



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



244-XXX-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** DE CABILDO NÚMERO **30**, CELEBRADA EL DÍA **20 DE NOVIEMBRE 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. MANUEL BOOGARTH SOTO GAXIOLA PARA AUTORIZACIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE 23 VIVIENDAS DE NIVEL MEDIO EN 2 EDIFICIOS DE 3 Y 4 NIVELES RESPECTIVAMENTE, EN EL LOTE DE SU PROPIEDAD CON NUMERO OFICIAL 1065, CLAVE CATASTRAL 402-034-015-005, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,825.30M<sup>2</sup>, UBICADOS EN CALLE LIBERTAD, EN LA COLONIA LIENZO CHARRO, EN CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; 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 recibido en esta Instancia el día 15 de Octubre del presente año, el **C. Manuel Boogarth Soto Gaxiola**, solicita **la Autorización para desarrollar un proyecto de 23 viviendas de nivel medio en 2 edificios de 3 y 4 niveles respectivamente, en el lote de su propiedad con numero oficial 1065, clave catastral 402-034-015-005, con una superficie total de 1,825.30 M<sup>2</sup>, ubicados en calle Libertad, en la Colonia Lienzo Charro, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

1. Libro numero 391, instrumento publico numero 12,165, de fecha 02 de Noviembre del 2011, conteniendo:

**I.- Formalización del oficio de autorización de fusión, de los siguientes predios; a).-** lote numero **14, fracción "C"**, ubicado en calle de acceso sin nombre dentro del predio "Balmaceda" con clave catastral **402-013-0139**, con una superficie de **450.53 m<sup>2</sup>**. **b).-** lote numero **12**, ubicado en calle de acceso sin nombre, dentro del predio "Balmaceda" con clave catastral **402-013-153R**, con una superficie de **443.50m<sup>2</sup>**. **c).-** lote numero **10** del predio "Balmaceda" con clave catastral **402-013-0115**, con una superficie de **931.27m<sup>2</sup>**.



244-XXX-2012

**II.- Contrato de compraventa**, que celebran por una parte el **Sr. Juan Ignacio Corral Romero**, por su propio y personal derecho, como **“vendedor”** y por una segunda parte el **Sr. Manuel Boogarth Soto Gaxiola**, como **“comprador”**, referido a **el lote Único, de los lotes numero 10, 12 y 14 fracción “C”, ubicados en el Desarrollo “Balmaceda” con clave catastral 402-034-015-005, con una superficie de 1,825.300 m<sup>2</sup>.**

2. Copia simple de oficio de autorización de fusión **No. FUSION/023/PU/2011**, de fecha 14 de Septiembre del 2011, para los **lotes numero 10, 12 y 14, del Desarrollo Balmaceda**, en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S.

3. Copia simple de **Manifestación de fusión** de los predios numero **10, 12 y 14 fracción “C”**, del Desarrollo Balmaceda, en Cabo San Lucas, de fecha 11 de Octubre del 2011.

4. Copia simple de constancia de no adeudo del servicio de Agua Potable y Alcantarillado. (20 de Septiembre del 2012).

5. Copia simple de Identificación Oficial (IFE) del Sr. Manuel Boogarth Soto Gaxiola.

6. Copia simple de constancia de numero oficial, (1065) para el predio con calve catastral 402-034-015-005.

7. Copia simple de recibo de pago de impuesto predial 2012.

8. Fotografías del predio.

9. Memoria Descriptiva Arquitectónica y Planos del proyecto (7 planos arquitectónicos, A2-9 Planta de Conjunto, A2.1 Edificio A- nivel 1,2, A2.3 Edificio A3, Edificio B1, A2.5 Edificio B- Nivel 2, 3,4 A, A3.1 Alzados y Cortes, A3.5 Corte longitudinal, A3.7 Corte Longitudinal.

**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.



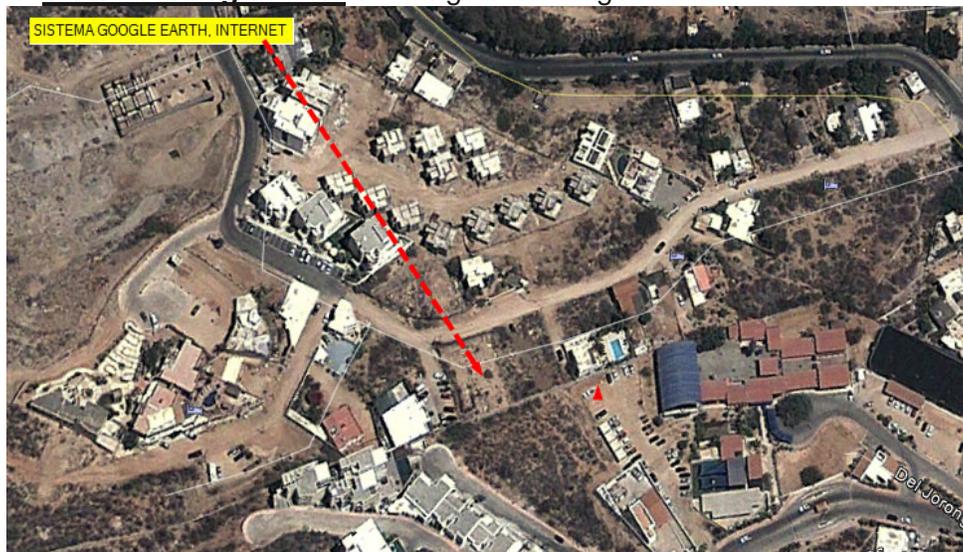
H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



244-XXX-2012

**Quinto.-** La zona donde se pretende desarrollar un proyecto de 23 viviendas **está identificado como Lote con numero oficial 1065, clave catastral 402-034-015-005, con una superficie total de 1,825.30 M<sup>2</sup>, ubicado en calle Libertad, en la Colonia Lienzo Charro, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** Éste predio se localizan dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:



**Sexto.-** La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al **lote con numero oficial 1065, ubicado en calle Libertad, en la Colonia Lienzo Charro, 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***



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



244-XXX-2012

***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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de construcción.***

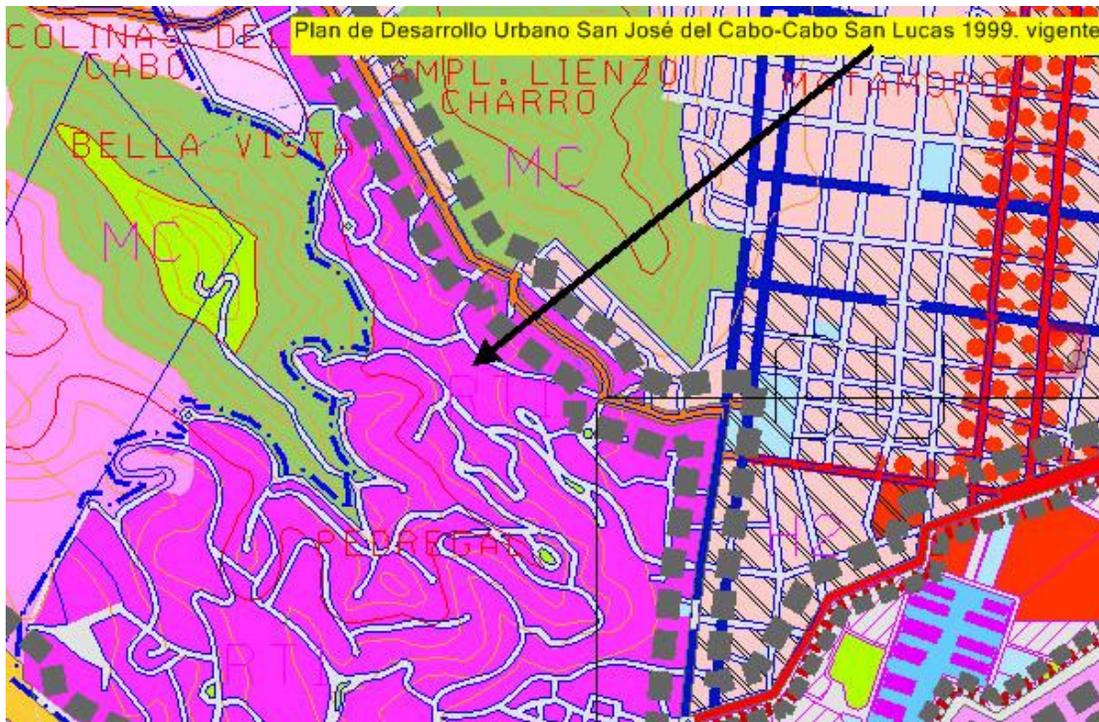
### **Ubicación:**

**Imagen del Plano E-5 del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 bajo el tomo XXVI... extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur ...registrado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad bajo el número 19 en la foja 76 del volumen I de la sección V a las 14:00 horas de fecha 29 de Marzo del año 2000 y con anotación marginal bajo el número 19 foja 76 del volumen I decretos sección V en San José del Cabo, B.C.S., de fecha 29 de Marzo del 2000.**





244-XXX-2012



**Ubicación de Proyectos con características similares en 4 y 5 Niveles:**

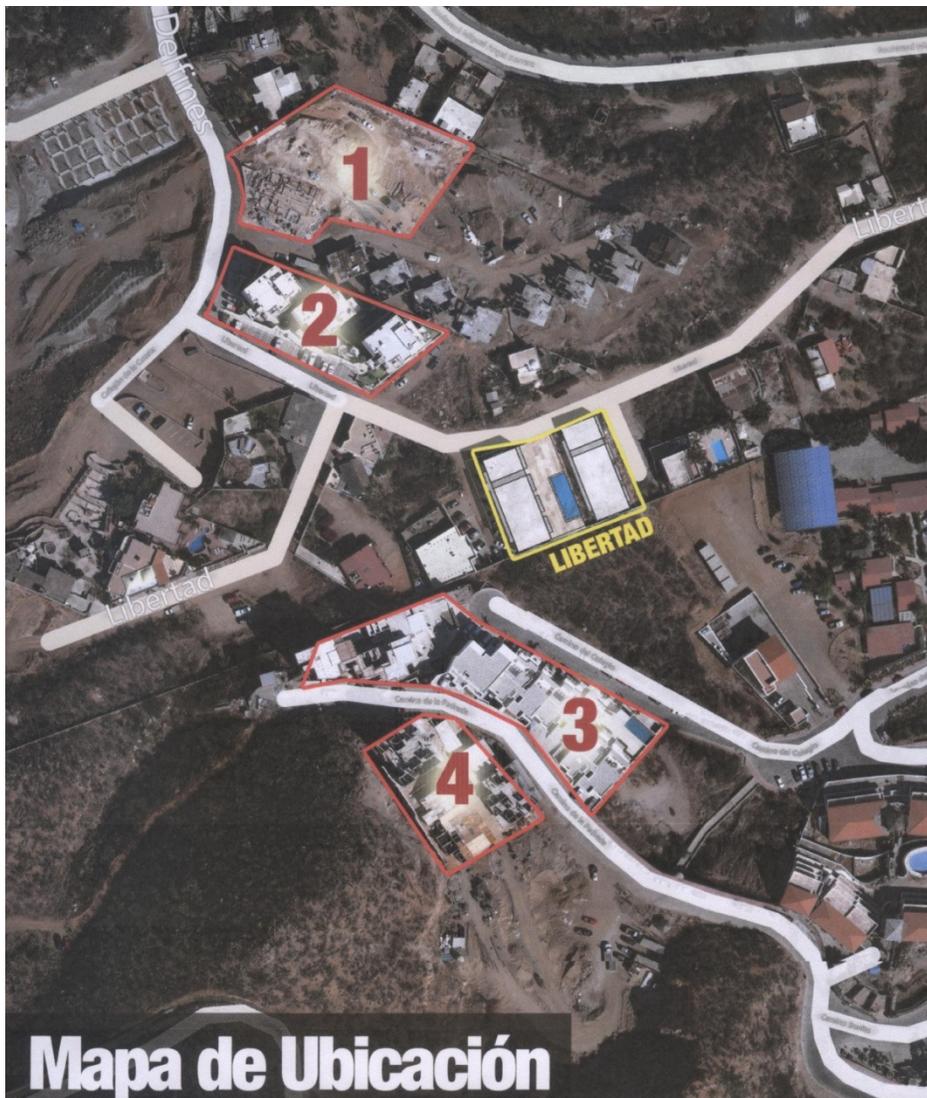


H. XI AYUNTAMIENTO DE  
**LOS CABOS B.C.S.**

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



244-XXX-2012





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

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



244-XXX-2012





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

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



244-XXX-2012





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

## *SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL*



244-XXX-2012

**1<sup>ER</sup> PROYECTO**

Este proyecto subiendo por la calle Delfines, misma que llega a la calle Libertad, donde se encuentra ubicado nuestro proyecto.

Éste se compone de varias torres de 4 niveles cada una, con un estacionamiento interior pero no techado.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



244-XXX-2012

### 2<sup>DO</sup> PROYECTO

El segundo proyecto se ubica justo a un lado de nuestro proyecto, igualmente por la calle libertad.

Consiste en 3 torres de 4 niveles cada una, estacionamiento exterior a nivel de calle, uno por departamento y 4 de visitas.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



244-XXX-2012



### 3<sup>ER</sup> PROYECTO

Éste se ubica dentro de pedregal en contra esquina del nuestro. Consiste en varias torres contiguas de 5 niveles a partir de la calle inferior. Cuenta con un estacionamiento techado en la parte inferior de las torres.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

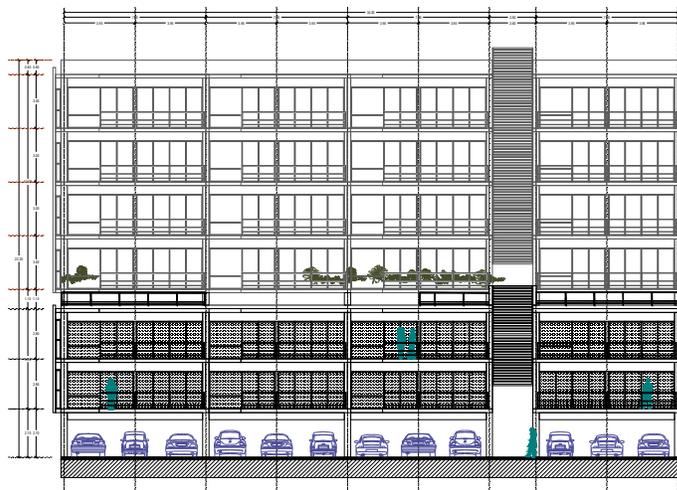
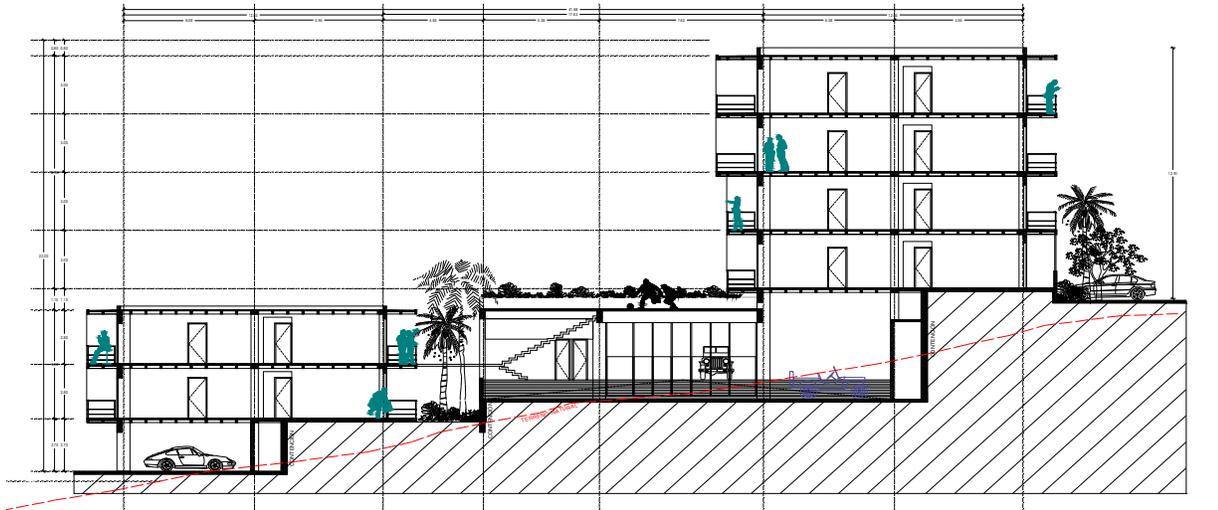


244-XXX-2012





244-XXX-2012



ALZADO

CUADRO DE ÁREAS			
Total Aptos.:	23	Estacionam.:	987.70 m <sup>2</sup>
Total Cajones:	47	Nivel 1:	504.96 m <sup>2</sup>
Área A/C:	2431.17 m <sup>2</sup>	Nivel 2:	504.96 m <sup>2</sup>
Área Terrazas:	236.52 m <sup>2</sup>	Nivel 3:	510.28 m <sup>2</sup>
Área Alberca:	75.70 m <sup>2</sup>	Nivel 4:	510.28 m <sup>2</sup>
Área Escaleras:	33.93 m <sup>2</sup>	Nivel 5:	526.26 m <sup>2</sup>
Área Pasillos:	231.25 m <sup>2</sup>	Nivel 6:	526.26 m <sup>2</sup>
Área Común:	432.38 m <sup>2</sup>	Altura:	4 Niveles + Sótano
Área Terreno:	1825.30 m <sup>2</sup>	Área Total:	3920.57 m <sup>2</sup>
C.O.S.	0.56	C.U.S.	1.33

**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 1,825.30 m<sup>2</sup>, 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 23 viviendas o Departamentos en dos edificios de 3 y 4 niveles.**

### Conclusiones

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina **favorablemente** autorizar el proyecto presentado condicionado en las condiciones técnicas descritas en planos y el cual consiste en **23 viviendas ó Departamentos de interés medio**, que el **C. Manuel Boogarth Soto Gaxiola** pretende construir, en el lote identificado con el numero 1065 de su propiedad con una superficie total de 1,825.30 M<sup>2</sup>, ubicados en la calle Libertad colonia Lienzo Charro en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



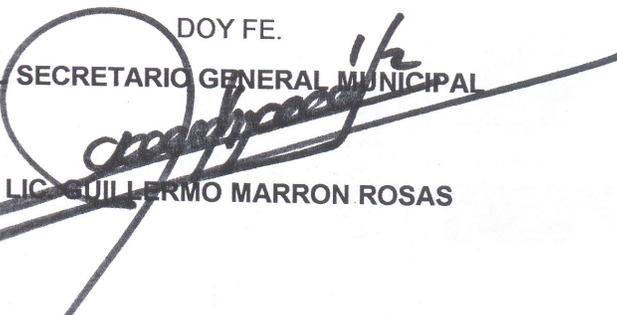
244-XXX-2012

California Sur, México. Con las características siguientes: **Dos edificios de tres y cuatro niveles con 23 departamentos, 22 de ellos de 102.71 m<sup>2</sup>. y uno en dos niveles, de 210.00 m<sup>2</sup>. con una altura máxima, de 12.91 metros a Pretilos, con un desnivel aproximado de 9.80 metros donde se ubica el área de estacionamiento, presentando un total de 47 cajones de estacionamiento. Un Coeficiente de Ocupación del Suelo ó Nivel de Desplante (C.O.S.) de 0.56 y un Coeficiente de Utilización del Suelo ó Total de Construcción (C.U.S.) de 1.33, restricciones de acuerdo a desplante denotadas en Plano de Conjunto (A2.9) presentado.**

**SEGUNDA.**-Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble; 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; **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), además de cubrir el pago de derechos de conexión (factibilidad de servicio) según las necesidades del inmueble y que se le asigne por parte del **OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al Acuerdo de la Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 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.

*SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 22 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.*

DOY FE.  
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL  
  
LIC. GUILI LERMO MARRON ROSAS

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

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  
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN  
ARCHIVO.-