



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.
(Artículos 81 Inciso "j" ...Ley de Hacienda Municipal).

San José del Cabo, B.C.S., a 24 de julio de 2024.

C. ALDAIR VICTOR ALFONSO ORTEGA ARREOLA.
(Propietario del Inmueble)
C. RICARDO REYES SANDOVAL
(Apoderados Legal)
P R E S E N T E S:

Los suscritos, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano y de Director Municipal de Planeación Urbana del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Ing. Francisco Javier Campas Duarte y Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta; por este conducto respetuosamente nos permitimos dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención a su oficio sin número, recibido en nuestra Dirección el 23 de abril del Presente año, a través del cual solicita la Autorización de Uso de Suelo, promovido para el Predio Rustico Denominado "Fracción C" de la Fracción del predio rustico denominado "Miramar", Ubicado en la Delegacion de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Con Clave Catastral 4031000010, una Superficie de 100-00-71.915 M2., presentando copia de los siguientes documentos:

Antecedentes:

- Escritura No. 4,813, Volumen 100, de fecha 10 de Diciembre de 2019, otorgada ante Notario Público No. 25, el Lic. Florencio Alaniz Ornelas, del Municipio de La Paz, Inscrita ante La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Baja California Sur, Dirección del Municipio de Los Cabos, manifestado en la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Los Cabos, Manifestado en la Dirección Municipal de Catastro con fecha 15 de Septiembre de 2020.
- Escritura No. 14,479, Libro No. 250, de fecha 26 de enero de 2023, otorgado por el Notario Público No. 30, de la Ciudad de Santa Rosalia, Municipio de Mulege Baja California Sur, que hace constar que hace constar la constitución los poderes legales.
- Identificación tipo INE del Apoderado
- Recibo de pago del impuesto predial 2024.



DIRECCION MUNICIPAL
PLANEACION URBANA





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S. DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.
(Artículos 81 Inciso "j" ...Ley de Hacienda Municipal).

Localización:

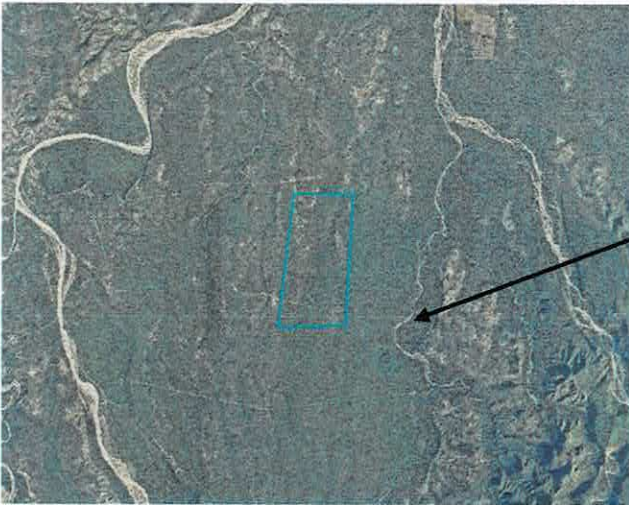


Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.

Fracción "C" de la Fracción del predio rustico denominado "Miramar", Ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Con Clave Catastral 4031000010, una Superficie de 100-00-71.915 M2..

Uso de suelo: UGA - T-13 (Apta para el Turismo de Densidad Bruta Hasta 10 Ctos./HA y Usos Conservacionistas de Baja Densidad y Poca Demanda al Ambiente.)

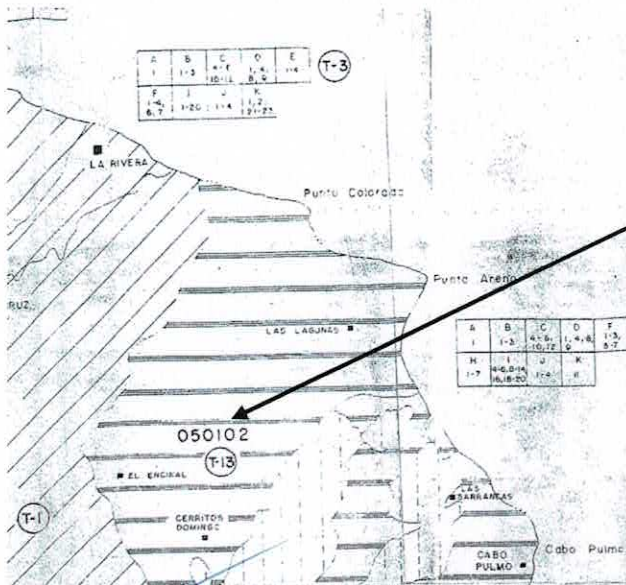


Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.

Fracción "C" de la Fracción del predio rustico denominado "Miramar", Ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Con Clave Catastral 4031000010, una Superficie de 100-00-71.915 M2..

Uso de suelo: UGA - T-13 (Apta para el Turismo de Densidad Bruta Hasta 10 Ctos./HA y Usos Conservacionistas de Baja Densidad y Poca Demanda al Ambiente.)



DIRECCIÓN MUNICIPAL
PLANEACIÓN URBANA





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.
(Artículos 81 Inciso "j"...Ley de Hacienda Municipal).

Resolutivo:

En base a croquis de localización y en los Términos de Ley y de Normatividad aplicables y Vigentes en el Municipio de Los Cabos... Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S. Artículo 13, Fracción X, Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de B.C.S. Artículos 4,5,6, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de B.C.S. Decreto 829 ...Titulo Segundo capitulo Primero Artículo 5 Fracción III...relativo a la Estructuración del Ordenamiento Ecológico y Fracción VII relativo a...que a la letra dice: ..."y en su caso condicionar el otorgamiento de autorizaciones para uso del suelo o de las licencias de construcción u operación", "**Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. B.C.S.**" (Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. bajo el Número 30 Tomo XXII en la Cd. De La Paz de fecha 31 de Agosto del año 1995, de acuerdo a Decreto número 1054 y Acta de Cabildo Municipal número 49 de la Sesión Extraordinaria del 05 de Junio del año 1995 del Honorable V Ayuntamiento de Los Cabos y con Certificación de la Secretaria General de fecha 28 de Agosto del año 1995), teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice:... "ser un instrumento de Planeación que oriente a los Gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso del suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales" y en apego a los Criterios empleados relativos a los usos de suelo aplicables en la actual y vigente "Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040", (autorizado bajo la Certificación del Honorable Cabildo Municipal número 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la Sesión Ordinaria número 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el Boletín Oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y Vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL 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 01, foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013), con fundamento a lo establecido en el Nivel Estratégico en la Zonificación Secundaria (aplicables Páginas 250 a la 287), Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo ó Tabla de Compatibilidad por Usos Específicos; y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo; y según su localización, revisión y análisis de su proyecto mediante el Dictamen llevado a cabo con el presente Uso de Suelo y Supervisión Técnica; ésta **Instancia Municipal les informa que no existe Plan de Desarrollo Urbano aplicable en el predio solicitado por lo que no cuenta con Uso de Suelo**, así mismo se le informa que en la zona es aplicable al Programa de Ordenamiento Ecológico y le corresponde la UGA – T13 (Apta para el Turismo de Densidad Bruta Hasta 10 Ctos./HA y Usos Conservacionistas de Baja Densidad y Poca Demanda al Ambiente.) en el cual es compatible a la "Fracción C" de la Fracción del predio rustico denominado "Miramar", Ubicado en la Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Con Clave Catastral 4031000010, una Superficie de 100-00-71.915 M2., condicionado a presentar al trámite de Licencia de construcción lo siguiente:

- Visto Bueno de la Dirección Municipal de Ecología, así como lo que la autoridad lo requiera.





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.
(Artículos 81 Inciso "j" ...Ley de Hacienda Municipal).

Criterios de Ordenamiento Ecológico: A1, B1-B3, C4-C6, C10, C12, D1, D4, D8, D9, F1-F3, F5-F7, H1-H7, I4-I6, I8-I14, I16, I18-I20, J1-J4, K11

AA) ABASTO DE AGUA

A1.- LOS DESARROLLOS TURISTICOS PROYECTADOS EN LAS UNIDADES T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18 DEBERAN ASEGURAR SU PROPIO ABASTO DE AGUA Y EL DE LOS NUCLEOS DE POBLACIÓN QUE GENEREN, SIN MENOSCABO DEL RECURSO PARA LAS LOCALIDADES ALEDAÑAS, UTILIZANDO PARA ELLO EL ESTABLECIMIENTO DE PLANTAS DESALINIZADORAS U OTRAS TECNOLOGIAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUA.

CA) CONSUMO DE AGUA

B1.- INCLUIR DENTRO DE LAS NORMAS PARA LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO, EL REQUISITO DE UTILIZAR TECNICAS DE GENERACIÓN Y AHORRO DE AGUA POTABLE.

B2.- APLICAR UN SISTEMA TARIFARIO PREFERENCIAL POR CATEGORIA DE USUARIO Y VOLUMEN DE CONSUMO, QUE FOMENTE EL AHORRO Y EL USO EFICIENTE DEL RECURSO CON BASE EN LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL.

B3.- ARROYOS, OASIS Y MANANTIALES:

EL MICROCLIMA QUE SE DESARROLLA A LO LARGO DE LOS ARROYOS, OASIS Y MANANTIALES, ES DE IMPORTANCIA PARA ESPECIES ANIMALES Y VEGETALES ENDEMICAS DE ESTAS MICROREGIONES, ESTOS CUERPOS DE AGUA SUPERFICIAL SON LA UNICA FUENTE DE ABASTO DE AGUA QUE DURA A VECES HASTA VARIOS AÑOS, POR LO QUE SE DEBERA:

A) JUSTIFICAR LA CONSTRUCCIÓN E REPRESOS EN ARROYOS.

B) CONSERVAR LOS CAUSES DE LOS ARROYOS SIN ASENTAMIENTOS HUMANOS.

C) LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS HIDRICOS SUPERFICIALES DEBERAN SER CONTROLADAS EN BASE A ESTUDIOS QUE EVALUEN LA ESTRACCIÓN BOMBEO O ENCAUZAMIENTO DEL FLUJO NATURAL DE MANANTIALES.

PA) PRODUCCIÓN AGRICOLA

C4.- SE PROCURARA LA PERMANENCIA DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGRICOLA, Y SU APROVECHAMIENTO AGROINDUSTRIAL, DESALENTANDO CAMBIO DEL SUELO Y PROCURANDO EL ABASTO DE AGUA.

C5.- SE DEBERA EVITAR LA CONDUCCIÓN DE AGUA DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGRICOLA DE ALTO RENDIMIENTO PARA DESTINARLOS A OTROS APROVECHAMIENTOS, ENTRE ELLOS A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLOS TURISTICOS.

C6.- EN TODOS LOS PAISAJES TERRESTRES SE DEBERAN CONSIDERAR LAS AREAS ACTUALES DE USO AGRICOLA

C10.- SE DEBERA FOMENTAR ENTRE LOS SECTORES TURISTICO, AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL, EL ESTABLECIMIENTO DE CONVENIOS PARA ESTIMULAR LA PRODUCCIÓN Y EL





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.
(Artículos 81 Inciso "j" ...Ley de Hacienda Municipal).

CONSUMO LOCAL DE PRODUCTOS DEL CAMPO.

C12.- LOS PAISAJES APTOS PARA LA ACTIVIDAD AGRICOLA Y AREAS YA ESTABLECIDAS DE ESTE APROVECHAMIENTO, DEBERAN FOMENTAR EL USO DE INFRAESTRUCTURA QUE HAGA EFICIENTE EL USO DEL AGUA.

PG) PRODUCCIÓN GANADERA

D1.- EN ZONAS DE DESARROLLO TURISTICO Y URBANO, LOS PREDIOS GANADEROS DEBERAN ESTAR CERCADOS Y LOS ACCESOS DEBERAN CONTAR CON "GUARDAGANADOS".

D4.- EN TODOS LOS PAISAJES TERRESTRES SE DEBERAN CONSIDERAR LAS AREAS ACTUALES DE USO PECUARIO.

D8.- SE FOMENTARA EL ESTABLECIMIENTO DE CONVENIOS ENTRE EL SECTOR PECUARIO Y LOS SECTORES AGRICOLA Y TURISTICO, PARA ESTIMULAR LA PRODUCCION Y EL CONSUMO LOCAL DE LOS PRODUCTOS EL CAMPO.

D9.- EN LOS PAISAJES APTOS PARA LA ACTIVIDAD PECUARIA Y EN LAS AREAS YA ESTABLECIDAS DE ESTE APROVECHAMIENTO, DEBERAN FOMENTAR EL USO DE INFRAESTRUCTURA QUE HAGA EFICIENTE EL USO DE AGUA.

HA) ASENTAMIENTOS HUMANOS

F1.- LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE URBANIZACION DEBERAN RESPETAR LOS CAUCES DE LOS ARROYOS Y ESCURRIMIENTOS.

F2.- LA VEGETACION NATIVA DEBERA CONSERVARSE SELECTIVAMENTE Y USARSE PREFERENTEMENTE EN LAS AREAS VERDES DE CONSTRUCCIONES.

F3.- SE DEBERA COMPLEMENTAR LA REGULACION DE USO DE LA ZONA FEDERAL (PRINCIPALMENTE EN ZONAS DE PLAYA). ESTA REGULACION DEBERA ESPECIFICAR TIPO Y UBICACIÓN DE ACCESOS BAJO LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

A) SE DEBERAN PROHIBIR LAS CONSTRUCCIONES Y DIVISIONES FISICAS EN LOS ARROYOS QUE DESEMBOQUEN AL MAR.

B) SE DEBERA RESPETAR EL DERECHO DE VIA DE LOS CAMINOS ACTUALES HACIA LA ZONA FEDERAL DE PLAYA BAJO LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

C) SALVO LA JUSTIFICACION CONTRARIA, EL ANCHO DE VIA DE LOS ACCESOS A LA PLAYA SERA DE 7M.

D) SE DEBERAN ESTABLECER AREAS DE ESTACIONAMIENTO ADYACENTES AL DERECHO DE VIA Y CERCANAS

F5.- PARA LAS UNIDADES T-13, T-14, T-15, T-16, T-17 Y T-18, EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN EN LA ZONA COSTERA, QUEDARA SUPEDITADO A QUE LAS ZONAS URBANAS ACTUALES, ASI COMO LAS RESERVAS PARA SU CRECIMIENTO ALCANCEN SU NIVEL DE SATURACIÓN.

Así mismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

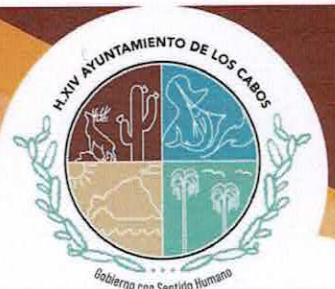
DIRECCION MUNICIPAL
PLANEACION URBANA





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARÍA DE SALVATIERRA"

OFICIO: US/660/PU/2024 FOLIO: 1176/2024

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo.

(Artículos 81 Inciso "j" ...Ley de Hacienda Municipal).

Para la construcción de dicho proyecto se deberán cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de seguridad y protección correspondientes en materia de ley y normatividad; Federal, Estatal y Municipal aplicables y vigentes en el Municipio de Los Cabos, que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo, así como la seguridad de sus circunvecinos.

Es importante señalar, que bajo el principio de buena fe en todo procedimiento administrativo, el presente dictamen se elaboró sin la declaración o manifestación por parte del solicitante sobre la posible existencia de siniestros y/o riesgos que afectan o pueden afectar o modificar en lo futuro el predio objeto de la presente solicitud, por lo que este se dictó conforme a la documentación, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su más estricta responsabilidad y veracidad; esta Dirección General no incurrirá en responsabilidad alguna, directa o indirectamente, por el uso, destino y/o autorización final que el particular, solicitante, su apoderado/representante legal o cualquier otra autoridad Federal, Estatal o Municipal realicen, faculten o ejecuten con el presente instrumento legal o cualquier otra responsabilidad que se desprenda de dichos actos.

Así mismo, se les informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente, quedando a salvo los derechos de terceros.

Sin otro particular de momento, quedo de Ustedes.

ATENTAMENTE:


ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.




ARQ. GIOVANNI ALBERTO HIGUERA PERALTA.
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA.

C.c.p. Ing. Cecilia Guadalupe González Salas.-Dirección Municipal de Licencias de Construcción.- Presente.
C.c.p. Archivo.
FJCD/EAMM*

