



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



256-XXXI-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:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DE DESARROLLO URBANO PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **31**, CELEBRADA EL DÍA **21 DE DICIEMBRE 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 AL DOCUMENTO ENVIADO POR EL C. ALBERTO VILLADA CAMERINO, APODERADO LEGAL DE “IXE BANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FIDEICOMISO NO.737”, CON REPRESENTACIÓN LEGAL PARA LA SOLICITUD DE “AUTORIZACIÓN DEL INCREMENTO EN UN 5 (QUINTO NIVEL) AL HOTEL DENOMINADO “SECRETS” CON UN AUMENTO DE 34 CUARTOS Ó HABITACIONES QUE HARÍAN UN TOTAL DE 512 HABITACIONES; MISMO QUE FUE APROBADO POR MAYORÍA; EL CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado en la Oficina de Regidores de fecha **13 de Noviembre del año 2012**, enviado por el **C. Alberto Villada Camerino**, Apoderado Legal de “IXE BANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FIDEICOMISO No.737”, con representación legal para la solicitud de **“Autorización del incremento en su 5 (Quinto Nivel) al Hotel denominado “SECRETS” con un aumento de 34 Cuartos ó Habitaciones que harían un total de 512 Habitaciones;** al proyecto autorizado por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** mediante la Licencia de Construcción Número 1335 LIC-SJC08/LIC2012 de fecha 05 de Noviembre del 2012 que ampara un total de **478 Habitaciones en 1, 2, 3 Y 4 Niveles** a desplantarse en el predio denominado “**INMUEBLE II**” en la Subdelegación de La Playa, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, México, con superficie de **7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M²** y con clave catastral no. 407-020-001-002, producto de la Fusión de 4 Inmuebles denominados (Inmueble II, Fracción “B-1-1”, Fracción B-1-2 y la Fracción La Noria 2-A), así mismo, promueven el **“Cambio de Nomenclatura asignada al predio según su uso de suelo catalogado como TH4 (Turístico/Hotelero) a la promovida que señalan como “THE2”(Turístico/Hotelero/Especial/2)”**, cuyas características técnicas solo impactaría el número de niveles y la altura máxima a construir (5 Niveles y 21 Metros a Cumbresas); para dicha promoción se describen los antecedentes, considerandos para su análisis y dictamen correspondiente.

Los polígonos Fusionados que originaron el “INMUEBLE II” mediante el Oficio Municipal número FUSION/023/PU/2012 de fecha 25 de Octubre del 2012 fueron...(**INMUEBLE II** de superficie de 02-



256-XXXI-2012

28-12.41 Has, **Fracción “B-1-1”**, del Área Restante de la Fracción B-1, del Remanente de la Fracción “B” del Remanente del Polígono 2 de Fonatur de superficie de 04-65-76.76 Has, **Fracción B-1-2** del Área Restante de la Fracción B-1, del Remanente de la Fracción “B” del Remanente del Polígono No. 2 de Fonatur de superficie de 00-32-06.98 Has, y la **Fracción La Noria 2-A**, del Remanente del Polígono No. 2 de Fonatur de superficie de 00-32-06.98 Has), todos ellos localizados en la Subdelegación de La Playa, del plano oficial de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur.

La Documental referenciada anexada al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

Autorización de Fusión Municipal emitido bajo Oficio Número FUSION/023/PU/2012 de fecha 25 de Octubre del 2012.

POLÍGONO, FRACCIÓN Ó LOTE	TITULO Ó ESCRITURA DE PROPIEDAD	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA
INMUEBLE II	ESCRITURA PUBLICA No.144,299, LIBRO 3513, DE FECHA 10-JUNIO-2010	407-020-001-002	02-28-12.41 HAS.
FRACCIÓN “B-1-1”, DEL AREA RESTANTE DE LA FRACCIÓN B-1, DEL REMANENTE DE LA FRACCIÓN “B” DEL REMANENTE DEL POLÍGONO 2 DE FONATUR	ESCRITURA PÚBLICA No. 10,989, VOLUMEN 507, DE FECHA 23-AGOSTO-2012.	4-01-071-0057	04-65-76.76 HAS.
FRACCIÓN “B-1-2”, DEL AREA RESTANTE DE LA FRACCIÓN B-1, DEL REMANENTE DE LA FRACCIÓN “B” DEL REMANENTE DEL POLÍGONO 2 DE FONATUR	ESCRITURA PUBLICA No. 10,989, VOLUMEN 507, DE FECHA 23-AGOSTO-2012.	4-01-071-0058	00-32-06.98 HAS.
FRACCIÓN “LA NORIA 2A” DEL REMANENTE DEL POLÍGONO 2 DE FONATUR	ESCRITURA PÚBLICA No. 10,989, VOLUMEN 507, DE FECHA 23-AGOSTO-2012.	4-01-071-0056	00-35-97.22 HAS.

Con fecha 01 de Noviembre del 2012, la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología Municipal otorgó la “Autorización de uso de suelo para llevar a cabo un proyecto de **construcción de Hotel denominado “SECRETS” en 1,2,3 y 4 niveles** mediante el Oficio **US/329/PU/2012** s/f, basándose en el Plan de uso de suelo específico vigente para el Desarrollo Turístico Integral “Puerto Los Cabos”, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas, se le asigna al predio en cuestión el uso catalogado como **TH4 (Turístico/Hotelero)**, debiendo cumplir con las características en el mismo señaladas y que a continuación se transcriben:



256-XXXI-2012

“Se podrá construir un Proyecto Condominial en un terreno de superficie mínima de 20,000.00 M2, una altura máxima sin incluir tinacos de 4 niveles o 18 mts y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (COS) las edificaciones podrán tener como máxima una superficie construida (CUS) equivalente a 1.5 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5.00 mts libre de construcción en la parte frente y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada condominio (o villa). El lote general deberá tener un frente de cuando menos 80 mts.”

La clasificación TH4 asignada en los documentos antes citados es equivalente a la clasificación TH10A del Plan Director de Desarrollo Urbano de Los Cabos 2006. Dicha clasificación estipula las siguientes características técnicas:

Cuadro No. 3.4 Normas aplicables a Lotes Individuales de Proyectos Turísticos Integrales

Clave	ZONA	DENSIDAD MÁXIMA				LOTIFICACION		NORMATIVIDAD							
		Desarrollo o Fraccionamiento		Predio Urbanizado		Sup. Mínima	Frente Mínimo	CUS	COS	Altura		Restricciones			
		Ctos/ha	Viv/ha	Ctos/ha	Unid/ha					Niveles	Altura mts	Frente mts	ZFMT mts		
		Superficie Bruta		Superficie Neta		Ha	Mts								
TH10a	(TH4) Turis/Hotelero			100				2.00	80	1.50	0.60	4	18.00	5	5

Con fecha **01 de Noviembre del 2012**, la Autoridad Municipal, mediante Oficio **ST/221/PU/2012** s/f, autorizó la supervisión técnica respectiva, otorgando dictamen favorable al proyecto previamente presentado **construcción de Hotel denominado “SECRETS” en 1,2,3 y 4 niveles** de acuerdo a planos anexos”; igualmente, con fecha **05 de Noviembre del 2012**, dicha Autoridad Municipal expidió la **Licencia de Construcción Número 1335 LIC-SJC08/LIC2012**, documentos éstos que en copia simple se agregan. Las áreas autorizadas en dicha Licencia se visualizan de la siguiente manera:

- Alberca(s) 1 1400.00 m2
- Area Habitable 1er. Nivel 1 7672.00 m2
- Area Habitable 2do. Nivel 1 12774.00 m2
- Area Habitable 3er. Nivel 1 8197.00 m2
- Area Habitable 4to. Nivel 1 7269.00 m2
- Estacionamiento 1 4000.00 m2
- Palapas 1 1118.00 m2
- Planta de Tratamiento 1 386.00 m3
- Servicios 1 14614.00 m2

Copias del **Impuesto Predial 2012**.

Identificación del **Representante Legal**.



256-XXXI-2012

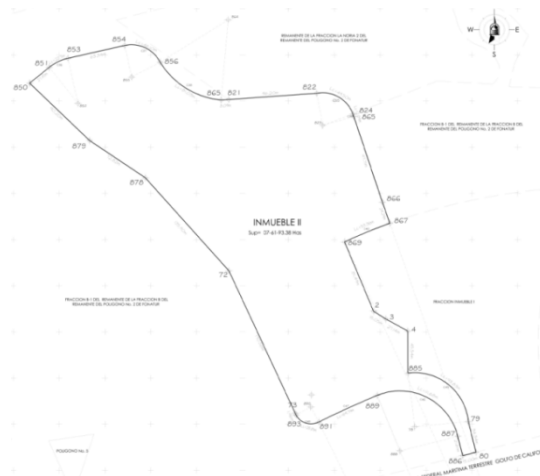
4 Juegos de Planos del proyecto del Quinto Nivel equivalentes a **34 Cuartos ó Habitaciones** y que cuentan con el Vo. Bo. Del Desarrollo “Puerto Los Cabos con Sello en dichos Planos.

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, 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.- El predio denominado “**INMUEBLE II**” en la Subdelegación de La Playa, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, México, con superficie de **7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M²** y con clave catastral no. **407-020-001-002**, se visualiza en la siguiente imagen:





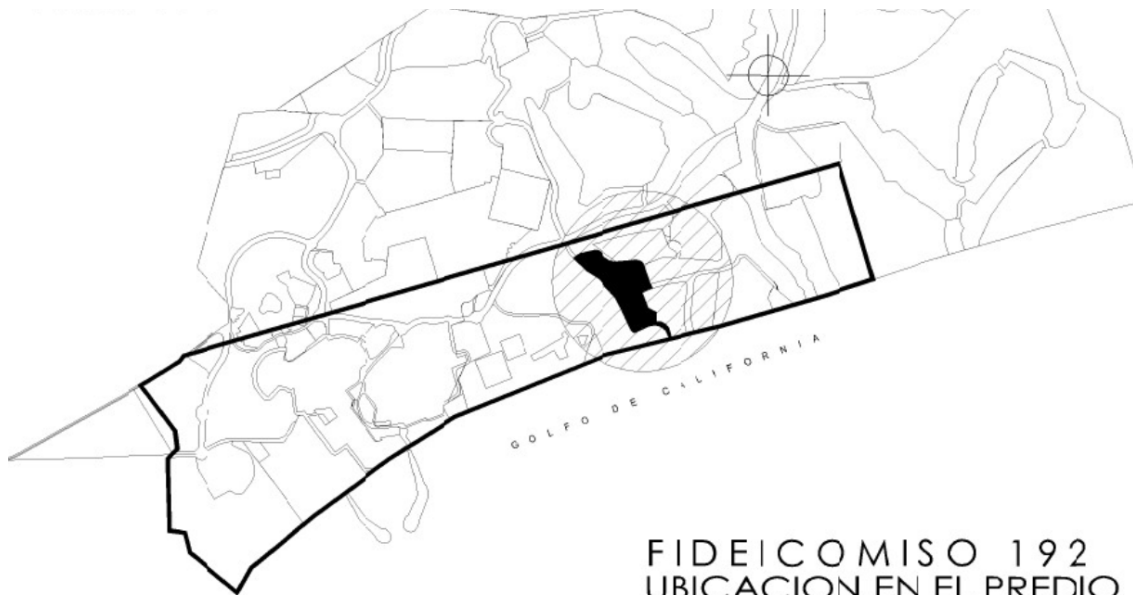
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



256-XXXI-2012

Sexto.- La zona donde está ubicado el predio identificado como “**INMUEBLE II**” de superficie de **7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M²** y con clave catastral no. **407-020-001-002**, se visualiza en la siguiente imagen dentro del Desarrollo Turístico Integral “Puerto Los Cabos” en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en B.C.S., México; éste tiene su localización:



Séptimo.- Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina 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; el inmueble (predio) donde se autorizó la Construcción de un Hotel en 4 Niveles; **teniendo como antecedente que el Desarrollador promovió un Plan Maestro dentro del Uso General Otorgado de DTI (Desarrollo Turístico Integral) que estaba compuesto entre otros del Uso de Suelo AT-O (Alojamiento Turístico de Baja Densidad) que permitía 4 niveles en dicho sitio que se describe, sin embargo; al establecer Usos Específicos para cada predio o zona en su Plan Maestro el Desarrollador determinó en su promoción y Autorización que obtuvo del Ayuntamiento de Los Cabos a través de la Secretaria Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología así como de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de B.C.S. este mediante Oficio 0313 de fecha 21 de Mayo del 2004 con sellos de ambas Instancias en dicho Plano denominado “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”; asignándosele a dicho predio y/o Fracción el Uso Especifico catalogado con la Clave “TH4” (Turístico Hotelero), permitiéndosele también 4 Niveles como Máximo, pero con otras características técnicas al uso de suelo antecedente.**



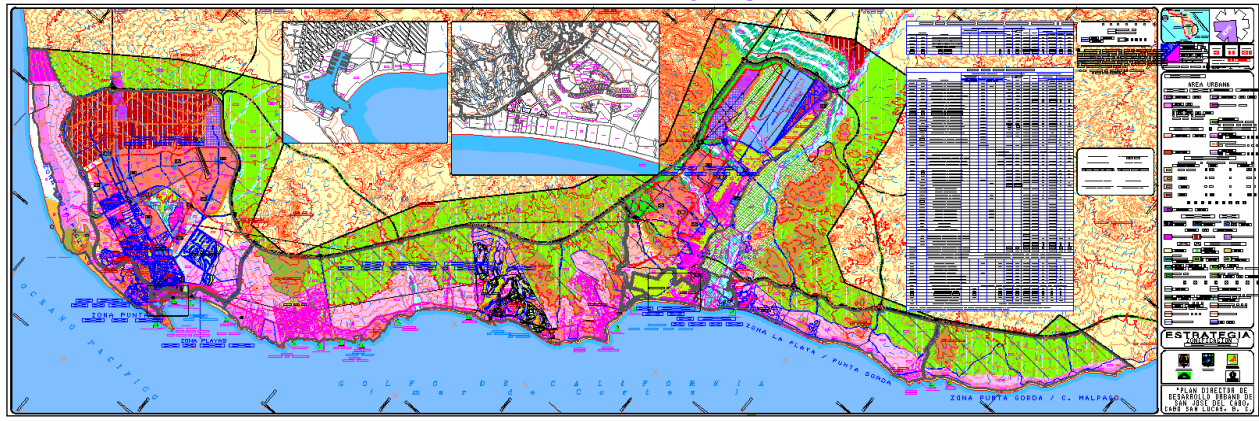
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



256-XXXI-2012

Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas del año 1999 y Vigente:



**"Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos" ..autorizado en el año 2004.
Localización "INMUEBLE II"...**

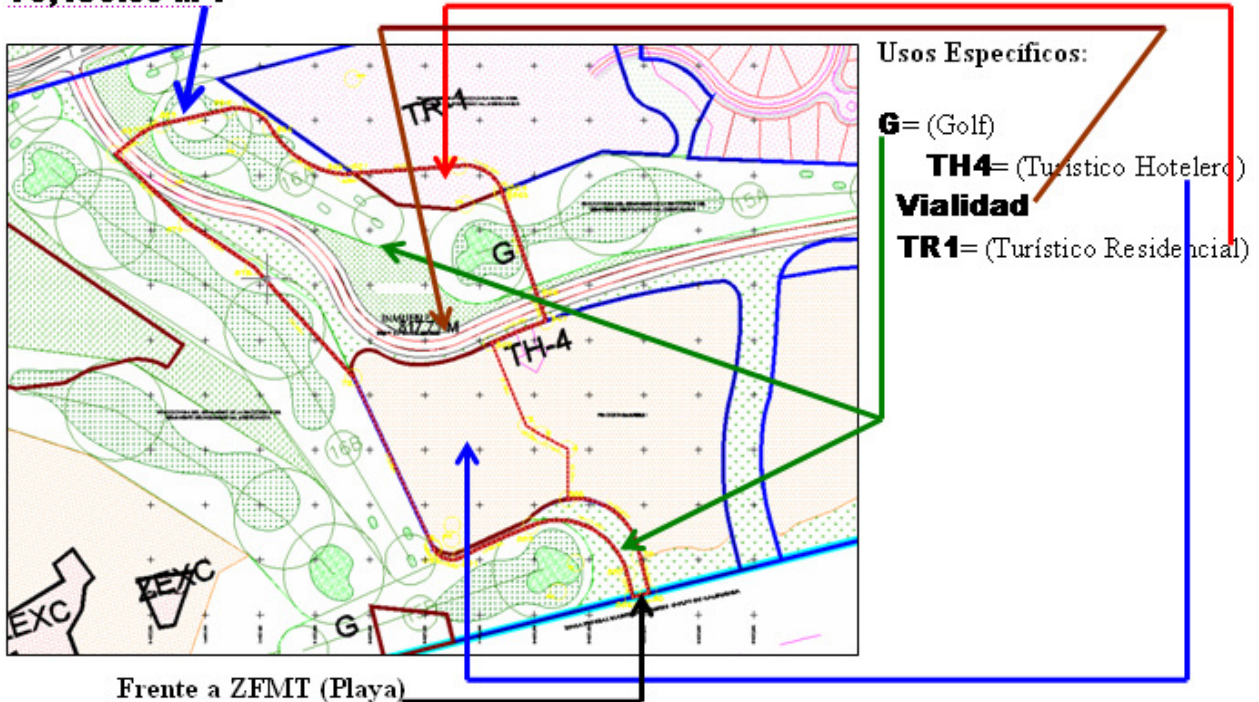




256-XXXI-2012

Imagen del Sitio descrito, donde el uso Específico aplicable al predio y/o Fracción denominado “INMUEBLE II” de superficie de 7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M² de acuerdo al “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”... autorizado en el año 2004; está identificado con los siguientes Usos de Suelo: TH4 (Turístico/Hotelero):

76,193.38 M².



Nota 1: El polígono descrito como inmueble II de superficie de: 7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M² tiene un área de 22,812.37 M² signado para el uso de suelo TH4 (turístico/hotelero) en 4 niveles y 3,597.22 M² signado con uso de suelo TR-1 (turístico/residencial) en 2 y 3 niveles.

Nota 2: El proyecto que se presenta tiene un desplante total (cos) sobre el polígono de 22,654 M² en 1, 2, 3 y 4 niveles, estando dentro de los parámetros descritos en la Nota 1 anterior descrita; donde el polígono tiene un área de uso de suelo TH4 (turístico/hotelero) de aproximadamente 22,812.37 M².



256-XXXI-2012

Cuadro No. 3.4 (Considera 3 Hojas)... PDU 1999... VIGENTE
Normas aplicables a Lotes Individuales de Proyectos Turísticos Integrales

Clave	ZONA	DENSIDAD MAXIMA					LOTIFICACION		NORMATIVIDAD					
		Desarrollo o Fraccionamiento	Predio Urbanizado			Sup. Mínima	Frente Mínimo	CUS	COS	Altura		Restricciones		
			Ctos/ha	Viv/ha	Ctos/ha					Unid/ha	Viv/ha	Niveles	Altura mts	Frente mts
Clave Fonatur	Superficie Bruta	Superficie Neta			Ha	Mts								
TH10a	(TH4) Turis/Hotelero			100			2.00	80	1.50	0.60	4	18.00	5	5
	(TR1) Turis/Residencial				1viv/lote	0.045	10	1.00	0.40	3	-	5	5	
TR1	Resid/Turis/Baja				12.5	0.08	15	0.60	0.50	2	7.00	5	10	

Golf y Vialidades... no tienen características técnicas.

NOTA: Cabe señalar, que el presente Dictamen se desarrolla para el tema que nos ocupa de la promoción descrita; con sustento y apego al “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”... autorizado en el año 2004 el cual se considera el Plan de Usos Específicos del Desarrollo Puerto Los Cabos, ya que éste Plan dió cumplimiento al proceso de Autorizaciones para llevar a cabo Desarrollos Urbanos en el Municipio de Los Cabos, donde le correspondió a la Secretaria Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología del V Ayuntamiento de Los Cabos autorizar mediante Firma y Sello de Plano, dicho Plan Maestro; mismo que fué el sustento para el otorgamiento de las Autorizaciones de Uso de Suelo US/329/PU/2012, Supervisión Técnica ST/221/PU/2012 ambas de fecha 01 de Noviembre del año 2012 así como de la Licencia de Construcción número 1335 LIC-SJC08/LIC2012 de fecha 05 de Noviembre del año 2012; que otorgará la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología del X Ayuntamiento de Los Cabos.

Siendo lo anterior descrito la Materia que nos ocupa; ya que el promovente presenta su intención de que se le permita la homologación al proyecto autorizado en el Uso de Suelo TH4 al propuesto que denominan “THE2”(Turístico/Hotelero/Especial/2)”, cuyas características técnicas solo impactaría el número de niveles y la altura máxima a construir (5 Niveles y 21 Metros a Cumbres) motivo del incremento en su 5 (Quinto Nivel) con un aumento de 34 Cuartos ó Habitaciones que harían un total de 512 Habitaciones.

Octavo.- El proyecto en 4 Niveles autorizado le arrojó a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y a la Dirección Municipal de Planeación Urbana la siguiente tabla de áreas:



256-XXXI-2012

Cuartos	478						
RESUMEN DE AREAS DE		1 NIVEL	2 NIVEL	3 NIVEL	4 NIVEL	MTS2	
SERVICIOS	A	13.253				13.253	
	P TRAMIENTO	368	-	-	-	368	
ALIMENTOS Y ENTRETENIMIENTO		1.361	-	-	-	1.361	
HABITACIONES							
	A		4.837	730	730	6.297	
	B	1.159	1.435	1.435	1.396	5.425	
	C	1.263	1.263	793	-	3.319	
	D	2.027	2.025	2.025	1.979	8.056	
	E	844	835	835	814	3.328	
	F	1.124	1.124	1.124	1.108	4.480	
	G	1.255	1.255	1.255	1.242	5.007	
		22.654	12.774	8.197	7.269	50.894	

Y la **nueva tabla con el Quinto Nivel**, arroja las siguientes cantidades:

Cuartos	512						
RESUMEN DE AREAS DE		1 NIVEL	2 NIVEL	3 NIVEL	4 NIVEL	5 NIVEL	MTS2
	A	13.253	4.837	730	730		19.550
	B	1.159	1.435	1.435	1.396	730	6.155
	C	1.263	1.263	793			3.319
	D	2.027	2.025	2.025	1.979	1.647	9.703
	E	844	835	835	814		3.328
	F	1.124	1.124	1.124	1.108		4.480
	G	1.255	1.255	1.255	1.242		5.007
P TRAMIENTO		368					368
ALIMENTOS Y ENTRETENIMIENTO		1.361					1.361
		22.654	12.774	8.197	7.269	2.377	53.271

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS:

Consideraciones	Según P. D. U. (autorización de ST/221/PU/2012)	Según Proyecto (CABILDO) (Promovido de fecha 13 de Noviembre del 2012).
Sup. Del Lote	20,000.00 M ²	76,193.38 M ²
Uso de Suelo	TH4 (turístico/hotelero)	INCREMENTO DEL 5 NIVEL DEL HOTEL "SECRETS" POR 34 CUÁRTOS Ó HABITACIONES MÁS.
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.5 (114,290.07 M ² .)	53,271.00 M ² (Si incluye áreas de Servicios) (Aumenta los 2,377.00 M² del 5º Nivel)
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6 (45,716.03 M ² .)	22,654.00 M ² (Si incluye áreas de Servicios) (no se modifica)
Altura total máxima Mts.	18.00 Mts	21.00 Mts a Cumbre
Niveles	4	5

Revisado el proyecto y su incremento, esta **Comisión** determina que de acuerdo a las tablas de áreas que se describen y al cuadro de resumen, el proyecto **se encuentra por debajo de los**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



256-XXXI-2012

parámetros máximos establecidos, tanto en CUS como en COS, por lo que se considera viable lo petitionado de aumento de Niveles y en cuanto a la Altura igualmente es factible ya que no causa afectación alguna al de la zona, que es el mismo Desarrollo “Puerto Los Cabos”. Lo anterior aplicable al Uso de Suelo que ya tiene el predio (TH4 (Turístico/Hotelero)).

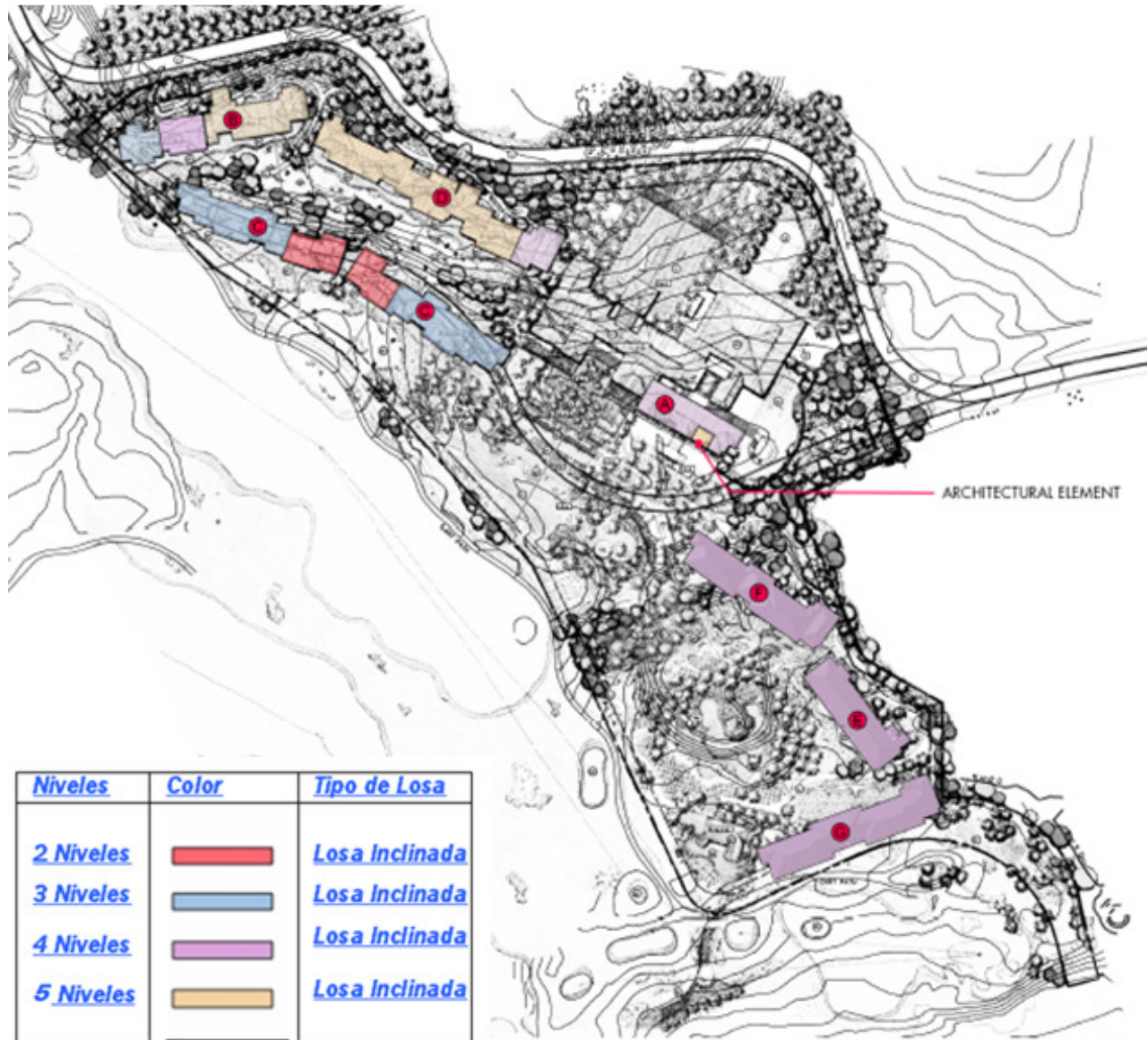
Con respecto a la homologación al proyecto autorizado en el Uso de Suelo TH4 al propuesto que denominan “THE2”(Turístico, Hotelero, Especial 2)”, ó cambio de Nomenclatura, de acuerdo al Manifiesto que ha venido haciendo la promovente del Desarrollo “Puerto Los Cabos”; **está Comisión considera pertinente que sea evaluada y considerada dentro de la revisión, análisis del nuevo proyecto ó “Actualización de su Plan Maestro de Usos del Suelo del Desarrollo Puerto Los Cabos”** ya que Materia de lo petitionado solo obedece al incremento de 2 características técnicas (Alturas y Niveles) al Uso de Suelo especificado al Inmueble que es **TH4 (Turístico/Hotelero)** ya definido en el Actual y Vigente Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del cabo-Cabo San Lucas, la Clave que proponen no está definida en dicho Plan.

Igualmente le informamos que se encuentra en proceso de **“Actualización el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal”** y a efecto de no redefinir las propuestas de Nomenclatura ó Claves de desarrollo en Materia; de momento **no será viable** lo petitionado de **“Cambio de Uso de Suelo ó la definición de otro con características similares (con otra Clave).**

Noveno.- El proyecto presentado y promoviendo su quinto Nivel se visualiza en su Plano de Conjunto en los siguientes Edificios:



256-XXXI-2012



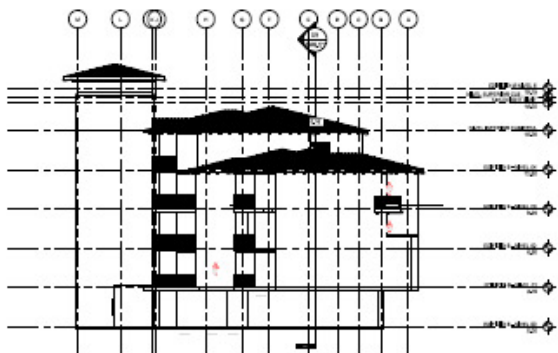
Fachadas y Cortes:



256-XXXI-2012



04 EDIFICIO B - FA



03 EDIFICIO B - FACHADA OESTE



02 EDIFICIO B - FA



CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

PRIMERA.- Se dictamina la **Autorización** a la solicitud de **Modificación ó incremento en su 5 (Quinto Nivel) al Hotel denominado "SECRETS" con un aumento de 34 Cuartos ó Habitaciones que harían un total de 512 Habitaciones aplicable al uso de suelo específico del predio catalogado como (TH4 (Turístico/Hotelero));** al proyecto autorizado por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** mediante la Licencia de Construcción Número 1335 LIC-SJC08/LIC2012 de fecha 05 de Noviembre del 2012 que amparaba un total de **478 Habitaciones en 1, 2, 3 Y 4 Niveles** a desplantarse en el predio denominado **"INMUEBLE II"** en la Subdelegación de La Playa, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur,



256-XXXI-2012

México, con superficie de **7-61-93.38 Has ó 76,193.38 M²** y con clave catastral no. **407-020-001-002**, promoción presentada el **C. Alberto Villada Camerino** Apoderado Legal de **“IXE BANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FIDEICOMISO No.737”** quien tiene los Derechos de Propiedad de dicho Inmueble, Lo anterior de acuerdo a Antecedentes y Considerandos descritos.

SEGUNDA.- Esta Comisión **dictamina la no autorización** de cambio de Uso de Suelo con respecto a la homologación al proyecto autorizado en el Uso de Suelo TH4 al propuesto que denominan **“THE2”(Turístico, Hotelero, Especial 2)**, ó cambio de Nomenclatura, de acuerdo al Manifiesto que ha venido haciendo la promovente del Desarrollo “Puerto Los Cabos”; **está Comisión considera pertinente que sea evaluada y considerada dentro de la revisión, análisis del nuevo proyecto ó “Actualización de su Plan Maestro de Usos del Suelo del Desarrollo Puerto Los Cabos”** ya que Materia de lo peticionado solo obedece al incremento de 2 características técnicas (Alturas y Niveles) al Uso de Suelo especificado al Inmueble que es **TH4 (Turístico/Hotelero)** ya definido en el Actual y Vigente Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del cabo-Cabo San Lucas, la Clave que proponen no está definida en dicho Plan. Igualmente le informamos que se encuentra en proceso de **“Actualización el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal”** y a efecto de no redefinir las propuestas de Nomenclatura ó Claves de desarrollo en Materia; de momento **no será viable** lo peticionado de **“Cambio de Uso de Suelo ó la definición de otro con características similares (con otra Clave).**

TERCERA.- Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; dé instrucciones y haga del conocimiento a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y a las Direcciones Municipales de Planeación Urbana y Licencias de Construcción**, para que den seguimiento al cumplimiento y Vigilancia en los Términos de Ley y Normatividad en Materia a **dicha Autorización de “Incremento de Niveles y Alturas” así como el aumento de 34 Cuartos ó Habitaciones que harían un total de 512 Habitaciones;** que está condicionado a dar cumplimiento a la **Cláusula ó Conclusión siguiente:**

CUARTA.- Así mismo se otorga condicionado el presente Dictamen a que el Propietario del Inmueble anexe para la Obtención del **Trámite de Licencia de Construcción**; las actualizaciones de permisos en **Materia Urbana y Ambiental a Nivel Estatal y Federal, (Gobierno del Estado, CONAGUA, SEMARNAT)**, así como las siguientes autorizaciones ó Vistos Buenos que emitan las Instancias Municipales que se describen; **Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil y La Dirección Municipal de Imagen Urbana** (en su caso, de promover algún anuncio publicitario del proyecto); además de cubrir el pago de derechos de conexión (factibilidad de servicio) según las necesidades del inmueble (por el incremento de unidades ó departamentos) y que le sea asignado por parte del **OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al acuerdo Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 2012. Para el **Trámite de Terminación de Obra** deberán de presentar la **Escritura Pública de la Fusión** autorizada número FUSION/023/PU/2012 de fecha 25 de Octubre del 2012 debidamente registrada ante las Instancias Municipales correspondientes.

QUINTA.- 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.



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


SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL




256-XXXI-2012

SEXTA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este XI 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.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.


SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MPAL. DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA.- DIR. MPAL. DE PLANEACIÓN
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
ARCHIVO.-