



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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



San José del Cabo, B. C. S. 24 septiembre del 2024
Oficio Núm. CGM/DMTAP/RS/327/2024.

Asunto: Respuesta a solicitud de información.

"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION 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"

"SEPTIEMBRE, MES DE LA PROTECCIÓN CIVIL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

S. JUAN AGUNDEZ
P R E S E N T E:

El suscrito ciudadano, Licenciado **Miguel Ornelas Rojo**, en mi carácter de **Director Municipal de Transparencia y Acceso a la Información Pública del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur**, personalidad que acredito con el Nombramiento otorgado en la Primer Sesión Pública Ordinaria de Cabildo, correspondiente al acta número 02, celebrada el día 29 de Septiembre de 2021, bajo Acuerdo Número 01, y con las facultades consagradas en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur en su artículo 31, así como en el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Los Cabos, Baja California Sur artículo 43, y el Reglamento de la Transparencia, Acceso a la Información Pública y la Protección de Datos Personales para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur en su artículo 17, y demás correlativos aplicables, por medio del presente se da atención a su solicitud de información con folio: **030077824000387** la cual fue entendida por **El Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta – Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur**, en la cual se requiere lo siguiente:

INFORMACIÓN SOLICITADA:

"Buenos días. Agradeceré me compartan la información relativa a cualquier Uso de Suelo vigente autorizado para el inmueble con clave catastral número 402044009005 correspondiente al Lote 111, Condominal 02, calle Paseo Cabo Bello, en el Fraccionamiento Cabo Bello en Cabo San Lucas, Baja California Sur, que cuenta con superficie de 3,822.18 m2.

Datos complementarios:

es en relación al Lote de terreno marcado con número 111, condominal número 2, del fraccionamiento Cabo Bello en Cabo San Lucas, B.C.S., con clave catastral 402-044-009-005 con superficie de 3822.18m2, que colinda con la Carretera Transpeninsular, así como con los lotes 112, H-1, y H-2, ambos de la manzana condominal número 2, del mismo desarrollo Cabo Bello."

RESPUESTA A LA SOLICITUD:

Se adjunta Oficio Identificado como **OV/PU/339/2024** presentado por El Director Municipal de Planeación Urbana, que consta de 01 (Una) Hoja Útil con anexo, que por economía procesal se tienen por aquí reproducido como si a la letra se insertase, en Obvio de repeticiones innecesarias.

Sin más al momento, teniendo por atendida en tiempo y forma la solicitud de información referida por parte de la Unidad de Transparencia, nos reiteramos a sus enteras órdenes para seguir brindándole atención en el acceso a la información pública del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

ATENTAMENTE
DIRECTOR MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL
H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS B.C.S.

LIC. MIGUEL ORNELAS ROJO



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

Dirección Municipal Planeación Urbana



Oficio: OV/PU/339/2024.

Asunto: **CONTESTACION OFICIO CGM/DMTAIP/897/2024.**
San José del Cabo, Baja California Sur, a 23 septiembre del 2024.

LIC. MIGUEL ORNELAS ROJO
DIRECTOR MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO
A LA INFORMACION PÚBLICA DEL H.XIV AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.
P R E S E N T E.-

11:42
24 SEP 2024
RECEBIDO
D.M. TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACION

Quien suscribe **Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta** en mi carácter de Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos con las facultades que me confiere el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Los Cabos B.C.S., en los numerales 10 inciso i), 17 fracción II, 18, 77, en base a lo establecido por el artículo 29 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur; en atención al oficio con número de folio **CGM/DMTAIP/897/2024** derivada de una solicitud ciudadana dentro de la Plataforma Nacional de Transparencia con folio de solicitud **030077824000387**; a nombre de **Juan Agundez** el cual solicita lo siguiente:

"Buenos días. Agradeceré me compartan la información relativa a cualquier Uso de Suelo vigente autorizado para el inmueble con clave catastral número 402044009005 correspondiente al Lote 111, Condominal 02, calle Paseo Cabo Bello, en el Fraccionamiento Cabo Bello en Cabo San Lucas, Baja California Sur, que cuenta con superficie de 3,822.18 m2." (Sic) {énfasis añadido}.

DATOS COMPLEMENTARIOS:

"es en relación al Lote de terreno marcado con número 111, condominal número 2, del fraccionamiento Cabo Bello en Cabo San Lucas, B.C.S., con clave catastral 402-044-009-005 con superficie de 3822.18m2, que colinda con la Carretera Transpeninsular, así como con los lotes 112, H-1, y H-2, ambos de la manzana condominial número 2, del mismo desarrollo Cabo Bello." (Sic) {énfasis añadido}.

En atención a la solicitud de información que respecta se le informa que después de una búsqueda exhaustiva dentro de los archivos físicos y digitales de esta dirección, se localizó con la clave catastral proporcionada por el solicitante la autorización de uso de suelo **US/1233/PU/2023 FOLIO:2099/2023**, se anexa en copia simple.

Sin más por el momento le envío un cordial saludo, no sin antes reiterarle mi consideración y respeto.



ATENTAMENTE:

ARQ. GIOVANNI ALBERTO HIGUERA PERALTA
DIRECTOR MUNICIPAL PLANEACIÓN URBANA
DEL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.



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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023. AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANDO"

OFICIO: **US/1233/PU/2023.** FOLIO: **2099/2023.**
ASUNTO: **AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.**

San José del Cabo, B.C.S., a 15 de Diciembre de 2023.

CPY GRUPO DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. (Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble).

[REDACTED] (Apoderado Legal).

PRESENTE:

Los suscritos, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano, Ing. Francisco Javier Campas Duarte y Director Municipal de Planeación Urbana Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta, del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; 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 12 de Diciembre Presente año, a través del cual solicita la Autorización de Uso de Suelo, para la Construcción de una ESTACIÓN DE SERVICIO TIPO GASOLINERA, promovido para el [REDACTED] Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Clave Catastral [REDACTED], con una superficie de [REDACTED], presentando copia de los siguientes documentos:

Antecedentes:

- Acta No. [REDACTED] Volumen No. [REDACTED] de fecha [REDACTED], otorgado por el Notario Público No. 7, del Estado de Baja California Sur, manifestado ante la Dirección Municipal de Catastro e inscrito en la Dirección General de Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Baja California Sur, Dirección del Municipio de Los Cabos, que hace constar el Contrato de Compraventa.
- Certificación de no adeudo de Impuesto Predial, de fecha 07 de Diciembre de 2023.
- Constancia de Nomenclatura Oficial.
- Croquis de Localización.
- Escritura No. [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] otorgado por la Notaría Publica No. 116, del Estado de México, que hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas.
- Identificación oficial del Apoderado Legal.

**GOBIERNO
CON SENTIDO
HUMANO**





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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/1233/PU/2023. FOLIO: 2099/2023.
ASUNTO: AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.

Localización:



Imagen del sistema ECARTO de la Dirección Municipal de Catastro.

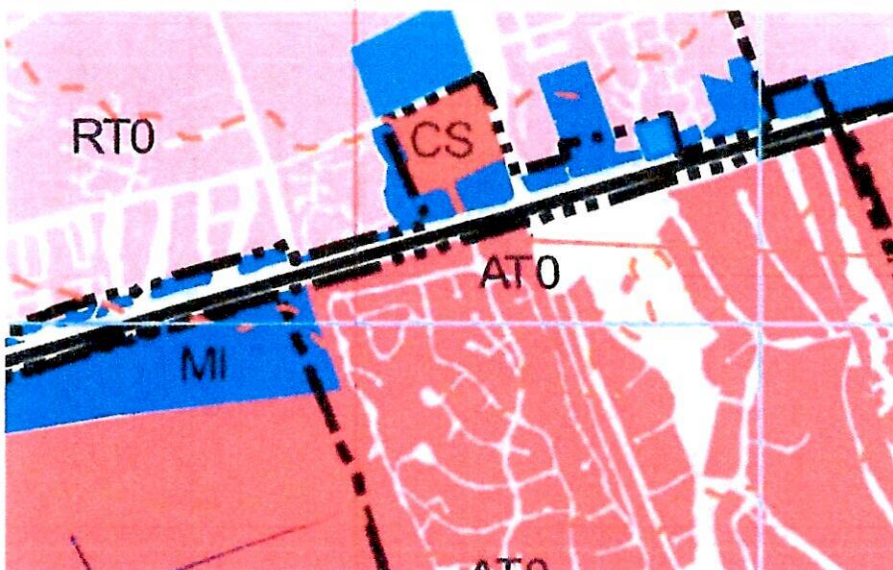
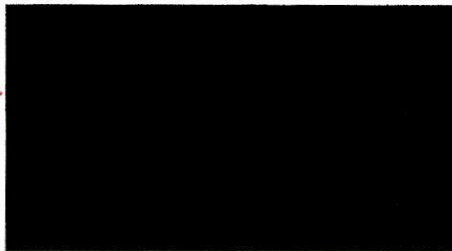


Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.



Uso de suelo: ATO - Turístico Hotelero.
Fronte a vialidad de Primer Orden.



DIRECCIÓN MUNICIPAL
PLANEACIÓN URBANA

**GOBIERNO
CON SENTIDO
HUMANO**



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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/1233/PU/2023. FOLIO: 2099/2023.
ASUNTO: AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.

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 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 y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo), **AUTORIZA LA COMPATIBILIDAD DEL DESTINO: ESTACIÓN DE SERVICIO TIPO GASOLINERA, dentro del uso de suelo: ATO - Turístico Hotelero,** aplicable al predio identificado como [REDACTED]

Sur, Clave Catastral [REDACTED], con una superficie de [REDACTED] M², **CONDICIONADO** a presentar al trámite de Supervisión Técnica, lo siguiente:

- Vo. Bo. de la Asociación de Condominios de Cabo Bello.
- Deberá presentar estudio de impacto vial y estacionamiento.
- Se deberá dar estricto cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, Diseño, Construcción, Operación y Mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de Diesel y Gasolinas"; presentando Dictamen Técnico Aprobatorio del "Tercero Especializado" empresa que revisara, analizara y dictaminara el proyecto ejecutivo de la estación de Gasolinera cuyos planos a excepción del Estructural deberán de venir firmados y sellados.
- Presentar Constancia de registro de la empresa operadora de la Estación de Servicio ante la " Agencia de Seguridad, Energía y ambiente" (ASEA).

**GOBIERNO
CON SENTIDO
HUMANO**





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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1233/PU/2023.** FOLIO: **2099/2023.**
ASUNTO: **AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.**

- Resolutivo favorable en Materia Ambiental (Gasolineras ó Estaciones de Servicio) que emita la "Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente" (ASEA, órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que regula y supervisa la seguridad industrial, seguridad operativa y protección al ambiente respecto de las actividades del sector hidrocarburos). Las manifestaciones de Impacto Ambiental deberán presentarse ante las Delegaciones de la SEMARNAT en los Estados, en virtud del Convenio Marco firmado entre la Secretaría y la ASEA. Estas se analizarán y se resolverán en la Agencia. La ASEA también se encargará de notificar la resolución.
- Autorización de la Dirección de Tránsito Municipal (Señalización y Vo. Bo. al Estudio de Vehicular y proyecto de entrada y salida que se describe).
- Vo. Bo. de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente Municipal.
- Vo. Bo. de la Dirección Municipal de Protección Civil (en materia de riesgos).
- Vo. Bo. de la Subsecretaría de Protección Civil Estatal.
- Vo. Bo. del H. Cuerpo de Bomberos de Cabo San Lucas.
- Vo. Bo. del H. Cabildo Municipal.
- Autorización de la Dirección Municipal de Imagen Urbana (anuncios y letreros).
- Factibilidad de agua potable y drenaje con el O.O.M.S.A.P.A.S. de Los Cabos para el proyecto promovido.
- Archivos Digitales (CD) en versión AutoCAD del proyecto.
- Planos impresos, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra.

Características del Uso de Suelo catalogado como: ATO - Turístico Hotelero

Aprovechamiento general: Hoteles, condo-hoteles, condominios horizontales, villas y plazas comerciales.

Su propósito es el de establecer el uso del suelo hotelero, condo-hotel y condominal horizontal; la categoría del servicio es de más de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.

Hoteles, condo-hoteles, y condominios verticales.

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.).

En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.8 veces la superficie total del lote.

La altura será 6 niveles o 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

**GOBIERNO
CON SENTIDO
HUMANO**





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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1233/PU/2023.** FOLIO: **2099/2023.**
ASUNTO: **AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.**

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. Estacionamientos cubiertos o en sótanos no contarán como C.O.S. ni C.U.S.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se podrán construir Villas, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales.

Densidad neta de 12 viv. /Ha. y vecinal de 8 viv. /Ha.

Terreno mínimo de 800 m con un frente mínimo de 20 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio.

Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. (ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de Plazas Comerciales en terrenos mínimos de 10,000 m² con un frente mínimo de 100 m² debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.


**GOBIERNO
CON SENTIDO
HUMANO**





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

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023. AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1233/PU/2023.** FOLIO: **2099/2023.**
ASUNTO: **AUTORIZACIÓN USO DE SUELO.**

Pudiéndose ocupar como máximo (C.O.S.) 0.5 veces la superficie del lote.

El área construida máxima (C.U.S.) será de 0.7 veces el área del terreno.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado).

En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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, quedamos 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. Archivo
FJCP/GAHP/amra*