



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



205-XXVIII-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 **28**, CELEBRADA EL DÍA **28 DE SEPTIEMBRE 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 QUE HACE LA C. YOLANDA CAMARENA PELAYO, DE AUTORIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL PROYECTO DE ESCUELA SECUNDARIA PAPANOTL A 3 NIVELES. UBICADO EN EL LOTE ÚNICO FUSIONADO DE LAS FRACCIONES 1A Y 1B, EN EL TEZAL, CON CLAVE CATASTRAL 402-042-004-002, EN CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.; 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 de fecha 13 de Junio del 2012, recibido en Oficinas de Regidores, el día 25 de Junio del 2012, por la **C. Yolanda Camarena Pelayo**, donde solicita se le **autorice la ampliación del proyecto de Escuela Secundaria Papanotl a 3 niveles**. Ubicado en el lote único fusionado de las fracciones 1A y 1B, en el Tezal, con clave catastral 402-042-004-002, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S., con el Uso establecido al predio catalogado como RT-0 (Residencial Turístico de Baja Densidad). **Manifiesta la Promovente que tiene en copropiedad dicho Inmueble con el C. Roberto José Chávez López y que cuentan con las autorizaciones respectivas de funcionamiento de la citada escuela, actualmente en 2 Niveles, con sustento en los permisos de Uso de Suelo (US/224/PU/2008 de fecha 28 de Mayo del 2008 para uso de Secundaria), Supervisión Técnica (ST/310/PU/2008 de fecha 10 de Julio del 2008) y Licencia de Construcción Número 0035LIC-CSL12/LIC2009 de fecha 14 de Enero del año 2009); la ampliación del tercer nivel es el motivo de revisión y análisis, anexando a su intención el siguiente documental:**

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

- **Copia simple de escritura publica numero 88,381, vol. 1,481, de fecha 21 de Marzo del 2012, que contiene, la fusión de los predios 1A y 1B y el contrato de compraventa entre los CC. José Roberto Chávez López y María Teresa Corona Cárdenas (parte vendedora) y los CC. Roberto Chávez López y Yolanda Camarena Pelayo (parte compradora).**



205-XXVIII-2012

- **Copia simple de manifestación de Fusión de los predios 1ª y 1B del predio El Tezal, de fecha 11 de Abril del 2008.**
- Copia simple de licencia de construcción No. 035LIC-CSL12/LIC2009, expedida el 14 de Enero del 2009.
- Copia simple de credencial de elector de la **C. Yolanda Camarena Pelayo.**
- Fotografías del inmueble.
- Constancia de pago del impuesto predial 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 B.C.S., 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 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 retificaciones 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 solicita la ampliación de proyecto a 3 **está identificado como lote único fusionado de las fracciones 1A y 1B, en el Tezal, con clave catastral 402-042-004-002, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S.;** 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:



205-XXVIII-2012



Sexto.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable al lote único fusionado de las fracciones 1A y 1B, en el Tezal, con clave catastral 402-042-004-002, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S. está contemplada con un Uso de Suelo RT-0 (Residencia Turístico de Baja Densidad) 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.

Se propone para establecer condiciones adecuadas para el desarrollo de vivienda unifamiliar residencial, villas residenciales y suites.

Usos y destinos permitidos

Residencial turístico, villas, suites, conjuntos residenciales y condominios horizontales. Permitted one residence per lot of 400 m² of minimum surface and/or one residence per 400 m² of ground surface, being able to be constructed as maximum (C.U.S.) up to 0.6 times the surface of the lot. The maximum surface of occupation (C.O.S.) will be 0.5 times the total surface of the property. The height of the constructions will not exceed without counting eaves 2 levels or 7 m. All lots must have a front of at least 14 m. Construction restrictions are established 5 m. in the entire front of the lot, 10 m. in the colligations with the Federal Zone and 20% of the front of the lot as lateral restriction. In no case, the total lateral restrictions will be greater than 24 meters. The minimum requirements



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



205-XXVIII-2012

de estacionamiento son de un cajón por cada 150 m² de superficie construida y/o por cada vivienda.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos con un mínimo de superficie de 3,000 m². El área construida máxima permisible (C.U.S.) para estos usos será de 0.6 veces el área del terreno, pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del lote, (C.O.S.). La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote de restricción lateral, En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros.

Usos y destinos condicionados

Condominios horizontales, 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 3 niveles o 10.0 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 y para condo-hoteles es de 1 por cada 75 m² construidos.

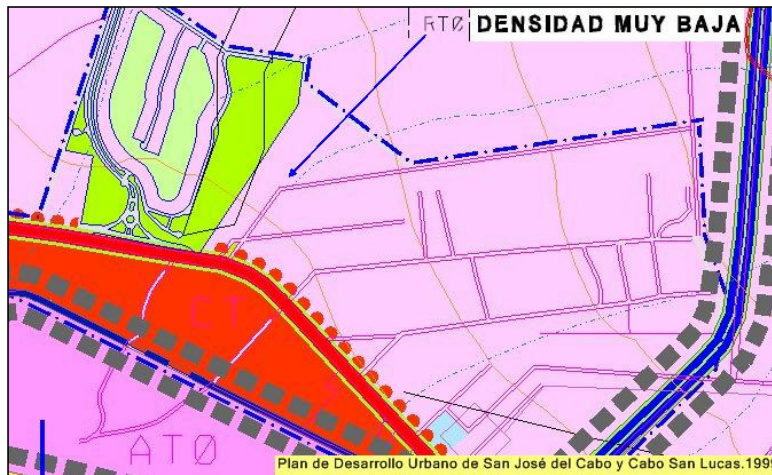
Se permite la instalación en esta zona de parques para casas rodantes de ocupación temporal. La superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) contando estacionamientos es de 0.25 veces de la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.25 veces la superficie total del terreno, (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos, no deberá exceder de 1 nivel ó 4.0 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 son de un cajón para cada casa rodante proyectada.

Y de acuerdo a lo establecido en el Apartado 3.2.3. de políticas de mejoramiento del Nivel de Estrategia de dicho Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal Vigente, que signa en la pagina 3-4 y que a la letra dice:

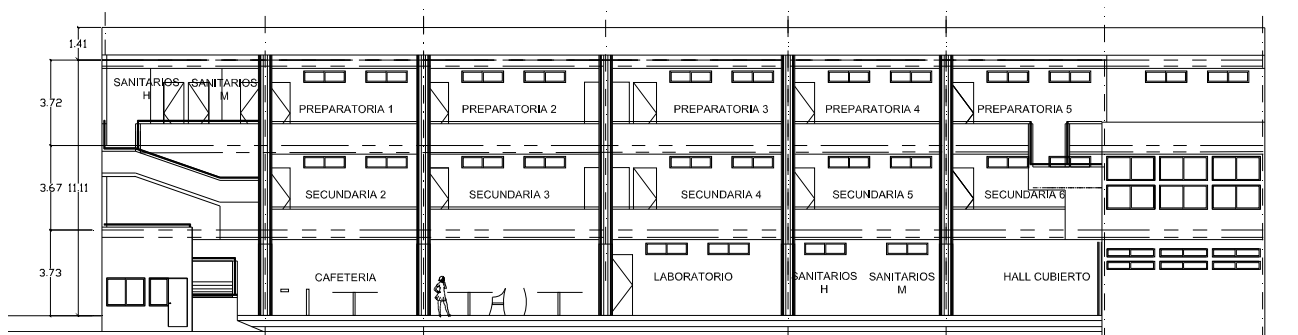
- Mejorar la dotación y calidad de los servicios de infraestructura.



205-XXVIII-2012



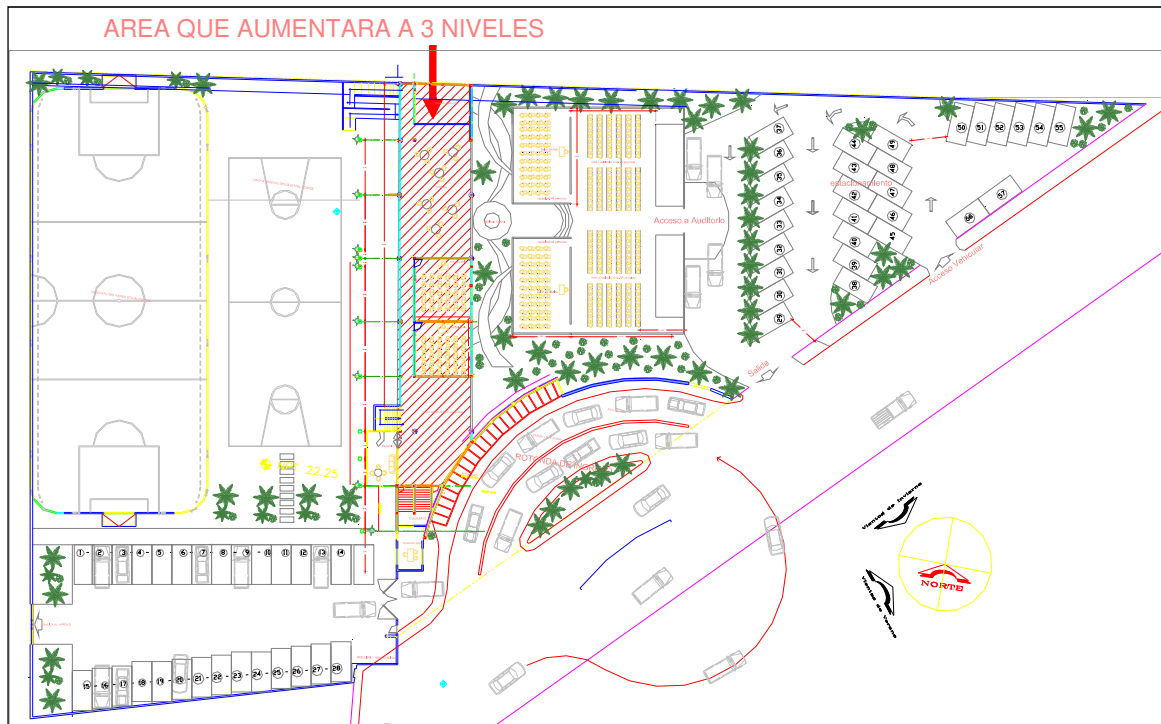
Séptimo.- Presentación del Proyecto donde se visualiza el tercer nivel de ampliación promovido:



VISTA LATERAL DEL AREA CON 3 NIVELES



205-XXVIII-2012



Octavo.- 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, en cuanto a las características técnicas del uso de suelo aplicable al predio, materia de construcción se cumple con COS, CUS, Restricciones, Estacionamiento, ya que la ampliación es de 825.00 M², que incrementa el CUS a 3200.00 M², siendo el permitido (0.6) de 4091.964 M² estando dentro del parámetro establecido; el COS o desplante no se modifica ya que la ampliación es en el tercer nivel.

El caso que nos ocupa es la autorización del Tercer nivel y Alturas, ya que el autorizado en dicho polígono es 2 niveles con 7.00 Mts de altura. Cabe señalar que la zona si permite 3 niveles con 10.00 Mts de altura a Azotea para otros giros residenciales ó condominiales; al no especificar el giro de escuela en 3 niveles, es; la Materia que nos ocupa dictaminar por este Honorable Cabildo Municipal.

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la autorización de la ampliación del proyecto de Escuela Secundaria Papalotl a 3 niveles, en las condiciones técnicas descritas en planos. Ubicado en el lote único fusionado de las fracciones 1A y 1B, en el Tezal, con clave catastral 402-042-004-002, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S., en copropiedad de los CC. Roberto José Chávez López y Yolanda Camarena Pelayo, restricciones de acuerdo a desplante denotadas en Plano de Conjunto presentado.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



205-XXVIII-2012


SEGUNDA.- Esta Soberanía autoriza la expedición y Materia de lo expuesto; a favor de los CC. Roberto José Chávez López y Yolanda Camarena Pelayo para el otorgamiento y/o “Autorización del incremento a tres niveles del proyecto de escuela secundaria Papalotl” 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 además de cubrir el pago de derechos de conexión por la diferencia a las necesidades del inmueble según la toma de agua que corresponda por el incremento promovido y requerido y que se le asigne por parte del OOMSAPAS Los Cabos, lo anterior en cumplimiento al acuerdo certificación de Cabildo numero 0118 del acta de la sesión ordinaria numero 19 de fecha 25 de enero de 2012.

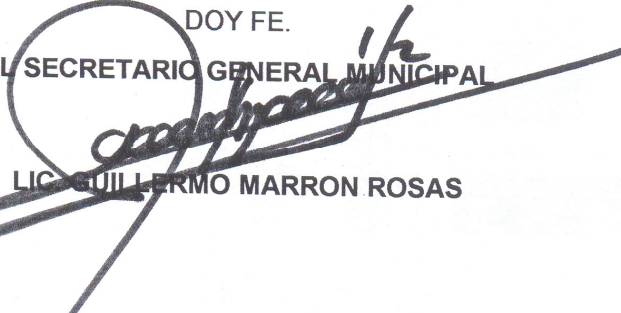
TERCERA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para los interesados y en ningún caso constituye derechos u obligaciones de carácter general por lo que no podrá ser transmitido en manera alguna en sus alcances o beneficios.

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 02 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DOCE.


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

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILI 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 SALVADOR BELTRÁN.- DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA
ARCHIVO.-