cabo en el Municipio de los Cabos en el Estado de Baja California Sur.

- Normar las densidades urbanas mediante la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- Incorporar los proyectos (fraccionamientos, D.T.I.S, proyectos arquitectónicos, etc.), así como fusiones, subdivisiones y retotificaciones, al sistema digital de la Modernización Administrativa, mediante la obligatoriedad de acompañar los proyectos o tramites con un levantamiento topográfico referido a coordenadas GPS en archivo magnético para ubicarlos en un sistema único de coordenadas en el Municipio; los archivos magneticos deberan ser entregados a la Direccion de Planificacion y Urbanismo del Municipio para dar el tramite al respecto.

DIRECCION DE
PLANEACION URBANA
LOS CABOS, B.C.S.

de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas, B.C.S. 3-5



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012



Séptimo.- 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 fué parte de la Traza y/o Lotificación que hizo la CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra), es decir; dicha propiedad “NO FUE REGULARIZADA NI CREADA POR EL FONATUR” (información sustentada y descrita en la Escritura Pública de la Propiedad No. 47,347 Volumen 757 de fecha 21 de Abril del año 2001 presentada), por lo que; se le excluye en cuanto a representatividad reguladora de uso específico en la Materia de su Plan Maestro, correspondiéndole solamente al Ayuntamiento de Los Cabos, el análisis y resolución al caso.**

En comento de lo anterior, el inmueble **se encuentra ubicado dentro de una zona “URBANA” en la cual de acuerdo a su intención de “NO REBASAR LOS COEFICIENTES DE COS Y**



146-XXI-2012

CUS ESTABLECIDOS EN DICHO USO DE SUELO”; DICHA NORMA ES APLICABLE, SUSTENTABLE A LO REQUERIDO, YA QUE DE ACUERDO A LO ANTERIOR DESCRITO EN EL PUNTO SEXTO DEL PRESENTE DICTAMEN; DICHO PREDIO TIENE SUSTENTADA SU DENSIDAD RESPETANDO LOS LIMITES DE DICHS COEFICIENTES; por lo que es el caso que nos ocupa.

CONCEPTOS TÉCNICOS:

Densidad de vivienda.- Relación que existe entre la superficie total del predio en hectáreas, con el número de viviendas.

C. O. S.- Coeficiente de ocupación del suelo, proporción equivalente entre la superficie que ocupa la edificación, y la superficie total del lote.

C. U. S.- Coeficiente de utilización del suelo, es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida en un lote determinado, se considera a paño de construcción, y definirá su altura máxima permisible.

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión **dictamina la autorización de Aumento de Densidad solicitada de (1 a 4 Unidades Habitacionales)** al Uso de Suelo aplicable al predio denominado **Lote 05, fracción “B”, de la manzana 10, ubicado en la calle Loma Bonita, con una superficie de 250 M² y Clave Catastral 401-004-014-012 en la Colonia Mauricio Castro (antes Chamizal),** en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, propiedad de la **C. Norma Edelmira Marrón Romero** condicionado al cumplimiento irrestricto a la Norma establecida en el Apartado 3.2.4. de políticas de control del Nivel de Estrategia de dicho Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal Vigente, que signa en la pagina 3-5 y que a la letra dice:

***normar las densidades urbanas mediante la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo...**

Por lo que **“NO PODRÁ REBASAR DICHS COEFICIENTES” YA QUE ESTOS SON SU LIMITE EN CUANTO A LA DENSIDAD DE SU PREDIO”.**

SEGUNDA.- Esta Soberanía **autoriza la expedición y Materia de lo expuesto;** a favor de la **C. Norma Edelmira Marrón Romero** para el otorgamiento y/o **“Autorización de Uso de Suelo” en dichas condiciones,** turnándose al Ejecutivo Municipal para que por su conducto; de instrucciones a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, para que se le otorgue dicha Autorización. **Así mismo se otorga condicionada a dar cumplimiento a todos los requisitos que exigen Las Instancias mencionadas así como los que exigen La Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, la Dirección Municipal de Protección Civil, de la Dirección Municipal de Imagen Urbana (por su anuncio y/o Letrero a manejar) en Materia.**



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



146-XXI-2012

TERCERA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para la interesada y en ningún caso constituye derechos u obligaciones de carácter general por lo que no podrá ser tramitado en manera alguna en sus alcances o beneficios.

CUARTA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos del presente acuerdo, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que dieron origen a la presente.

QUINTA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este XI 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 CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 20 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DOCE.



SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
[Handwritten Signature]
LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

C.C.P. C. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. SÍNDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C. ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
C. ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ARCHIVO.-