



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



260-XXXI-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
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **31**, CELEBRADA EL DÍA **21 DE DICIEMBRE DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD DE LA C. MÓNICA IDALIA SANTACRUZ BAUTISTA, DE AUTORIZACIÓN DE AUMENTO DEL NIVEL DE DESPLANTE Ó COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y ÁREA DE ESTACIONAMIENTO” DEL PROYECTO PRESENTADO CONSTRUIDO EN OBRA NEGRA QUE CONSISTE EN (PAPELERÍA, OFICINAS, MUEBLERÍA Y BAÑOS), UBICADOS EN LA FRACCIÓN B DEL LOTE 4 EN LA MANZANA 40 (LOTE 23 CARTOGRAFÍA) EN LA COLONIA EL ROSARITO CON CLAVE CATASTRAL 401-003-028-023 CON UNA SUPERFICIE DE 432.79 M², EN SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; EL CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado el **28 de Noviembre** del presente año, la **C. Mónica Idalia Santacruz Bautista**, solicita la **“Autorización de Aumento del Nivel de desplante ó Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 autorizado a 0.89 promovido y Área de Estacionamiento” del proyecto presentado construido en obra negra que consiste en (papelería, oficinas, mueblería y baños)**, ubicados en la Fracción B del Lote 4 en la Manzana 40 (Lote 23 cartografía) en la Colonia el Rosarito con clave catastral 401-003-028-023 con una superficie de 432.79 M², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México... para su análisis y dictamen correspondiente

Los Documentos anexados al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

- **Copia simple del Escritura Pública No. 53,993, Volumen 848 de fecha 24 de Abril del 2003.**
- Se presenta Identificación Oficial IFE Número 0296100252496 de la **C. Mónica Idalia Santacruz Bautista.**
- Constancia de pago de **predial año 2012.**
- Copia simple del **Número Oficial 1205** para la clave catastral 401003028023 de fecha 07/11/2012.
- Presenta **Deslinde Catastral** de fecha 25 de Septiembre del 2012.



260-XXXI-2012

- Presenta **Constancia de No Adeudo de Servicios emitido por el Organismo Operador (OOMSAPAS Los Cabos)** de fecha 11 de Octubre del 2012.
- Presenta recibo de pago del **Servicio de la CFE** de fecha 11/10/2012.
- Copia de **Fotos y planos arquitectónicos**.

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 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 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.- 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.

Quinto.- La zona donde está desplantado el proyecto comercial que se describe, **(construido en obra negra que consiste en ...papelería, oficinas, mueblería y baños)**, ubicados en la Fracción B del Lote 4 en la Manzana 40 (Lote 23 cartografía) en la Colonia el Rosarito con clave catastral 401-003-028-023 está contemplada con un Uso de Suelo **H-3 (HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD)**, con un CUS de 1.2 y un COS de 0.6, 2 Niveles, 7.00 Metros de Altura, 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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



260-XXXI-2012

H-3 (HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD)



Sexto.- El predio denominado **Fracción B del Lote 4 en la Manzana 40** (Lote 23 cartografía) en la **Colonia el Rosarito con clave catastral 401-003-028-023** se encuentra ubicado en el Sistema Google Earth...visualizándose en la siguiente imagen:

Localización:

Sistema Google Earth...Internet:





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

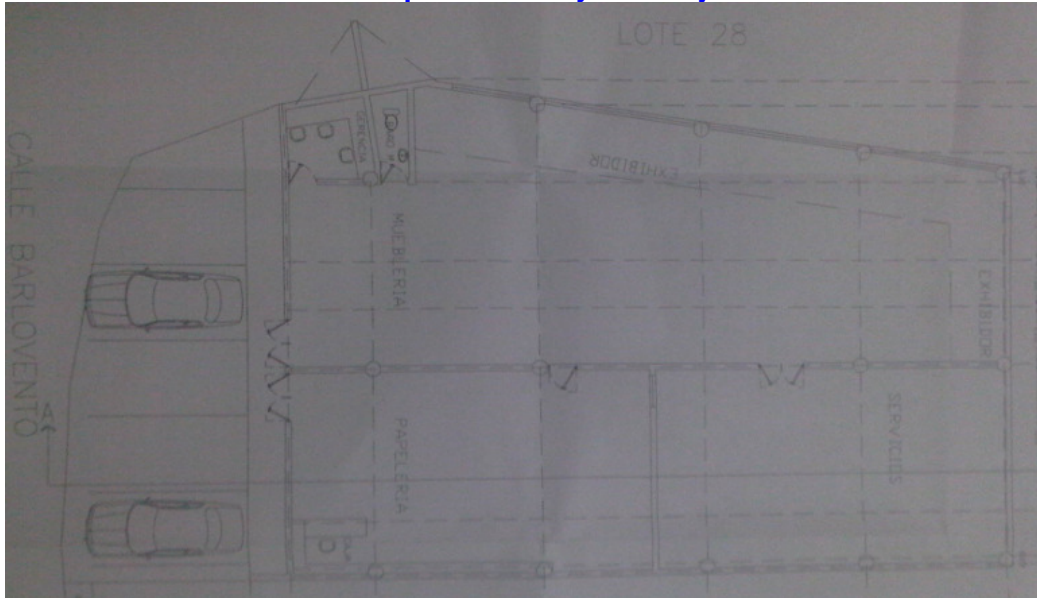
SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



260-XXXI-2012

Séptimo.- El proyecto promovido se denota en planos de la siguiente manera:

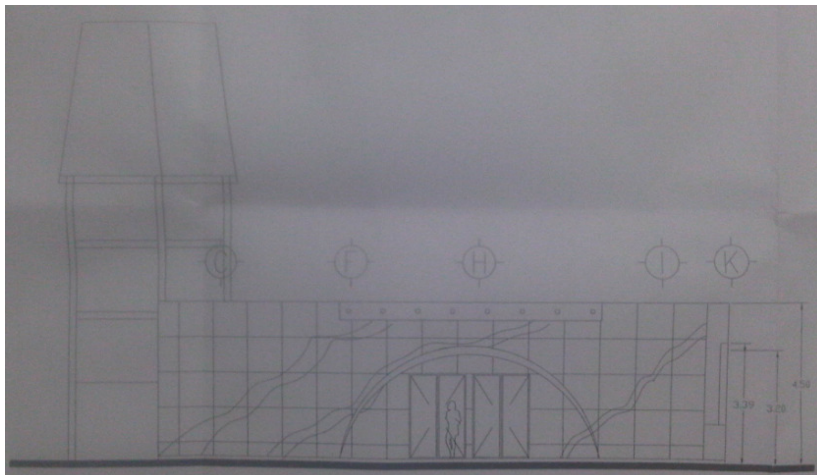
Planta Arquitectónica y de Conjunto:



Corte:



Fachada:





260-XXXI-2012

Fotografía:



CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Primera.- Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar el proyecto presentado en las condiciones técnicas descritas en planos y el cual consiste en la **“Autorización de Aumento del Nivel de desplante ó Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 autorizado a 0.89 promovido y Área de Estacionamiento” del proyecto presentado construido en obra negra que consiste en (papelería, oficinas, mueblería y baños)**, ubicados en la Fracción B del Lote 4 en la Manzana 40 (Lote 23 cartografía) en la Colonia el Rosarito con clave catastral 401-003-028-023 con una superficie de 432.79 M², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México, promovido por la **C. Mónica Idalia Santacruz Bautista**, Propietaria del Inmueble. Restricciones, CUS, COS, Alturas y Niveles descritos en desglose de áreas denotadas en Planos anexos presentados.

Segunda.- Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que la Propietaria del Inmueble anexe al **Trámite de Obtención de la Licencia de Construcción**; las siguientes autorizaciones ó Vistos Buenos que emitan las Instancias Municipales que se describen; **Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil y La Dirección Municipal de Imagen Urbana** (en su caso, de promover algún anuncio publicitario del proyecto comercial en fachada); además de cubrir el pago de derechos de conexión (Contrato) según las necesidades del inmueble y que le sea asignado por parte del **Organismo Operador OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al acuerdo Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 2012. Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble anexe al **Trámite de Obtención de la Terminación de Obra**; el deslinde catastral debidamente protocolizado en Escritura Pública y registrado en las Instancias Municipales que garanticen los Metros Cuadrados (M²) ocupados.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL




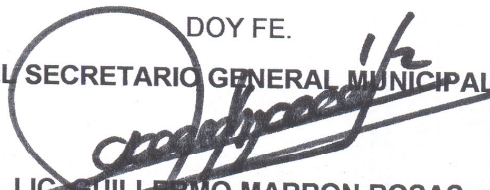
260-XXXI-2012

Tercera.- 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.

Cuarta.- 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 26 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.


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

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. QUIJ LERMO MARRON ROSAS

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