

**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

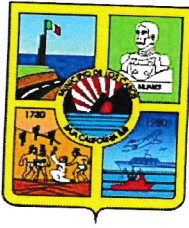
De conformidad a lo dispuesto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 149, 150 y 151 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Gobierno Municipal para el Estado de Baja California Sur, en sus artículos 35, 43, 44, 45, 46, 53 fracciones I y II, y 121 fracciones V y XIV, así como del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur en sus artículos 39, fracción I, inciso s), 40 fracciones I y II, 82 fracciones V y VI y 172; y demás ordenamientos aplicables; derivado de la Vigésima Cuarta Sesión Pública Ordinaria de Cabildo, correspondiente al Acta número 61, celebrada el día 08 de septiembre de 2023, en la Sala de Juntas del Instituto del Deporte Municipal (INDEM), sito en la Unidad Deportiva "Rodrigo Aragón Ceseña" de la Ciudad de San José del Cabo, declarado Recinto Oficial de conformidad al Acuerdo 013, de fecha 25 de octubre de 2021, dentro de los asuntos del orden del día, se presentó el punto marcado con el numeral diecinueve denominado: Análisis, discusión y aprobación, en su caso, del Dictamen que presenta la Comisión Edilicia Permanente de Desarrollo Urbano, Planeación Ecología y Medio Ambiente, relativo al documento enviado por el C. Fidencio Ruiz Berrera, representante legal de la Sra. Julieta Barrera Espinoza, mediante el cual solicita cambio de uso de suelo de Uga T-13 a At0 (Turístico Hotelero) sobre lote de su propiedad que a continuación se describe: fracción restante de la fracción del terreno rustico denominado "Rancho La Muela" ubicado en el poblado La Ribera, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 403-049-0007, con una superficie de 18-83-89.009 has.; siendo aprobado por mayoría de votos, al tenor de la siguiente:

### **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

**Primero.** - Que de manera oficial mediante un escrito con 09 de febrero del 2023 enviado por el C. FIDENCIO RUIZ BERRERA representante legal de la Sra. JULIETA BARRERA ESPINOZA solicita cambio de uso de suelo de UGA T-13 a AT0 (Turístico Hotelero) sobre lote de su propiedad que a continuación se describe: FRACCIÓN RESTANTE de la Fracción del terreno rustico denominado "Rancho la Muela" ubicado en el poblado La Ribera , Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con Clave Catastral 403-049-0007, con una superficie de 18-83-89.009 has.

**Los documentos anexados para su revisión y análisis:**

- **Copia de la Escritura No. 10,532, Volumen 517, otorgada por el Lic. Francisco José López Velderrain, Notario Público número 30 en el Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con residencia en la ciudad de La Paz, Baja California Sur, con fecha 19 días del mes de julio del año 2023, que acredita la propiedad del Predio.**



**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

- **Copia del Instrumento Publico numero 227, Libro 10, Folios del 1,481 al 1,482, Poder General con Amplias Facultades y Limitaciones en su ejercicio a favor de Fidencio Ruiz Barrera.**
- **Copia de la identificación INE a nombre de Julieta Barrera Espinoza.**
- **Copia de la identificación INE a nombre de Fidencio Ruiz Barrera.**
- **Copia de Certificado de Libertad de Gravamen.**
- **Copia de la Manifestación Catastral.**
- **Copia de recibo de pago de Impuesto Predial.**

#### **FUNDAMENTACION LEGAL**

**Segundo.-** Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política Mexicana, en el Artículo 11 Fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur en su Artículo 51 dice que son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos, en su Fracción II dice que "En materia de obra pública y desarrollo urbano; en su inciso k) dice: "Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas."

**Cuarto. -** Que el Artículo 39 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Los Cabos menciona que son facultades y obligaciones del Ayuntamiento en su Fracción II. En materia de obra pública y desarrollo urbano: n) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**Quinto. -** Que el Artículo 65 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Los Cabos, menciona cuales son las Comisiones Edilicias Permanentes y cuáles serán sus atribuciones;



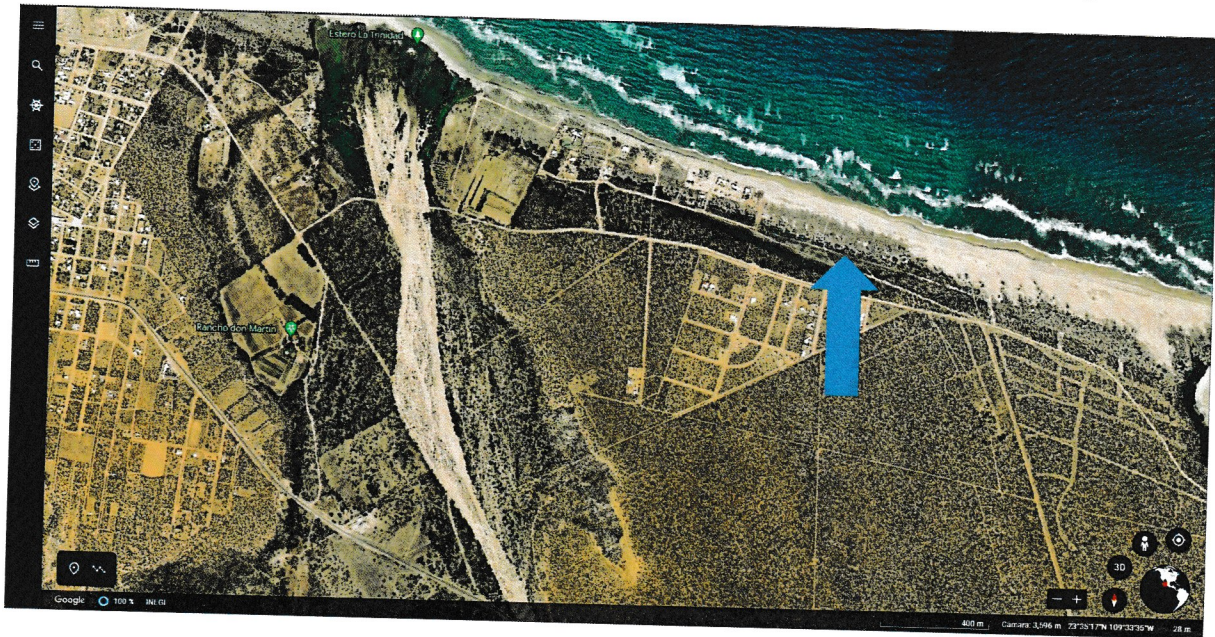
**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

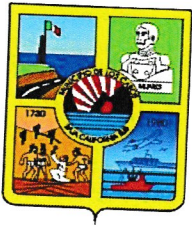
estableciéndose en su Fracción IV la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente, tendrá las siguientes atribuciones en su inciso: d) Dictaminar sobre las solicitudes de autorización de cambio de Uso de Suelo.

**Sexto.** - 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 re lotificaciones 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.

**Séptimo.** - Que 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, tenderá 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.

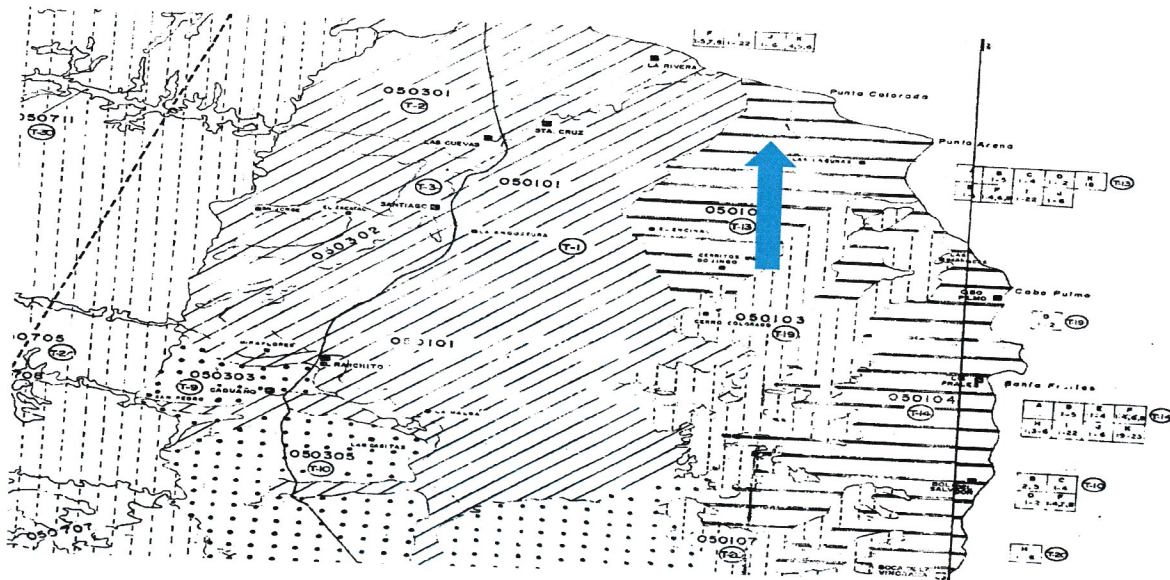
**Octavo.** - La zona donde se pretende realizar el cambio de Uso de Suelo se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el Sistema Google Earth en la siguiente imagen:



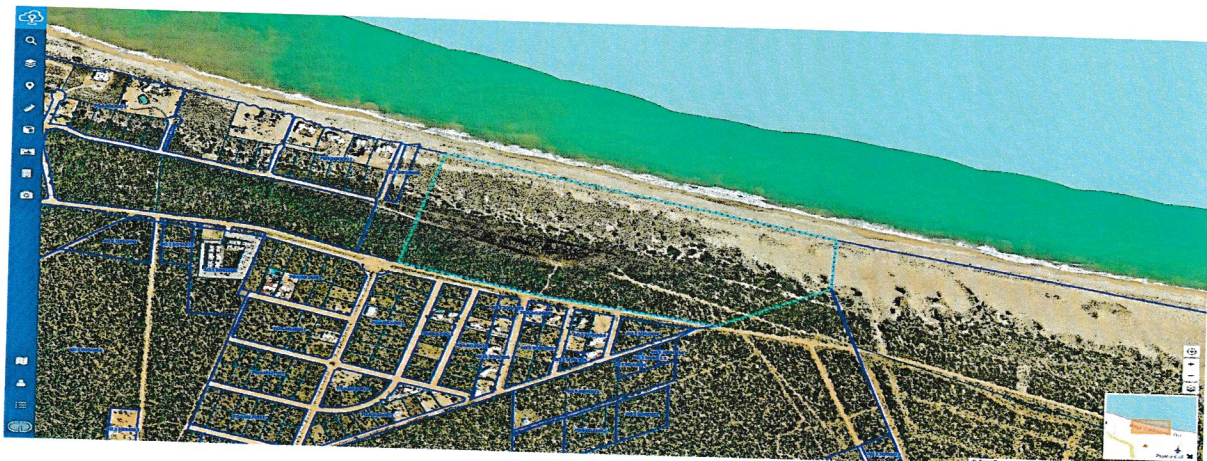


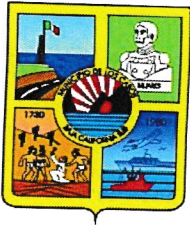
**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

**Noveno.** - Que el Uso de Suelo del terreno ubicado en los Lotes descritos anteriormente, está contemplado con un Uso de Suelo UGA T-13 (Unidad De Gestión Ambiental) según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, de la sesión extraordinaria No. 49, celebrada el día 5 de junio del 1995, y publicado en el boletín oficial de fecha 31 de agosto del 1995 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



**Décimo.** - La Cartografía Catastral Municipal de la página web de la Dirección Municipal de Catastro nos muestran la ubicación de los predios en la siguiente imagen:





**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

**Décimo Primero.** – Para homologar el Uso de Suelo AT0 (Turístico Hotelero) establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano para el Municipio de Los Cabos (PDU 2040) se considerará lo siguiente:

### **“Turístico Hotelero**

Esta zonificación está establecida a lo largo de toda la zona de playas y de vistas espectaculares, potencializando el aprovechamiento turístico. Brindando el máximo de comodidad y seguridad, beneficiando el desarrollo de la actividad en este sector económico y así beneficiando a todo el municipio de Los Cabos.

En la zonificación turística-hotelera se tomarán los coeficientes C.O.S. y C.U.S. como coeficientes de construcción, debiéndose incluir todas las áreas de construcción, quedando exentas las áreas de estacionamiento totalmente cubiertos, acompañados con restricciones de altura, normas de diseño y áreas de restricción en cada caso y de esa forma definir una imagen urbana acorde con las perspectivas físicas de cada zona.

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) 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



**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

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 Residenciales 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.

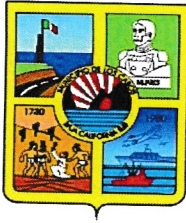
Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de Plazas Comerciales en terrenos mínimos de 10,000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 100 m<sup>2</sup> debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

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 tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).



**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

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, 10m 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.”

### **RESOLUTIVOS**

**PRIMER.-** Se dictamina la autorización a la solicitud de cambio de uso de suelo de UGA T-13 a AT0 (Turístico Hotelero) sobre lote de su propiedad que a continuación se describe: FRACCIÓN RESTANTE de la Fracción del terreno rustico denominado “Rancho la Muela” ubicado en el poblado La Ribera , Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con Clave Catastral 403-049-0007, con una superficie de 18-83-89.009 has.

**SEGUNDO.** - Esta Soberanía turna al Ejecutivo Municipal para que por su conducto de instrucciones a la Dirección General de Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, para que le otorguen de acuerdo a sus facultades las autorizaciones correspondientes; describiendo la normatividad federal, estatal y municipal que deberá cumplir para desarrollar su proyecto.

**TERCER.** - Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente para el interesado 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.

**CUARTO.** - Así mismo, se le 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.

**QUINTO.** - Se instruye al Secretario General Municipal, de este XIV 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.



**ACUERDO No.: 272**  
**ACTA NUMERO: 61**  
**SESIÓN: ORDINARIA**

De conformidad a lo establecido en los artículos 119, 121 fracciones V y XIII de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, se extiende el presente acuerdo para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, el día 08 de septiembre de 2023.



DOY FÉ

**EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

SECRETARÍA GENERAL  
DE LOS CABOS,  
B.C.S.  
**LIC. ARIEL CASTRO CÁRDENAS**