



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

EL SUSCRITO, MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ, 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 USTED:

**C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ**, SINDICO MUNICIPAL  
**ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA**, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **58** CELEBRADA EL DÍA **12 DE AGOSTO DE 2014**, 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. ROBERTO JESÚS GUZMÁN RUÍZ, APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA "GRAN ARMEE DEL CABO S.A. DE C.V." POR EL QUE SOLICITA AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL DENOMINADO "CABO PACIFICA", CON NOMBRE COMERCIAL "QUIVIRA LOS CABOS" Y UNA SUPERFICIE DE 762-73-72.36 HA. EN CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

### Antecedentes y Consideraciones

**Primero.-** Que de manera oficial mediante un escrito recibido en esta Instancia el día 06 de Junio de 2014, el **C. Roberto Jesús Guzmán Ruíz**, en su calidad de apoderado legal de la empresa denominado "CABO PACIFICA" con nombre comercial "GRAN ARMEE DEL CABO S.A. DE C.V." Personalidad que acredita en términos de la escritura 43,426, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público titular Numero 130, de adscripción al Municipio de Guadalajara, integrado a la subregión centro conurbada, en razón del ejercicio por el acuerdo del titular del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco, señalando como domicilio para recibir y oír todo tipo de notificaciones y avisos el ubicado en Domicilio conocido s/n Paraíso Escondido en Cabo San Lucas, B.C.S. y C.P. 23450 y autorizando para que las reciban en mi nombre a los C.C. José Ramón Fuentesvilla Gastelum, Daniel Urrea González Paul y Juan Pablo Núñez R., por el que solicita **Autorización del Plan Maestro para el Desarrollo Turístico Integral denominado "CABO PACIFICA", con nombre comercial "QUIVIRA LOS CABOS" y una superficie de 762-73-72.36 Ha. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

Los Documentos anexados al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

1. **Antecedentes Corporativos**
  - a. **Acta Constitutiva de la empresa Gran Armee del Cabo, S.A. de C.V. Escritura Pública No. 26**
  - b. **Acreditación de personalidad en Escritura 43,426**
2. **Predios que lo constituyen**





## 486-LVIII-2014

- a. **Fracción B** remanente. Escritura Pública 4,836.
- b. **Fracción B1**. Escritura Pública 23,248. Dicha fracción fue **subdividida**, creándose las **fracciones B1, B1-IV, B1-A y B1-B**, haciéndose constar en Escritura Pública 28,674.
- c. **Parcela 142**. Escritura Pública 82. Dicha fracción fue **subdividida**, creándose la **fracción 142-1 y fracción E1**, haciéndose constar en Escritura Pública 13,834. **La fracción E1 fue relotificada**, haciéndose constar en Escritura Pública 9,232. **La fracción 142-I** fue subdividida en **fracción 142 X, 142 III, 142 IV, 142 V y remanente 142 I**, haciéndose constar en Escritura Pública 28,673. **La fracción 142 IV fue subdividida en 142 IVa y 142 IVb**, haciéndose constar en Escritura Pública 35,300.
- d. Balcones del Pacífico Sur, Balcones Norte, Jazmines, Barlovento, Fracción Balmaceda. Escritura 14,990. **La fracción Balmaceda fue subdividida en Fracción Balmaceda A2 y remanente A1**, lo que se hizo constar en Escritura Pública 19,148. **La fracción Balmaceda A1, fue a su vez subdividida, generándose la fracción A1, A3 y A4**, lo que se hizo constar en Escritura Pública 4,492.
- e. **Fracción 142 A**. Escritura Pública 45,376. Dicha fracción fue relotificada mediante Escritura Pública 12,805, generándose el **Polígono 1 fracción A, polígono 2 fracción A, Polígono 3 fracción A, Polígono 4 Fracción A y Polígono 5 fracción A**.
- f. **Fracción A del lote A** Escritura Pública 45,682. Dicha fracción se **subdividió en Fracción A1 del lote A y A del lote A remanente**, lo que se hizo constar en Escritura Pública 54,006. **La fracción A1 es el área en donde actualmente se encuentra edificado el Hotel Pueblo Bonito Pacífica**
- g. **Fracción A lote C y Fracción B lote C** Escritura 31,656. Fracción de 5,000 metros cuadrados Escritura 5,742. **Fracción Balmaceda A2** Escritura Pública 19,149 y **Fracción BF5**, Escritura Pública 19,151. Todas estas fracciones constituyen el área en donde se encuentra **edificado el Hotel Pueblo Bonito Sunset Beach**, predios aportados al Fideicomiso correspondiente que consta en Escritura Pública 9,533.
- h. **Fracción B lote G** Escritura Pública 31,295 y **Fracción B lote F** Escritura Pública 31,656. Ambas fracciones se aportan al fideicomiso que obra Escritura Pública 16,297. **Se fusionan y se relotifican, generándose la fracción FG, Lote H6, lote H7, Lote H8, Lote H9 y Lote H 10. Posteriormente se excluyen del Fideicomiso los lotes H6, H7 y H8. En la fracción FG se encuentran edificadas las villas que constituyen el Desarrollo Turístico Montecristo Estates.**

### 3. Información Técnica del Proyecto.

- a. Presentación del proyecto QUIVIRA
- b. Memoria descriptiva del proyecto
- c. Permisología
- d. Plan Maestro de Usos de Suelo
- e. Cd. Con archivos electrónicos.

**Segundo.-** Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

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.-** La zona donde se pretende implementar la Autorización del Plan Maestro para el Desarrollo Turístico Integral denominado "CABO PACIFICA", con nombre comercial "QUIVIRA LOS CABOS" y una superficie de 762-73-72.36 Ha. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Estos predios se localizan dentro de la Traza Urbana Municipal, en el Sistema Google Earth en la siguiente imagen:







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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

**Sexto.-** La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al Plan Maestro para el Desarrollo Turístico Integral denominado "CABO PACIFICA", con nombre comercial "QUIVIRA LOS CABOS" y una superficie de 762-73-72.36 Ha. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Está contemplada con un Uso de Suelo DTI (Desarrollo Turístico Integral) que incluye los siguientes usos de suelo: RT-0 (Residencial Turístico), AT-0 (Turístico Hotelero), MC (Montañas y Cerros) y D (Dunas), Según lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, autorizado bajo la certificación del H. Cabildo Municipal No. 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la sesión ordinaria No. 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, a foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013

### **• DTI- Desarrollo Turístico Integral**

*Este tipo de desarrollo se podrá realizar en toda zonificación turística que incluye los usos de suelo AT0 y RT0 junto con el RU, los terrenos para estos desarrollos contarán con una superficie mínima de 150 ha. Se tendrá que tener un frente de cuando menos 800 m de playa y deberá de presentar un programa en proyecto de 800 empleos directos, campos de golf y/o una marina, se proporcionara un acceso a playa en una franja con una sección de 18.0 m conectado a la vialidad pública.*

### **Aprovechamiento general**

*Hoteles, condo hoteles, condominios verticales, residencial turístico, villas, condominios horizontales, conjuntos habitacionales, plazas comerciales, uno o varios campos de golf de 18 hoyos y/o marina.*

### **Usos y destinos permitidos**

*La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.*

*Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 10 m con colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales, en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m, teniendo que dejar una restricción lateral de 18 m que será el acceso a playa. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos por cada uno de los giros que contenga.*

*La altura será de 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.23 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.*

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

*Los campos de golf serán de 18 hoyos y no podrán ser regados con agua potable, tendrán que contar con una línea morada (agua tratada) para su riego y el diseño deberá contar con la menor cantidad de*





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

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

área verde, utilizando pastos que se puedan regar al mínimo o con agua de mar.

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

Cada DTI deberá presentar su Plan Maestro indicando usos de suelo específicos, con los Estudios de Impacto Urbano correspondientes y de acuerdo con el PDU 2040 ante las dependencias correspondientes de planeación y de administración del desarrollo urbano para su análisis y autorización. Los usos de suelo específicos aplicables dentro del DTI serán los que se indiquen en su Plan Maestro.

Tabla 166: Desarrollo turístico integral DTI

PLAN DE DESARROLLO URBANO					DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL											
Base jurídica: Ley, Constitución Baja California Sur 2014-09																
USO	CLASIFI	CANTIDAD			LITROS DE PAVIMENTO	PROMETI MENSUR	COMPROMISO DE EQUIPAMIENTO EN TERRENO (C.E.S.)	COMPROMISO DE ATILACION DE TERRENO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES				PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD*	VOLUMEN MÁXIMO DE CALLES PERMITIDAS*
		ÁREA (M <sup>2</sup> )	VECES (PUNTA)	VECES (VECNAL)					PISO	TECHO PLANO (M <sup>2</sup> )	PARED	PISO	VEZAS	VEZAS		
DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	DTI	2	6	0	1.500.000	800*	0.4	0.8	9	27	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
HOTELERÍA COMERCIAL Y RESIDENCIAL		2	0	0	0	2	0.2	1.2	9	27	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
RESIDENCIAL TURÍSTICO, VILLAS, CONDOMINIOS RESIDENCIALES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES		32	12	0	800	20	0.5	0.8	2	7.5	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
PLAZAS COMERCIALES		0	0	0	10.000	100	0.5	0.7	2	10	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
BAÑOS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento
CUARPO DE BOLS		0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento

1. Dimensiones: hasta 10 metros de altura máxima construida y un frente de ocupación no mayor al 4 por ciento.  
 2. Para el caso de parcelas más de 4 hectáreas, se deberá presentar un estudio de impacto urbano.  
 3. La construcción de edificaciones deberá ser sólida, segura, estable y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Construcción de Baja California Sur y en el artículo 10 del Reglamento de Construcción de Baja California Sur y en el artículo 10 del Reglamento de Construcción de Baja California Sur.  
 \*De acuerdo con el Reglamento.

Dentro de este DTI Se encuentran asignados los siguientes usos de suelo:

- **RT-0 Densidad neta de 25viv/Ha y vecinal de 16viv/Ha**

### **Aprovechamiento general**

### **Residencias, villas, suites**

Su propósito es el de fortalecer al turismo que tiene una segunda estancia y a hoteles boutique y condominio horizontal.

### **Usos y destinos permitidos**

Se podrá construir, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales, debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Para la construcción de viviendas unifamiliares o suite, el terreno mínimo será de 400 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 14 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.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

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.

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 5 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m, 10 m en colindancia con la zona federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad en el reglamento.

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

### **Conjuntos residenciales y condominios horizontales**

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

Para los lotes individuales de cada desarrollo deberá ser de 400 m<sup>2</sup>, con un frente de 14 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 m, se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.

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, en caso de restricción con zona federal será de 10 m y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con reglamento.

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 3,000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 40 m. debiendo cumplir con las condiciones 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.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.

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 caso de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (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.

### **Condominios verticales, hoteles y Condo-Hoteles.**

Densidad neta de 52 viv/ha y vecinal de 32 viv/ha

Se permitirá construcción en terrenos mínimos de 400 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 20 m.

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

En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.2 veces la superficie total del lote.

La altura será 4 niveles o 14 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.

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 15.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo y 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

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

### **AT-0 – Turístico Hotelero**

Aprovechamiento general

Hoteles, Condo-Hoteles, Condominios horizontales, Villas y Plazas Comerciales.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

*Su propósito es el de establecer el uso del suelo hotelero, condo – hotel y condominial horizontal; l 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 l superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.8 veces la superficie total del lote*

*La altura será de 6 niveles o 21 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil d 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno.*

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

*Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en la colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción laterales (10% de cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 2 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla d 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 del terreno como área permeable*

### **Se podrán construir villa, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales.**

*Densidad neta de 12 viv/ha y vecinal de 8 viv/ha.*

*Terreno mínimo de 800 m<sup>2</sup> 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 lech superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomara de acuerdo a la topografía de terreno.*

*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 la colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción laterales (10% de cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 2 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad d estacionamiento.*

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





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

*Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 10,000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 100 m debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de 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 son contar tinacos será de 2 niveles a 10 m a nivel lech superior de losa y con un altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía de terreno.*

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

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

*En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. los requerimientos mínimo de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamientos.*

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

### **MC (Montañas y Cerros)**

*Se refiere a las formaciones orográficas naturales que forman el conjunto de elementos naturales más importantes del paisaje urbano característico de Los Cabos, por lo que el presente plan ha considerado que se conserven en su estado natural, restringiendo su crecimiento urbano.*

*Tienen el propósito de conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes, evitando cualquier alteración, eliminación o contaminación.*

*Los cerros y montañas que sobresalgan del terreno natural, con pendiente mayor a 30% incluso aquellos que no estén específicamente señalados en el programa quedan sujetos bajo la política de protección. Las que pretendan desarrollarse podrán hacerlo de acuerdo con los criterios ecológicos.*

*Toda elevación o cumbre será protegida para buscar su integración como elemento paisajístico. La elevaciones o cerros que pretendan ser aprovechadas para su desarrollo, deberán ejecutar estudios de imagen específicos, que delimiten las áreas susceptibles de ser aprovechadas y las que deberán ser mantenidas intactas, garantizando los elementos paisajísticos.*

### **Condicionantes Urbanos**

- **Estudio Hidrológico**





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

Las zonas con presencia de riesgos hidrológicos están condicionadas a presentar los estudios diseños de infraestructuras para garantizar la seguridad de las personas y los bienes

### D (Dunas)

Se deberán de conservar y mantener los montículos de arena característicos del paisaje natural de Los Cabos, por lo que no se permitirá ningún tipo de actividad o uso que atenten contra la integridad de estos frágiles ecosistemas. Además de que no se permitirá ninguna autorización de obras, instalaciones ni construcciones sobre las dunas.

La definición precisa de los tipos y áreas de dunas se deberá demostrar mediante evidencias científica y empíricas garantizando que no se comprometen los servicios ambientales, así como la seguridad de las personas, la infraestructura y los ecosistemas.

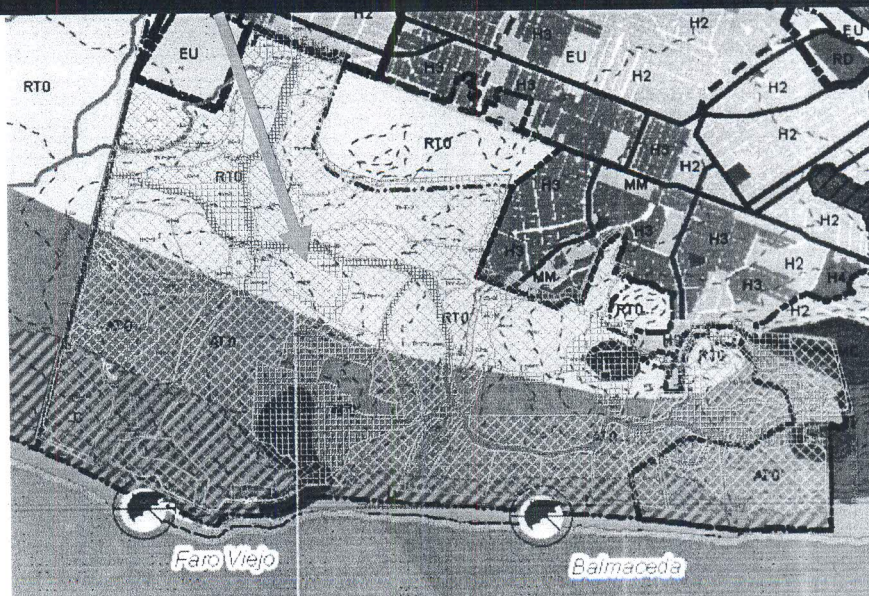
Se interfiere con la movilidad de sedimentos, se remueve la vegetación y se altera la estabilidad de los sedimentos, se promueve la compactación de suelo, lo que lleva a una reducción significativa en su porosidad, permeabilidad y capacidad de infiltración.

Asimismo las autoridades competentes establecerán de manera coordinada los mecanismos de evaluación y elementos mínimos que deberá de integrar los estudios técnicos que el promovent deberá presentar ante las autoridades competentes. En todo caso se deberán considerar los lineamientos establecidos en el POEL.

Promover un estudio de dinámica costera para todo el municipio y crear un catálogo de localización exacta de las dunas.

### Ubicación:

#### SEGUNDA ACTUALIZACIÓN PDU 2040







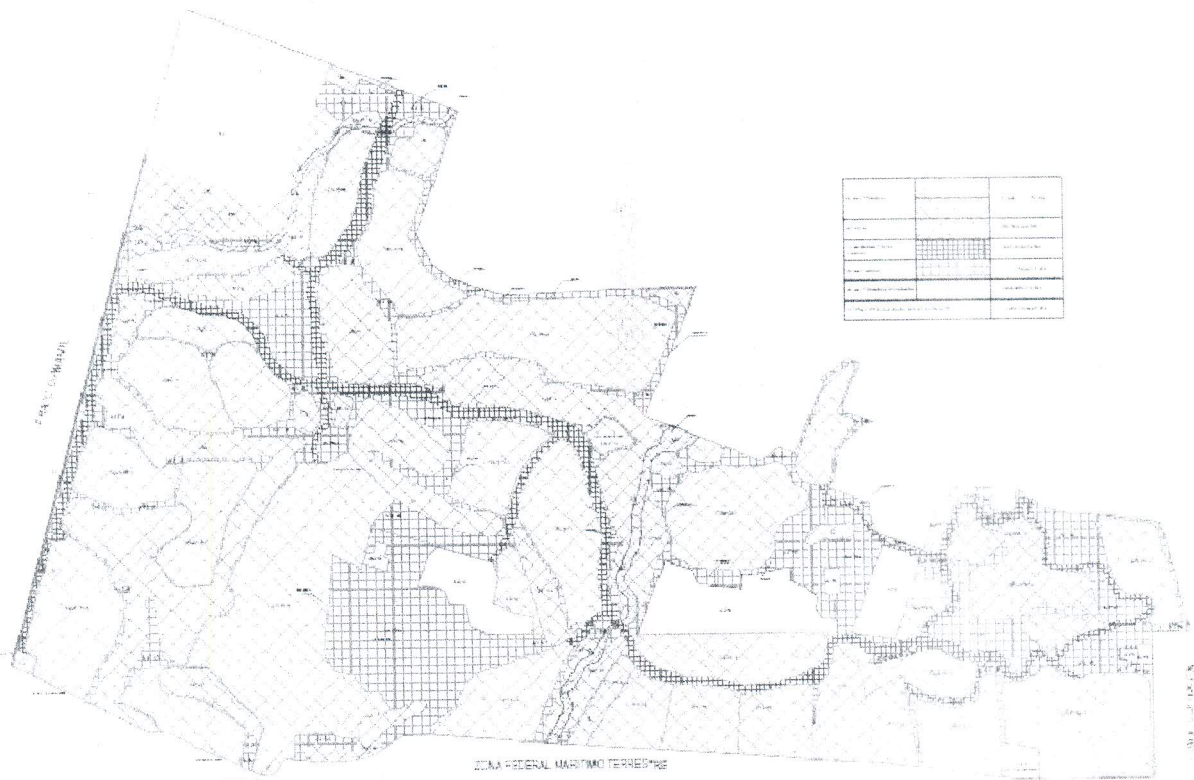
H. XI AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

## PLAN MAESTRO SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO 762-73-72.36 Ha



**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE ÁREAS**

Dosificación de Áreas							
Uso	Lote	Descripción	Superficie M2	C.O.S.	C.U.S.	C.U.S.	Construcción Existente / Proceso
				0.5	0.8	1.8	
Turístico Residencial / Hotelero / Condominio Vertical	TRH-A-1	HOTEL SUNSET BEACH	230,846.26	115,423.13		415,523.27	*
	TRH-A-2	EXPANSION HOTEL SUNSET BEACH	99,949.91	49,974.96		179,909.84	
	<b>Total Tiempo Compartido</b>		<b>330,796.17</b>				
Turístico Residencial / Hotelero /	TRH-B-1	MONTECRISTO	82,858.72	41,429.36		149,145.70	*
	TRH-B-	MONTECRISTO 2	166,822.23	83,411.11		300,280.00	*





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



### 486-LVIII-2014

<b>Condominio Vertical</b>	2						1
	TRH-B-2-1	MONTECRISTO 2	19,989.30	9,994.65		35,980.73	
	TRH-B-2-2	MONTECRISTO 2	3,238.57	1,619.29		5,829.43	
	TRH-B-3	MONTECRISTO 2 EXPANSION	58,069.51	29,034.75		104,525.1	1
	TR-B-4	NOVAISPANIA	130,546.26	65,273.13		117,491.6	*
<b>Total Fraccional</b>		<b>461,524.58</b>					3
<b>Hotelero / Turístico Residencial / Condominio Vertical</b>	H-C-1	PACIFICA	53,044.28	26,522.14		95,479.70	*
	H-C-2	LOTE HOTELERO	122,491.93	61,245.97		220,485.4	7
	H-C-3	LOTE HOTELERO	116,617.15	58,308.58		209,910.8	8
	H-C-4	LOTE HOTELERO	70,158.09	35,079.04		126,284.5	6
	H-C-5	LOTE HOTELERO	78,243.53	39,121.76		140,838.3	5
	H-C-6	LOTE HOTELERO	82,012.00	41,006.00		147,621.5	9
	H-C-7	LOTE HOTELERO	85,817.65	42,908.82		154,471.7	7
	<b>Total Hotel</b>		<b>608,384.62</b>				

Dosificación de Áreas							
Uso	Lote	Descripción	Superficie M2	C.O.S.	C.U.S.	C.U.S.	Construcción Existente / Proceso
				0.5	0.8	1.8	
Turístico Residencial / Hotelero / Condominio Vertical	TRH-D-1	LOTES UNIFAMILIARES	190,324.06	95,162.03		342,583.31	
	<b>Total Residencial Resort</b>		<b>190,324.06</b>				
Turístico Residencial / Hotelero / Condominio Vertical	TR-E-1	VILLAS DE GOLF	34,401.53	17,200.76		61,922.75	
	TRH-E-2	VILLAS RESORT CASA CLUB	51,021.27	25,510.64		91,838.29	
	TRH-	VILLAS RESORT CASA	91,734.16	45,867.08		165,121.48	





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL




### 486-LVIII-2014

	E-3	CLUB					
	TRH-	VILLAS RESORT CASA					
	E-4	CLUB	18,069.72	9,034.86		32,525.50	
	<b>Total Residencial Villas</b>		<b>195,226.68</b>				
<b>Turístico Residencial / Hotelero / Condominio Vertical</b>	TR-F-1	LOTES UNIFAMILIARES COLINA	154,012.40	77,006.20	123,209.92		
	TR-F-2	LOTES UNIFAMILIARES GOLF	96,795.27	48,397.64	77,436.22		
	TR-F-3	LOTES UNIFAMILIARES GOLF	308,801.17	154,400.59	247,040.94		
	TR-F-4	LOTES UNIFAMILIARES GOLF	126,985.11	63,492.55	101,588.09		
	TR-F-5	LOTES UNIFAMILIARES GOLF	75,480.38	37,740.19	60,384.31		
	TR-F-5-1	LOTES UNIFAMILIARES GOLF	8,541.65	4,270.82	6,833.32		
	TRH-F-6	LOTES UNI/MULTIFAMILIAR GOLF	620,488.95	310,244.47		1,116,880.10	
	TRH-F-7	LOTES UNI/MULTIFAMILIAR GOLF	112,234.86	56,117.43	89,787.88		
	TRH-F-8	LOTES UNI/MULTIFAMILIAR GOLF	172,098.33	86,049.17		309,777.00	
		<b>Total Residencial</b>		<b>1,675,438.12</b>			
<b>Turístico Residencial / Hotelero / Condominio Vertical</b>	TRV-G-1	LOTE MULTIFAMILIAR	17,948.71	8,974.35		32,307.68	
	TRV-G-2	LOTE MULTIFAMILIAR	60,334.60	30,167.30		108,602.28	
	TRV-G-3	LOTE MULTIFAMILIAR	20,553.94	10,276.97		36,997.09	
		<b>Total Condominios</b>		<b>98,837.25</b>			

Dosificación de Áreas							
Uso	Lote	Descripción	Superficie M2	C.O.S.	C.U.S.	C.U.S.	Construcción Existente / Proceso
				0.5	0.8	1.8	



### 486-LVIII-2014

Golf	CG-1	CAMPO DE GOLF	159,802.77				
	CG-2	CAMPO DE GOLF	10,579.77				
	CG-3	CAMPO DE GOLF	26,181.24				
	CG-4	CAMPO DE GOLF	41,475.51				
	CG-5	CAMPO DE GOLF	19,416.55				
	CG-6	CAMPO DE GOLF	110,306.10				
	CG-7	CAMPO DE GOLF	368,030.55				
	CG-8	CAMPO DE GOLF	138,103.53				
	CG-9	CAMPO DE GOLF	200,731.91				
	CG-10	CAMPO DE GOLF	10,373.82				
	CG-11	CAMPO DE GOLF	41,163.44				
	CG-12	CAMPO DE GOLF	42,427.28				
	CG-13	CAMPO DE GOLF	47,869.71				
	CG-14	CAMPO DE GOLF	37,925.40				
	CG-15	CAMPO DE GOLF	16,384.32				
	CG-16	CAMPO DE GOLF	26,515.24				
	<b>Total Golf</b>			<b>1,297,287.12</b>			
Residencial/Hotelero/Comercial/Servicios/Mixto/Condominio Vertical	CC	CASA CLUB	15,174.70	7,587.35	12,139.76		
	ECC	ESTACIONAMIENTO CASA CLUB	8,482.27	4,241.13	6,785.81		
	I	VILLA COMERCIAL Y AMENIDADES	79,373.76	39,686.88		142,872.77	
	J	CLUB DE PLAYA	5,653.28	2,826.64	4,522.62		
	K	OFICINAS EJECUTIVAS	11,526.56	5,763.28	9,221.25		
<b>Dosificación de Áreas</b>							
Uso	Lote	Descripción	Superficie M2	C.O.S.	C.U.S.	C.U.S.	Construcción Existente / Proceso
				0.5	0.8	1.8	
Residencial/Hotelero/Comercial/Servicios/Mixto/Condominio Vertical	L	MANTENIMIENTO	62,048.18	31,024.09	49,638.55		
	M	MANTENIMIENTO CAMPO DE GOLF	13,051.24	6,525.62	10,440.99		





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



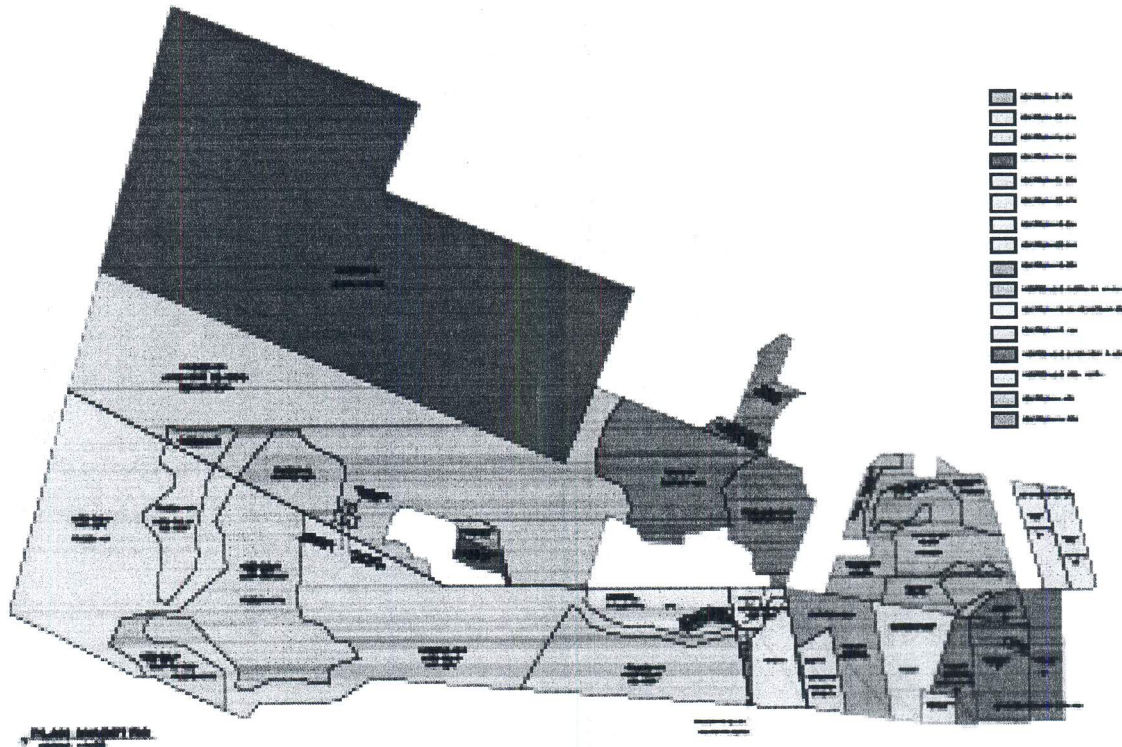
### 486-LVIII-2014

N	VIVIENDA COLABORADORES	34,084.87	17,042.44	27,267.90		
O	OFICINAS DE VENTAS	6,045.45	3,022.73	4,836.36		
P	PLANTA DE TRATAMIENTO 1	2,357.46	1,178.73	1,885.97		
Q	PLANTA DE TRATAMIENTO 2	10,814.76	5,407.38	8,651.81		
R	SUBESTACION	8,432.03	4,216.01	6,745.62		
S	CLUB DE PLAYA 2	12,694.72	6,347.36		22,850.50	
FV	Faro Viejo	1,695.74	847.87	1,356.60		
A C C- P	Acceso de Playa	13,647.22	6,823.61	10,917.78		
A D	Polígono Área de Donación	373,208.46	186,604.23	298,566.77		
A R	Arroyos	96,502.44				
LG	Lagos	50,790.81				
V	Vialidades	406,004.34				
A V	Áreas Verdes	1,557,965.46				
<b>Total</b>		<b>7,627,372.35</b>	<b>1,993,987.96</b>	<b>1,159,258.45</b>	<b>4,868,056.79</b>	
			<b>6,027,315.23</b>			
<b>COS y CUS Resultantes</b>			<b>0.26</b>	<b>0.79</b>		
			<b>COS</b>	<b>CUS</b>		
A PE	Área Privativa Existente		352,821.90			
<b>Poligonal Envolverte</b>		<b>7,980,194.26</b>				



## 486-LVIII-2014

### POLIGONOS QUE COMPONEN LA TOTALIDAD DEL PLAN MAESTRO



#### Conclusiones

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina **Favorablemente el autorizar** el proyecto presentado por el **C. Roberto Jesús Guzmán Ruíz**, apoderado legal de la empresa denominada **“GRAN ARMEE DEL CABO S.A. DE C.V.”** respecto al **Desarrollo Turístico Integral denominado “CABO PACIFICA”, con nombre comercial “QUIVIRA LOS CABOS” y una superficie de 762-73-72.36 Ha. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

**SEGUNDA.-** 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.

**TERCERA.-** De la misma manera se le informa que derivado de la **Sesión Ordinaria de Cabildo número 19, Certificación 0118, celebrada el día 25 de Enero de 2012**, del punto de acuerdo por la Comisión Edilicia de Saneamiento, Agua Potable y Alcantarillado, deberá adicionar los Oficios de Factibilidad y Carta de no adeudo expedidos por el OOMSAPAS en las solicitudes de Licencias de Construcción.





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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



486-LVIII-2014

**CUARTA.-** La presente AUTORIZACIÓN no acredita la propiedad o posesión de los predios a los que se hacen referencia en el presente dictamen.

**QUINTA.-** Se deberá obtener las actualizaciones autorizadas favorables y cumplan con las disposiciones que emitan las dependencias normativas concurrentes en el caso, tanto las Federales como las Estatales y Municipales.

**SEXTA.-** Deberán dar cumplimiento a las entregas de las áreas de donación que se dictaminen, objeto de la presente autorización.

**SEPTIMA.- EI DESARROLLADOR** se compromete a que en un plazo de 30 días Hábiles, firmará un **CONVENIO DE COLABORACIÓN** con el **MUNICIPIO DE LOS CABOS** mediante el cual, se garantice el acceso al Inmueble que ocupa el Faro Viejo de Cabo San Lucas y que se encuentra dentro del predio propiedad de El Desarrollador. Dicho acceso deberá ser libre para turistas y habitantes del Municipio pero controlado en cuanto a propósitos de las visitas y los días y horarios en que éstas podrán llevarse a cabo.

**OCTAVA.-** Se deberán asignar las servidumbres de paso a los lotes que se encuentran dentro del polígono envolvente de este PLAN MAESTRO, así como garantizar los accesos a playa con estacionamiento.

*SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL DOS MIL CATORCE.*

DOY FE



**MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ GENERAL**  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**  
**LOS CABOS, B.C.S.**

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGUNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
CC. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN  
LIC. DORIAN GERMAN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
ARCHIVO.-