



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



211-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:

**C. LIC. RODRIGO EDUARDO CABEZA DE VACA RAMÍREZ**, REPRESENTANTE LEGAL DEL SR. ANTONIO URIARTE GARCÍA 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 EL C. LIC. RODRIGO EDUARDO CABEZA DE VACA RAMÍREZ, REPRESENTANTE LEGAL DEL SR. ANTONIO URIARTE GARCÍA, PARA "AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "CONDO-HOTEL STANZA", QUE CONSTA DE UN EDIFICIO EN 3 NIVELES (CON 3 UNIDADES POR NIVEL) HACIENDO UN TOTAL DE 9 CONDOMINIOS Ó UNIDADES DE 55.42 M<sup>2</sup> CADA UNO (INCLUYE BALCONES Y ESCALERA), A DESPLANTARSE EN UN ÁREA DE 747.57 M<sup>2</sup>, COMPUESTO DE 2 LOTES (5 Y 6) FUSIONADOS CON LAS CLAVES CATASTRALES (402-002-043-005 Y 402-003-043-006) UBICADOS EN LA COLONIA LIENZO CHARRO EN LA CIUDAD DE CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, EN 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 recibido en Oficina de Regidores el **C. Lic. Rodrigo Eduardo Cabeza de Vaca Ramírez** Representante Legal del **Sr. Antonio Uriarte García** Propietario del Proyecto e inmuebles que se promueven, donde solicita la **Autorización para desarrollar un proyecto denominado "Condo-Hotel Stanza", que consta de un Edificio en 3 Niveles (con 3 Unidades por nivel) haciendo un total de 9 Condominios ó Unidades de 55.42 M<sup>2</sup> cada uno (incluye balcones y escalera), a desplantarse en un área de 747.57 M<sup>2</sup>**, promoviendo se le aumente la densidad al predio que se establece para éste de acuerdo al Uso de Suelo aplicable catalogado como H-2 (Habitacional de Media Densidad) de 50 Viviendas por Hectárea, resultando para dicho predio un total permitido actualmente de **4 Viviendas, por lo que solicitan "5 Viviendas o Unidades más"**, **cabe aclarar que aún con dicho incremento; el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo ó Total de Construcción) permitido es de 1.2 equivalente a 897.08 M<sup>2</sup>**, el proyecto presenta **solo el 0.66 ó 498.78 M<sup>2</sup>** estando por debajo del permitido (a la mitad aproximadamente) y el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo ó área de desplante), siendo el permitido el **0.60 equivalente a 448.54 M<sup>2</sup>**, el proyecto presenta **solo el 0.22 ó 166.26 M<sup>2</sup>** (aproximadamente a una tercera parte por debajo). Dicho proyecto se desplanta sobre un área de 2 lotes (5 y 6) fusionados con las Claves Catastrales (402-002-043-005 y 402-003-043-006) ubicados



## 211-XXVIII-2012

en la Colonia Lienzo Charro en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México. Motivo de revisión y análisis, anexando a su intención el siguiente documental:

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

- Se anexa copia simple del **protocolo de la Escritura Pública No. 11,073 Volumen 512 de fecha 14 de Septiembre del 2012** de la acreditación de la Propiedad del Inmueble producto de la **Fusión de los predios descritos**.
- Se anexa copia simple del **Oficio de Fusión de los predios otorgado bajo el No. FUSION/007/PU/2012 de fecha 17 de Abril del año 2012**.
- **Escritura Publica No. 62,956, Volumen 986, de fecha 8 de Septiembre del 2005**, que contiene el Contrato de Compraventa del Lote 5.
- **Levantamiento Topográfico Expedido por la Dirección Municipal de Catastro**, del lote 005.
- **Escritura Publica No. 62,712, Volumen 986, de fecha 17 de Agosto del 2005**, que contiene el Contrato de Compraventa del Lote 6.
- **Levantamiento Topográfico Expedido por la Dirección Municipal de Catastro**, del lote 006.
- **Libertad de Gravamen de fecha 9 de Abril de 2012**.
- **Pago de impuesto Predial 2012** de cada lote.
- **Memoria Descriptiva Arquitectónica y Planos del proyecto (5 planos arquitectónicos, Planta de Conjunto, Plantas Arquitectónicas Fachadas Generales, Cortes Generales)**.
- Se presenta **Autorización de Limpieza y Deshierbe emitido por la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente a través de la Coordinación de Ecología y Medio Ambiente de la Delegación de Cabo San Lucas** bajo el oficio no. **DGEYMA.RN.CSL.017/12 de fecha 09 de Abril 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.

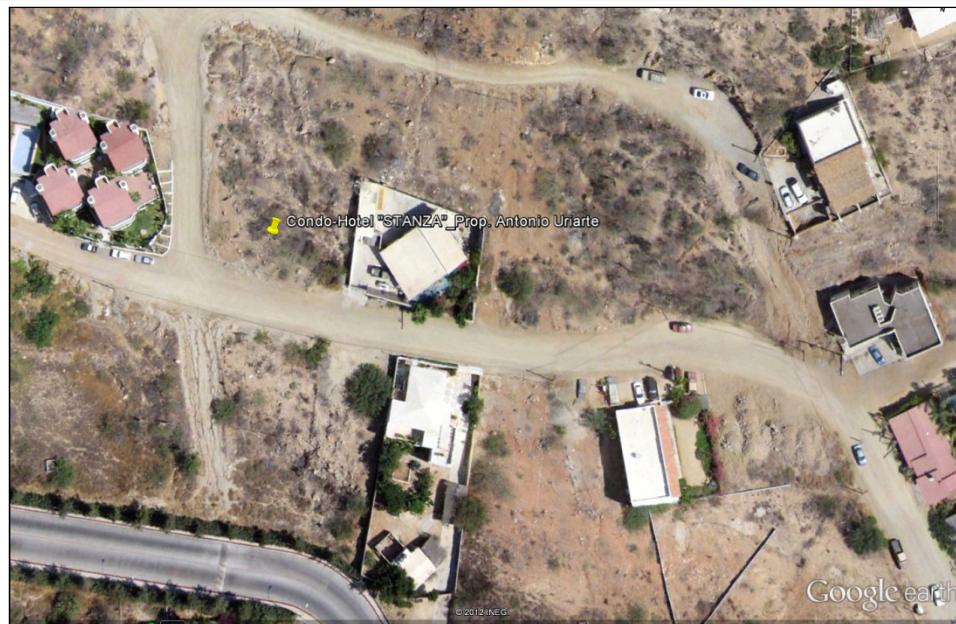
**Cuarto.-** Que el Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación,



211-XXVIII-2012

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 denominado “Condo-Hotel Stanza”, que consta de 9 Condominios ó Unidades de 55.42 M<sup>2</sup>** cada uno (incluye balcones y escalera), se localizan dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:





## 211-XXVIII-2012

**Sexto.-** La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al área de **747.57 M<sup>2</sup>**, compuesta de 2 lotes (5 y 6) fusionados con las Claves Catastrales (402-002-043-005 y 402-003-043-006) **ubicados en la Colonia Lienzo Charro en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** está contemplada con un Uso de Suelo **H-2 (Habitacional de Media 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:

### Usos y destinos permitidos

***Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200.00 M2, una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles ó 7.00 metros 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 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 3.00 metros libre de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80.00 M2. Construidos y un cajón por servicio integrado. Todos los lotes deberán tener un frente de cuando menos 10.00 metros.***

***Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá de 3 niveles o 10.00 metros. Se dejará una franja de 3.00 metros libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80.00 M2. Construidos, con un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 2.0 hectáreas, y cumplir con las factibilidades correspondientes.***

### Usos y destinos condicionados

***Se permite la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros destinados a comercio de productos y servicios básicos, integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan los 30.00 M2. cubiertos: abarrotes, comestibles, comida elaborada, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.***

***Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, y tiendas para comercio, tiendas de autoservicio, establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 200.00 M2.. Con un frente mínimo de 10.00 metros Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces de la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 0.60***



211-XXVIII-2012

*veces la superficie del lote, con edificaciones que no excedan 2 niveles ó 7.00 metros de altura. Se dejará una franja de 5.00 metros libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50.00 M2. Construidos.*

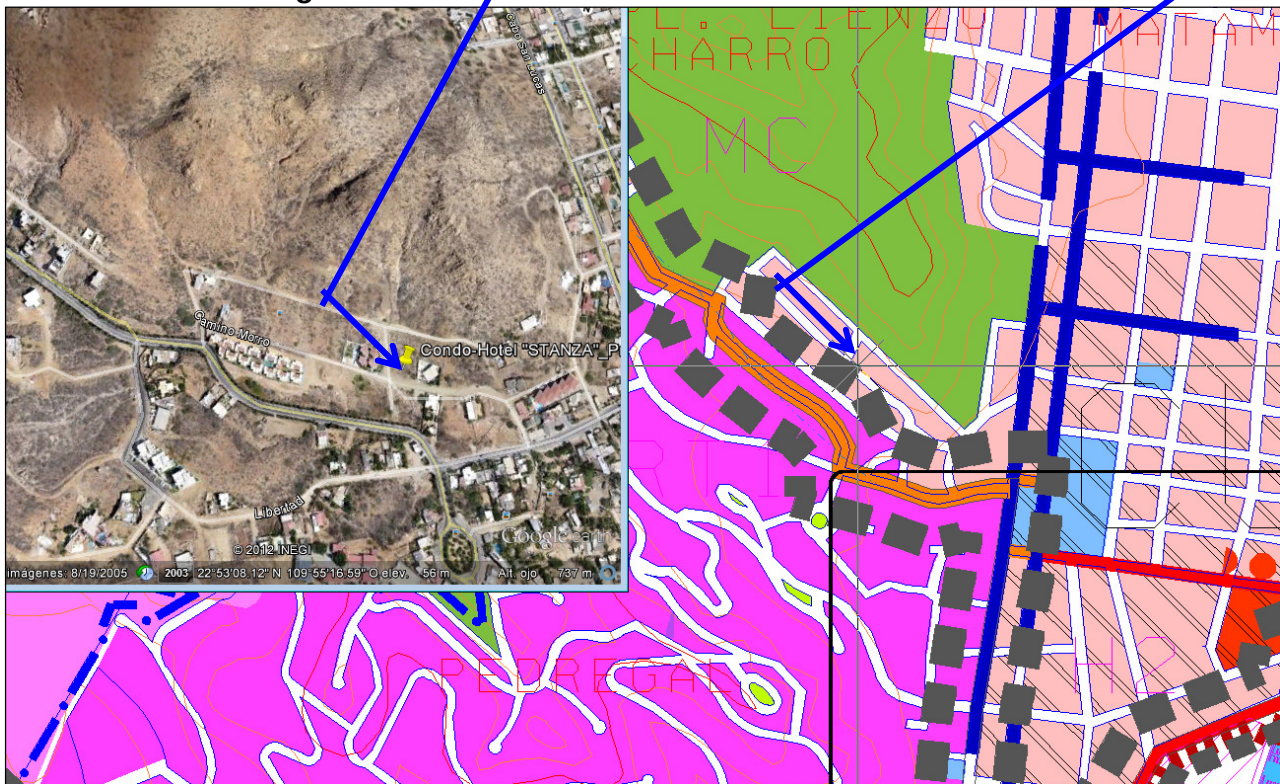
Localización dentro del Plano E5 (en su versión Municipal Original...Microstation) del Nivel de Estrategia aplicable del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXVI... 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.

Área de 747.57 M<sup>2</sup>, compuesta de 2 lotes (5 y 6) fusionados con las Claves Catastrales (402-002-043-005 y 402-003-043-006) ubicados en la Colonia Lienzo Charro en la Ciudad de Cabo San Lucas:

Sistema Google Earth...Internet



Localización dentro del Plano E5 PDU:



Localización dentro del Plano E5 (en su versión Municipal Original...Microstation) del Nivel de



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

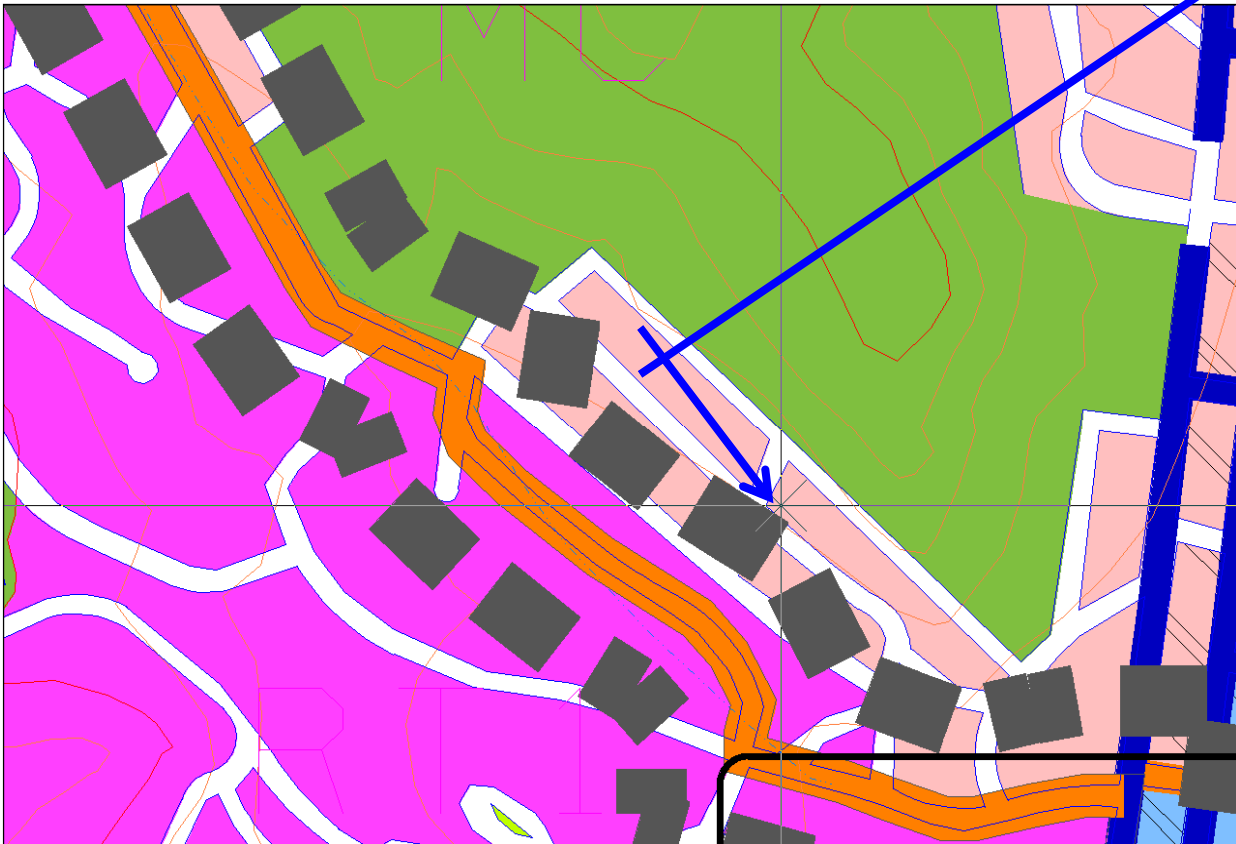
## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



211-XXVIII-2012

Estrategia aplicable 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 y vigente a la fecha:

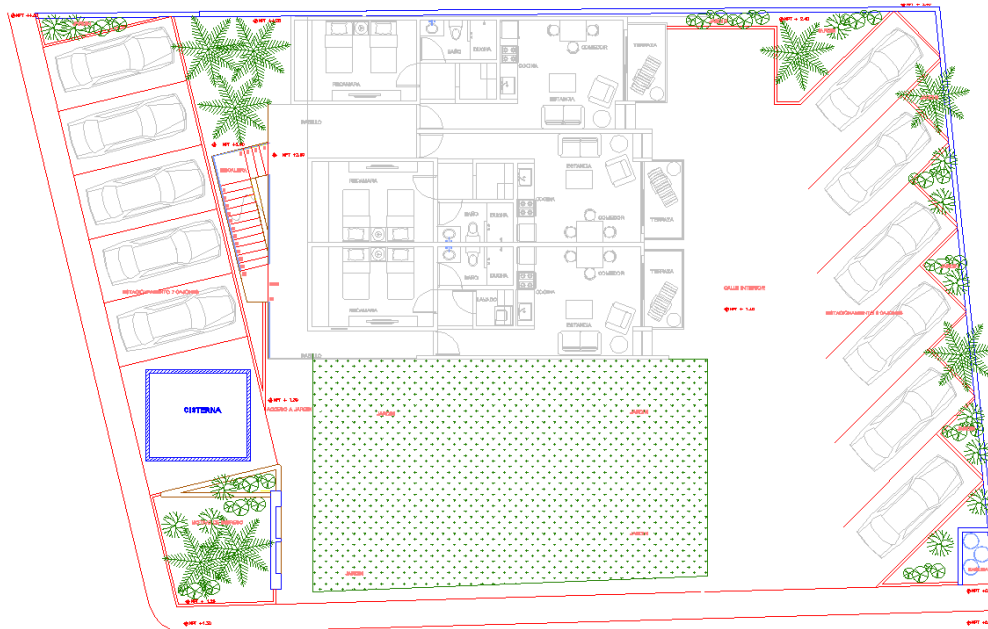
Uso de Suelo aplicable al predio fusionado: **H-2 (Habitacional de Media Densidad):**



**Séptimo.-** Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior; de acuerdo al Uso de Suelo aplicable a los inmuebles que forman un Área de 747.57 M<sup>2</sup>, compuesta de 2 lotes (5 y 6) fusionados con las Claves Catastrales (402-002-043-005 y 402-003-043-006) ubicados en la Colonia Lienzo Charro en la Ciudad de Cabo San Lucas; en el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas Vigente, el propietario pretende construir dicho desarrollo habitacional denominado **“Condo-Hotel Stanza”, que consta de 9 Condominios ó Unidades de 55.42 M<sup>2</sup>** cada uno (incluye balcones y escalera), a desplantarse en un edificio de 3 niveles (3 Unidades por nivel) donde dicha zona ya está impactada con proyectos construidos y autorizados en 3 Niveles. **Cabe aclarar que el predio tiene permitido actualmente de acuerdo a la densidad autorizada en el uso de suelo (H-2 Habitacional de Media Densidad) aplicable a éste; que es de 50 Viv/Ha resultando 4 Viviendas, por lo que solicitan “5 Viviendas o Unidades más:**

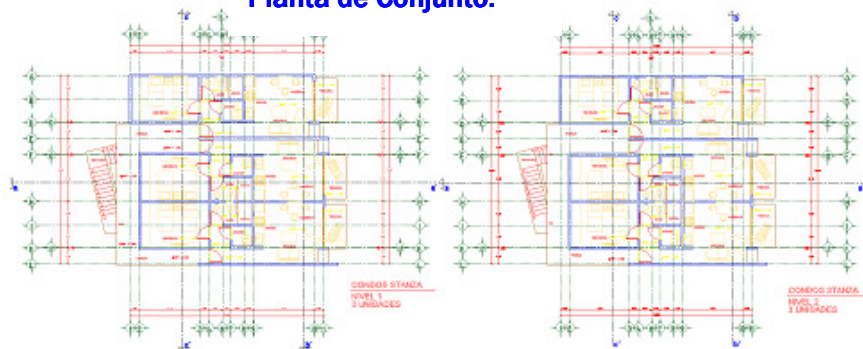


211-XXVIII-2012



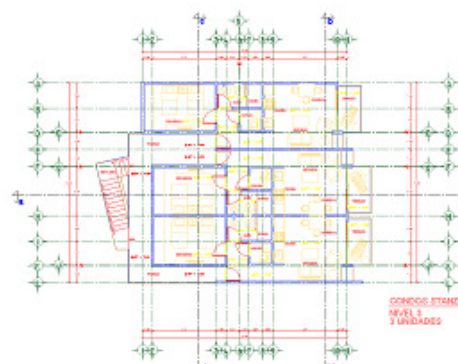
Planta de Conjunto:

CONDOS STANZA  
NIVEL ESTACIONAMIENTO



Planta Nivel 1 (3 Unidades):

Planta Nivel 2 (3 Unidades):

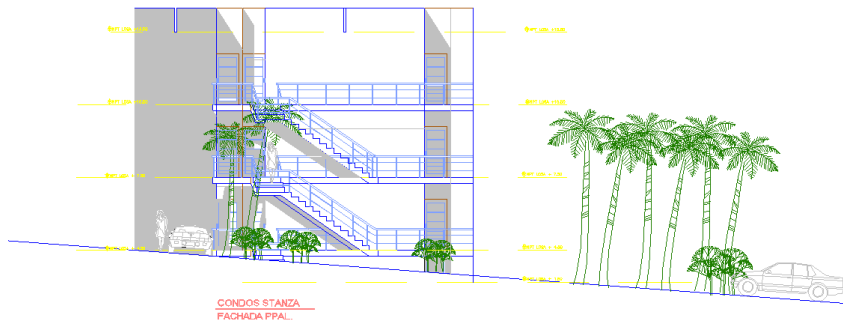


Planta Nivel 3 (3 Unidades):

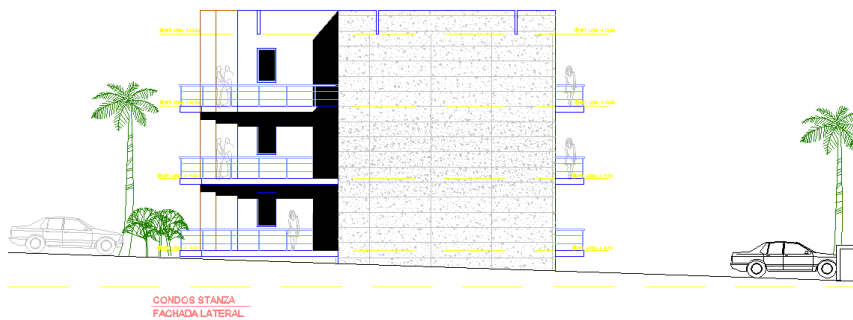
AREAS CONDOMINIOS ESTANZA	
M2	
<b>NIVEL 1</b>	
Escalera	7.71
Total Deptos	144.83
Balcones	13.72
<b>TOTAL</b>	<b>166.26</b>
<b>NIVEL 2</b>	
Escalera	7.71
Total Deptos	144.83
Balcones	13.72
<b>TOTAL</b>	<b>166.26</b>
<b>NIVEL 3</b>	
Escalera	7.71
Total Deptos	144.83
Balcones	13.72
<b>TOTAL</b>	<b>166.26</b>



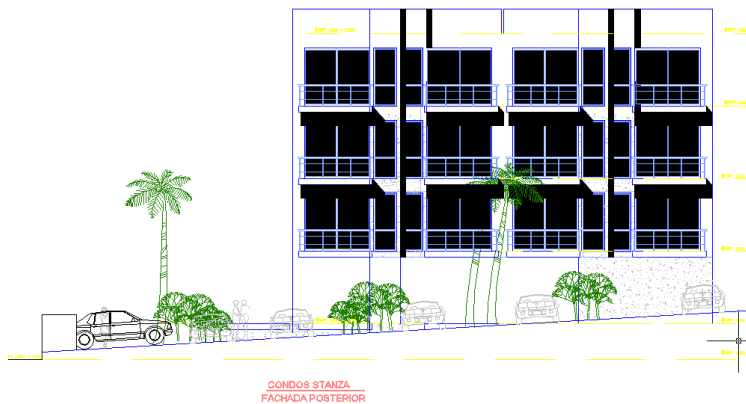
211-XXVIII-2012



Fachada Principal:



Fachada Lateral:



Fachada Posterior:

### 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 la construcción de un proyecto denominado “Condo-Hotel Stanza”, que consta de un Edificio en 3 Niveles (con 3 Unidades por nivel) haciendo un total de 9 Condominios ó Unidades de 55.42 M<sup>2</sup> cada uno (incluye balcones y escalera), a desplantarse en un área de 747.57 M<sup>2</sup>, compuesto de 2 lotes (5 y 6) fusionados con las Claves Catastrales (402-002-043-005 y 402-003-043-006) ubicados en la Colonia Lienzo Charro en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México. Con las características siguientes: Un edificio de tres niveles con 3 Unidades habitables por nivel, con una altura máxima, de 10.60 Metros a Pretiles, con un desnivel





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



211-XXVIII-2012

aproximado de 2.50 Metros donde se ubica el área de estacionamiento, presentando un total de 11 cajones, un Coeficiente de Ocupación del Suelo ó Nivel de Desplante (C.O.S.) de 0.22 ó 166.26 M<sup>2</sup> y un Coeficiente de Utilización del Suelo ó Total de Construcción (C.U.S.) de 0.66 ó 498.78 M<sup>2</sup>, restricciones de acuerdo a desplante denotadas en Plano de Conjunto presentado. Dicha condición refiere 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 página 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 DICHOS COEFICIENTES PERMITIDOS SEÑALADOS (1.2 Y 0.6 CUS Y COS RESPECTIVAMENTE)" YA QUE ESTOS SON SU LIMITE EN CUANTO A LA DENSIDAD DE SU PREDIO".**

**SEGUNDA.**-Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble registre la Escritura Pública la fusión de los lotes 5 y 6 de su propiedad que la presento con el **No. 11,073 Volumen 512 de fecha 14 de Septiembre del 2012**, debiendo presentarla debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes al **Trámite de Terminación de Obra ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción así como el Visto Bueno de La Dirección Municipal de Imagen Urbana** (en su caso, de promover algún anuncio publicitario del proyecto en fachada), además para la Obtención del **Trámite de Licencia de Construcción**; deberá de presentar el Visto Bueno de la **Dirección General de Ecología y Medio Ambiente** (anexo y referido en antecedentes) 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 certificación de Cabildo numero 0118 del acta de la sesión ordinaria numero 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 02 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DOCE.*



SECRETARÍA GRAL.  
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.

EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

ARCHIVO.-