



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

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



San José del Cabo, B. C. S. 27 septiembre del 2024

Oficio Núm. CGM/DMTAIP/RS/334/2024.

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 CESEÑA
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: **030077824000397** la cual fue entendida por la **El Ing. Cecilia Guadalupe González Salas – Directora Municipal de Licencias de Construcción, 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:

"Hola. Agradeceré me comparta copia de la licencia de construcción y/o autorización y/o uso de suelo autorizado, en relación a un predio ubicado en el fraccionamiento Pedregal de Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur. No cuento con la clave catastral del predio, sobre el cual se pide la información, ya que no aparece en la página de "Ecarto" del ayuntamiento; tampoco hay letreros de autorización para licencia de construcción, sin embargo, como referencia, dicho predio se encuentra colindando con las vialidades "Camino Bonito" y "Camino Bonito Oriente", enfrente de un condominio ubicado en el Lote 37 de la manzana 43 que colinda con Camino Bonito Oriente, Colegio del Camino, Pedregal de Cabo San Lucas, CP 23410, con clave catastral originaria 402-001-043-063, que está o estuvo a nombre de la moral "JAL-CABO VENTURES, S. DE R.L. DE C.V.", sobre el cual se construyó el Regimen Maestro de Propiedad en Condominio Las Cascadas, registrado bajo la Escritura Pública 5,958 pasada ante la Notaría 17 en Baja California Sur y registrada bajo el número 143, foja 143, Volumen CDIII, de la sección Primera de fecha 08 de mayo de 2009, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Se adjunta imagen, donde se puede apreciar los lotes que colindan con el Inmueble sobre el cual se pide información, mismo que NO aparece delimitado, por lo que podría ser debido a que no sea Propiedad Privada o bien, sea una Obra sin Autorización. También, se adjunta imagen, donde se puede apreciar un "Cerro" que fue recortado, y con maquinaria pesada/personal de obra trabajando. Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C.V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C Gracias de antemano por su apoyo.

Datos complementarios:

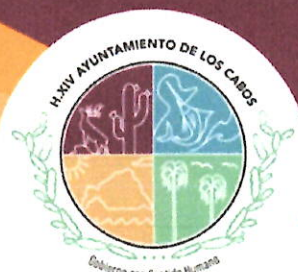
Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C.V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C"



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

H. X IV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



RESPUESTA A LA SOLICITUD:

Se adjunta Oficio Identificado como OV/PU/344/2024 presentado por El Director Municipal de Planeación Urbana, que consta de 02 (Dos) Hojas Útiles con anexo

Se adjunta Oficio Identificado como DMLC/585/2024 presentado La Directora Municipal de Licencias de Construcción, 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

DIR. MPAL. TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN
DE LOS CABOS B.C.S.





Dirección Municipal Planeación Urbana



Oficio: OV/PU/344/2024.

Asunto: **CONTESTACION OFICIO CGM/DMTAIP/930/2024.**

San José del Cabo, Baja California Sur, a 26 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.-

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/930/2024** derivada de una solicitud ciudadana dentro de la Plataforma Nacional de Transparencia con folio de solicitud **030077824000397**; a nombre de **Juan Agundez Ceseña** el cual solicita lo siguiente:

"Hola. Agradeceré me comparta copia de la licencia de construcción y/o autorización y/o uso de suelo autorizado, en relación a un predio ubicado en el fraccionamiento Pedregal de Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur. No cuento con la clave catastral del predio, sobre el cual se pide la información, ya que no aparece en la página de "Ecarto" del ayuntamiento; tampoco hay letreros de autorización para licencia de construcción, sin embargo, como referencia, dicho predio se encuentra colindando con las vialidades "Camino Bonito" y "Camino Bonito Oriente", enfrente de un condominio ubicado en el Lote 37 de la manzana 43 que colinda con Camino Bonito Oriente. Colegio del Camino, Pedregal de Cabo San Lucas, CP 23410, con clave catastral originaria 402-001-043-063, que está o estuvo a nombre de la moral "JAL-CABO VENTURES. S. DE R.L. DE C.V.", sobre el cual se construyó el Regimen Maestro de Propiedad en Condominio Las Cascadas, registrado bajo la Escritura Pública 5,958 pasada ante la Notaría 17 en Baja California Sur y registrada bajo el número 143, foja 143, Volumen CDIII, de la sección Primera de fecha 08 de mayo de 2009, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Se adjunta imagen, donde se puede apreciar los lotes que colindan con el Inmueble sobre el cual se pide información, mismo que NO aparece delimitado, por lo que podría ser debido a que no sea Propiedad Privada o bien, sea una Obra sin Autorización. También, se adjunta imagen, donde se puede apreciar un "Cerro" que fue recontado, y con maquinaria pesada/personal de obra trabajando. Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C.V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C Gracias de antemano por su apoyo.

Datos complementarios:

Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C.V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C"



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

Dirección Municipal Planeación Urbana



En atención a la solicitud de información que respecta se le informa que después de una búsqueda exhaustiva con los datos proporcionados para la localización del predio que señala, se localizó la autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico **US/960/PU/2023** y **DT/068/PU/2023 FOLIO:1402/2023**, 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 REBALTA
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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2"...Ley de Hacienda Municipal).

San José del Cabo, B.C.S., a 03 de Octubre del año 2023.

JAL-CABO VENTURES, S. DE R.L. DE C.V.
(Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble)
At'n:
ING. ANTONIO CARAZA CAMACHO
(Director Responsable de Obra-D.R.O./163/CACX/2023)
PRESENTES:

El suscrito, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano Ing. Francisco Javier Campas Duarte del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente me permito dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención al oficio sin número, recibido en esta Dirección y a través del cual solicita **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica** para llevar a cabo el proyecto de **EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS (9 unidades)** promovido en el [REDACTED], clave catastral [REDACTED] superficie [REDACTED] m², presentando copia de los siguientes documentos:

Antecedentes:

- Escritura Pública 14,240 volumen 670 del 23 de octubre 2014, otorgada ante el Notario Público No.17 del Estado de Baja California Sur, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Manifestación catastral de la Constitución del Régimen Maestro de Propiedad en Condominio Las Cascadas.
- Antecedente de Uso de Suelo Municipal Oficio no. US/097/PU/2007 de fecha 19 de Febrero del 2007.
- Antecedente de Supervisión Técnica oficio ST/322/PU/2008 de fecha 10 de Junio del 2008.
- Antecedente de Supervisión Técnica oficio ST/224/PU/2023 de fecha 20 de Diciembre del 2013.
- Pago del Impuesto predial 2023
- Fotografías del lugar.
- Carta que emite el OOMSAPAS Los Cabos fecha 19 de junio de 2023.
- 4 juegos de planos arquitectónicos, cortes y fachadas debidamente firmados por el Director Responsable de Obra y autorizados por el Desarrollo El Pedregal de Cabo San Lucas, A.C. de fecha 09 de Agosto del 2023.
- Disco compacto con la información digital del proyecto en formato DWG.autoCAD.



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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2"...Ley de Hacienda Municipal).

Localización:

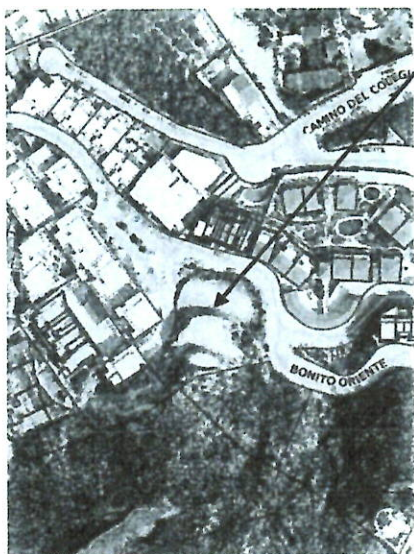


Imagen del sistema ECARTO de la Dirección Municipal de Catastro.

Autorizaciones preliminares:

Uso de suelo US/097/PU/2007 de fecha 19 de febrero de 2007.- Se autoriza uso de suelo RT-1

Supervisión Técnica ST/076/PU/2007 19 de febrero de 2007.- se autoriza el proyecto La Piedrera

Autorización de Cabildo certificación 546-IX-2008 de la sesión extraordinaria 57 de fecha 22 de abril de 2008. - Se autoriza ampliar el CUS de 0.6 a 1.5

Supervisión Técnica ST/322/PU/2008 e fecha 10 de junio de 2008.- se autoriza el proyecto La Piedrera en 4 niveles y un CUS total de 1.48 (23923.26 m2)

Supervisión Técnica ST/224/PU/2013 e fecha 20 de diciembre de 2013.- se autoriza la modificación del proyecto "Las Cascadas"





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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2" ...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 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) 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 y en base al Uso de Suelo US/097/PU/2007 de fecha 19 de Febrero del 2007, ésta Instancia Municipal **AUTORIZA LA COMPATIBILIDAD DEL DESTINO DE (EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS (9 UNIDADES) DENTRO DEL USO DE SUELO RT1 (RESIDENCIAL TURISTICO)** aplicable al [REDACTED] clave catastral [REDACTED], superficie [REDACTED] m², así mismo **SE OTORGA DICTAMEN FAVORABLE A LA MODIFICACION DEL PROYECTO Cascadas en la correspondiente al Polígono Fase IV del Condominio Maestro Cascadas con características autorizadas mediante Certificación de Cabildo Municipal no. 546-IX-2008 de la sesión extraordinaria 57 de fecha 22 de Abril del 2008**, condicionado a presentar al trámite de Licencias de Construcción lo siguiente:

- Vo. Bo. de Protección Civil (vigente).
- Vo. Bo. del H. Cuerpo de Bomberos.
- Contrato de agua.



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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2"...Ley de Hacienda Municipal).

DICHO PROYECTO SE AUTORIZA DE ACUERDO A PLANOS ANEXOS Y CON EL SIGUIENTE CUADRO DE ANALISIS:

TABLA DE COMPATIBILIDAD								
USO DE SUELO:		RT1 (Residencial Turístico) certificación 546-IX-2008		No. DE DICTAMEN		DT/068/PU/2023 US/960/PU/2023		
CONCEPTO				COMPATIBILIDAD				
				Compatible	No compatible	Condicionado a:		
Giro:		Departamentos		*				
COEFICIENTES Y RESTRICCIONES								
Concepto: terreno: 3,108.01m2		PDU2040 Certificación de Cablido 546-IX-2008		Proyecto		Cumple	Observaciones	
		Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	SI		NO
C.O.S.:		0.50	1,554.00m²	0.10	302.96 m2	*		PB Nivel 2 Nivel 3 Nivel 4
C.U.S.:		1.50 *1	4,662.01m²	0.48	1,485.34 m2	*		m2 m2 m2 m2 * No se incluyen terrazas * Las superficies pueden variar en relación al cobro de Licencias de Construcción * Cuenta con visto buenos del Comité de Revisión Arquitectónica de la Asociación de Colonos del Pedregal de Cabo San Lucas A.C. *1.- Autorización de Cabildo certificación 546-IX-2008 de la sesión extraordinaria 57 de fecha 22 de abril de 2008. Supervisión Técnica ST/322/PU/2008
Altura	Pisos:	4 niveles		4 niveles		*		
	Losa Plana:	14.00 m		13.95 m		*		
	Bóveda, pretil, losa inclinada:	15.20 m		14.90 m		*		
Restricciones	Frente:	2.00 m *1		6.00 m		*		Cuenta con visto buenos del Comité de Revisión Arquitectónica de la Asociación de Colonos del Pedregal de Cabo San Lucas A.C.



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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2"...Ley de Hacienda Municipal).

	Posterior:	2.00 m *1		2.00 m		*	Cuenta con visto buenos del Comité de Revisión Arquitectónica de la Asociación de Colonos del Pedregal de Cabo San Lucas A.C.
	Lateral	10% del frente a cada lado	2.00 m	2.00m	2.00m	*	Cuenta con visto buenos del Comité de Revisión Arquitectónica de la Asociación de Colonos del Pedregal de Cabo San Lucas A.C.
Estacionamiento:		1cajón/75 m2	20	---	22	*	
Densidad:		N/A **1	---		9	*	

RT1 - Residencial Turístico (Características Técnicas):

Aprovechamiento general

Residencias, villas y suites.

Densidad neta de 25 viv/Ha y vecinal de 16 viv/Ha.

Se establece en Cabo San Lucas, específicamente el fraccionamiento El Pedregal.

Aprovechamiento general

Residencias, villas, suites, hoteles, condominios horizontales, verticales, plazas comerciales, locales comerciales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras. Su propósito es el de promover el desarrollo de vivienda residencial, villas, condominios horizontales y suites que promuevan el turismo de larga estancia tanto nacional como extranjera.

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 y 14 m de frente mínimo. 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 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno, 10 con zona federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. 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.



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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/960/PU/2023** y **DT/068/PU/2023** FOLIO: **1402/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico**
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2"...Ley de Hacienda Municipal).

Se permitirá la construcción de plazas comerciales y locales comerciales en terrenos con un mínimo de superficie de 300 m², con un frente de 14 m. Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del lote, (C.O.S.). El área construida máxima (C.U.S.) permisible para estos usos será de 0.7 veces el área del terreno. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 10 m en las colindancias con Zona Federal. 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 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 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 o 4.0 m. Las restricciones de construcción se establecen de 5 m en todo el frente del lote y de 10 m en las colindancias con Zona Federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento, de un cajón para cada casa rodante proyectada. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Vivienda plurifamiliar, Hoteles y condo-hoteles.
Densidad neta de 52 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha

En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido la tabla de compatibilidad de usos comerciales anexa. Con un predio mínimo de 800 m con un frente mínimo de 40 m. Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del terreno (C.O.S.). La superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.2 veces la superficie total del lote. La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no deberá exceder de 4 niveles o 14.0 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. 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.



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 MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: US/960/PU/2023 Y DT/068/PU/2023 FOLIO: 1402/2023

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico
(Artículos 81 Inciso "j" y "n-1", "n-2" ... Ley de Hacienda Municipal).

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, faculden 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.

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.

Sin otro particular de momento, quedo de Ustedes.

ATENTAMENTE:

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

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



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



Oficio: DMLC/585/2024.

Asunto: solicitud de información.

San José del Cabo, Baja California Sur, a 4 de junio de 2024.

LIC. MIGUEL ORNELAS ROJO
DIRECTOR MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
DEL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
P R E S E N T E:

La suscrita, Ing. Cecilia Guadalupe González Salas, en mi carácter de Directora Municipal de Licencias de Construcción del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, con las facultades que me confieren los artículos números 77 fracción 4), 78 ter y Certificación número 18, de fecha 04 de julio de 2011, publicada mediante boletín oficial del Gobierno del Estado, número 46, en fecha 31 de julio de 2011, del reglamento de la Administración Pública Municipal de los cabos, B.C.S., a través de la cual se crea esta Dependencia Municipal, por medio del presente, y en respuesta sobre la información derivada de una solicitud ciudadana dentro de la Plataforma Nacional de Transparencia con folio de solicitud 030077824000397 a nombre de Juan Agundez Ceseña.

INFORMACIÓN SOLICITADA:

"Hola. Agradeceré me comparta copia de la licencia de construcción y/o autorización y/o uso de suelo autorizado, en relación a un predio ubicado en el fraccionamiento Pedregal de Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur. No cuento con la clave catastral del predio, sobre el cual se pide la información, ya que no aparece en la página de "Ecarto" del ayuntamiento; tampoco hay letreros de autorización para licencia de construcción, sin embargo, como referencia, dicho predio se encuentra colindando con las vialidades "Camino Bonito" y "Camino Bonito Oriente", enfrente de un condominio ubicado en el Lote 37 de la manzana 43 que colinda con Camino Bonito Oriente, Colegio del Camino, Pedregal de Cabo San Lucas, CP 23410, con clave catastral originaria 402-001-043-063, que está o estuvo a nombre de la moral "JAL-CABO VENTURES, S. DE R.L. DE C.V.", sobre el cual se construyó el Regimen Maestro de Propiedad en Condominio Las Cascadas, registrado bajo la Escritura Pública 5,958 pasada ante la Notaría 17 en Baja California Sur y registrada bajo el número 143, foja 143, Volumen CDIII, de la sección Primera de fecha 08 de mayo de 2009, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Se adjunta imagen, donde se puede apreciar los lotes que colindan con el Inmueble sobre el cual se pide información, mismo que NO aparece delimitado, por lo que podría ser debido a que no sea Propiedad Privada o bien, sea una Obra sin Autorización. También, se adjunta imagen, donde se puede apreciar un "Cerro" que fue recortado, y con maquinaria pesada/personal de obra trabajando. Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C. V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C Gracias de antemano por su apoyo.

Datos complementarios:

Es probable que el inmueble en comento, esté a nombre de la moral denominada Jal-Cabo Ventures, S. de R.L. de C.V. Lote 37 manzana 43, 402001043063-01100C"

En respuesta a la solicitud a nombre de C. Juan Agundez Ceseña, con numero de solicitud 030077824000397, de acuerdo a la información solicitada, se adjunta copia de la licencia de construcción número 785LIC-CSL/2023, de fecha 11 de abril del 2023, uso autorizado departamentos.



ATENTAMENTE

ING. CECILIA GUADALUPE GONZÁLEZ SALAS
DIRECTORA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
EL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.

.c.p. Ing. Francisco Javier Campas Duarte.- Director General de Desarrollo Urbano del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. - Para su superior Conocimiento
C.c.p Archivo
CGGA * Nubia



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



PROPIETARIO: JAL CABO VENTURES, S. DE R.L. DE C.V. CLAVE CATASTRAL: 785LIC-CSI/2023

DOMICILIO: POLIGONO FASE IV (EN ADELANTE DEL POLIGONO IV), REGIMEN SECUNDARIO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO LAS CASCADAS FASE IV

UBICACION: CABO SAN LUCAS VALOR DE LA OBRA: \$
TIPO DE LICENCIA: PAGO DE DERECHOS: \$
LICENCIA DE OBRA NUEVA 30% ADICIONAL: \$
USO AUTORIZADO: TOTAL: \$ 565,321.49
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS (9) VIGENCIA: 06/11/2023 AL 06/11/2026

DATOS DEL D.R.O.

NOMBRE: ING. ANTONIO CANAZA CAMACHO
FOLIO DRO: DRO/0163/CAC/2023

ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
ING. CECILIA SPE. GONZALEZ SALAS
DIRECCION MUNICIPAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Con fundamento en los Artículos 1, 2, 3, Fracciones IV y V y 67 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur en vigor, se extiende la presente licencia de Construcción, toda vez que quedaron satisfechos todos y cada uno de los requisitos solicitados en dicho Reglamento, con relación a DOMICILIOS deberá cubrir los pagos en derechos de conexión que correspondan a la modalidad del inmueble, obligándose a realizar el mismo al momento de su requerimiento. Toda modificación o ampliación requiere previa autorización. Esta licencia deberá permanecer en el frente de la obra, al alcance de la vista, junto con un libro (0.60mts x 1.22mts) con los datos del propietario, D.R.O. y tipo de obra. Se deberá dar aviso de terminación de obra antes de ser habitada. Un juego de planos autorizados y sellados, deberán de permanecer en la obra, durante el proceso de ejecución.

PRESENTA DICTAMEN TECNICO DT/068/PU/2023 Y USO DE SUELO US/960/PU/2023. RECIBO DE PAGO 1939452

RECIBI ORIGINAL

DESCRIPCION DE LA OBRA	ZAP. AISLADA
CIMENTACIÓN:	0
ESTRUCTURAL:	0
MUROS:	0
LOSL:	0
APLAVADOS:	0
PISOS:	0
EN MUROS:	0
CANCELERIA:	0
CARPINTERIA:	0
INSTALACIONES:	0
AIRE ACOND:	0
CUBIERTA:	0

AREAS

PLANTA BAJA (CASA HABITABLE)
NIVEL 2 (HABITABLE)
NIVEL 3 (HABITABLE)
NIVEL 4 (HABITABLE)
TERRAZA CUBIERTA PB, N2, N3, Y N4
PASILLO CUBIERTO PB, N2, N3, Y N4
ESCALERA Y ELEVADOR
COCHERA CUBIERTA PB
COCHERA CUBIERTA (AREAS EXTERIOR)
ALBERCA
ESTACIONAMIENTO
PENGOLADO
CISTERNA
0