



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



195-XXVI-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 ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **26**, CELEBRADA LOS DÍAS **13 Y 25 DE JULIO 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 DEL **C. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN** DE AUTORIZACIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE 15 VIVIENDAS DE NIVEL MEDIO EN 3 NIVELES, EN LOS LOTES 8 Y 9 DE SU PROPIEDAD CON UNA SUPERFICIE TOTAL (SEGÚN DESLINDE TOPOGRÁFICO) DE 991.98 M2, UBICADOS EN LA MANZANA II (SEGUNDA), DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL CABO, EN CABO SAN LUCAS, 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 recibido en esta Instancia el día 02 de Mayo del presente año, el **C. Fernando Atamoros Von Der Rosen**, solicita la Autorización para desarrollar un proyecto de 15 viviendas de nivel medio en 3 niveles, en los lotes 8 y 9 de su propiedad con una superficie total (según deslinde topográfico) de 991.98 m², ubicados en la Manzana II (segunda), del Fraccionamiento Lomas del Cabo, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

1. Escritura Publica No. 62,006, Volumen 1258, de fecha 20 de junio del 2012, conteniendo contrato de compra-venta, celebrado por la **Sra. María Francisca González Ojeda de Vargas, por su propio derecho y como apoderada general del Sr. Alberto Vargas Aguiñaga** (parte vendedora) y el **Sr. Fernando Atamoros Von Der Rosen** (parte compradora), respecto del inmueble identificado como **lote 08, manzana II, del fracc. Lomas del Cabo, clave catastral: 402-034-009-014**, con una superficie de **549.75m²**.
2. Escritura Publica No. 62,007, Volumen 1258, de fecha 20 de junio del 2012, conteniendo contrato de compra-venta, celebrado por el **Sr. Octavio Miguel Ángel Vargas Pérez** (parte vendedora) y el **Sr. Fernando Atamoros Von Der Rosen** (parte compradora), respecto del



195-XXVI-2012

inmueble identificado como **lote 09, manzana II, del fracc. Lomas del Cabo, clave catastral: 402-034-009-001**, con una superficie de **520.00m²**.

3. Libertad de gravamen de los lotes 8 y 9, de la manzana 2, Claves Catastrales: 402-034-009-014 y 402-034-009-001 con fecha 28 de mayo del 2012.
4. Certificación de pagos de impuesto predial de los lotes 8 y 9, antes mencionados de fecha 21 de Mayo del 2012.
5. Memoria Descriptiva Arquitectónica y Planos del proyecto (7 planos arquitectónicos, TP-01 Plano Topográfico. AQ-01 Planta de Conjunto, AQ-02 Planta Arquitectónica Baja, AQ-03 Planta Arquitectónica Alta, AQ-04 Planta de Azoteas, AQ-05 Fachadas Generales, AQ-06 Cortes Generales), recibidos el 02 de Mayo del 2012.

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 se pretende desarrollar un proyecto de 15 viviendas **está identificado como Lotes 8 y 9, en la Manzana II (segunda), del Fraccionamiento Lomas del Cabo, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** éstos predios se localizan dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:



195-XXVI-2012



Sexto.- La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable a los lotes 8 y 9, del Fraccionamiento Lomas del Cabo, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. está contemplada con un Uso de Suelo **RT-1 (Residencial Turístico 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

Residencias, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras.

Usos y destinos permitidos

Residencial turístico de densidad baja, villas, suites, conjuntos residenciales y condominios horizontales, permitiéndose una vivienda por cada lote de 400 m² de superficie mínima y/o una vivienda por cada 400 m² de superficie de terreno, pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. La altura de las construcciones no podrá exceder sin contar tinacos de 2 niveles o 7 m. Todo lote deberá tener un frente de cuando menos 14 m. Las restricciones de construcción se establecen de 5 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las



195-XXVI-2012

colindancias con Zona Federal y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento son de un cajón por cada 150 m² de superficie construida y/o por cada cuarto

Usos y destinos condicionados

Hoteles y condo-hoteles. En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido por la Secretaría de Turismo para hoteles y condo-hoteles de 4 estrellas como mínimo, la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.6 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del terreno (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no deberá exceder de 4 niveles o 14.0 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con Zona Federal y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles es de un cajón por cada 3 cuartos, mientras que para condo-hoteles es de 1 por cada 75 m² de construcción.

Ubicación 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:



Séptimo.- Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior; de acuerdo al Uso de Suelo aplicable a los inmuebles que forman un polígono de aproximadamente 991.98 M², en el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas Vigente, el propietario pretende construir dicho desarrollo habitacional de 15 viviendas o Departamentos en un edificio de 3 niveles y dicha zona ya está impactada con proyectos construidos y autorizados en 3 Niveles.



195-XXVI-2012

Imágenes de la zona adjunta y circundante impactada en 3 niveles:



Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión **dictamina favorablemente autorizar de manera condicionada el proyecto presentado en las condiciones técnicas descritas en planos y el cual consiste en 15 viviendas ó Departamentos de interés medio**, que el **C. Fernando Atamoros Von Der Rosen** pretende construir, en los lotes 8 y 9 de su propiedad con una superficie total (según deslinde topográfico) de 991.98 m², ubicados en la Manzana II (segunda), del Fraccionamiento Lomas del Cabo, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Con las características siguientes: Un edificio de tres niveles con 15 departamentos de 68.00 m², con una altura máxima, de 10.50 Metros a Pretiles, con un desnivel aproximado de 2.50 Metros donde se ubica el área de estacionamiento, presentando un total de 15 cajones. Un Coeficiente de Ocupación del Suelo ó Nivel de Desplante (C.O.S.) de 0.37 ó 367.37 m² y un Coeficiente de Utilización del Suelo ó Total de Construcción (C.U.S.) de 1.16 ó 1,152.94 m², restricciones de acuerdo a desplante denotadas en Plano de Conjunto (AQ-01) presentado.

SEGUNDA.- Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble protocolice mediante Escritura Pública la fusión de los lotes 8 y 9 de su propiedad, ubicados en la manzana II, del fraccionamiento Lomas del Cabo, en Cabo San Lucas B.C.S. la cual deberá presentar debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes al **Trámite de Terminación de Obra ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción**, además para la Obtención del **Trámite de Licencia de Construcción**; deberá de presentar las siguientes autorizaciones ó Vistos Buenos que emitan las Instancias Municipales que se describen;



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



195-XXVI-2012

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 en fachada).

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.

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 JULIO DEL DOS MIL DOCE.

DOY FE


ATENTAMENTE

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS
SECRETARÍA GENERAL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
LOS CABOS, B.C.S. DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

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.
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA
ARCHIVO.-