



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

H. XI AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS
RECIBIDO
21 JUL 2014
11: LOS CABOS
DIR. MPAL. DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

472-LVII-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:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO, DIR. MPAL. PLANEACIÓN URBANA

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **57** CELEBRADA EL DÍA **10 DE JULIO DE 2014**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO AL DOCUMENTO ENVIADO POR EL C. FRANCISCO GUILLERMO GARDUÑO LAGUNA APODERADO LEGAL DE "BI AND DI REALE ESTATE DE MÉXICO, S.A. DE C.V." Y "360 GRADOS EN DEPORTE, S.C.", DONDE SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA 6 NIVELES DE DEPARTAMENTOS ASI COMO UN C.U.S. DE 1.92, RESPETANDO LAS CARACTERÍSTICAS DE CONDOMINIO VERTICAL. PARA LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, Y 10-37, CORRESPONDIENTES A LA ESCRITURA NUMERO 22, Y LOS LOTES NÚMEROS 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 Y 11-16, CORRESPONDIENTES A LA ESCRITURA 23, TODOS ELLOS UBICADOS EN RESIDENCIAL CERRO DEL VIGÍA MANZANA 14 DE LA SECCIÓN LOMAS DEL DESIERTO EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S. ASI COMO LOS LOTES 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6 DEL MISMO PROYECTO QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE COMPRAVENTA; 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 05 de Junio de 2014, el **C. FRANCISCO GUILLERMO GARDUÑO LAGUNA**, Apoderado Legal de la sociedad, "**BI AND DI REALE ESTATE DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", y la sociedad civil, "**360 GRADOS EN DEPORTE, SOCIEDAD CIVIL**" personalidad que acreditó con la copia simple de credencial para votar, los instrumentos públicos en que consta sus facultades y con los instrumentos notariales No. Veintidós, (22) y Veintitrés, (23) de fecha Veintiuno de noviembre del año dos mil trece, protocolizados por la Lic. María del Pilar García Orozco, Notaria Pública No. 17, en Cabo San Lucas, B.C.S., donde solicitan **Autorización al proyecto de vivienda denominado "THE BENJAMIN" con las siguientes características: Edificios con una Altura de 6 Niveles, con un máximo de altura por edificio de 22.90 metros incluyendo el pretil tomando como base la topografía actual del terreno. Los estacionamientos para los condominios son mínimo 1 estacionamiento por vivienda, más 2 estacionamientos para visitas por torre, con un C.U.S. de 1.92 Con un máximo de 12 viviendas por Edificio y un total de 19 Edificios distribuidos en**



AL AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



472-LVII-2014

17,804.43 mt2 de Terreno. Los lotes que se incluyen para desarrollar "THE BENJAMIN" son los denominados: 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, y 10-37, correspondiente a la escritura No. 22, y los lotes números, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 y 11-16, correspondiente a la escritura No. 23, todos ellos ubicados en residencial cerro del vigía, manzana 14, de la sección lomas del desierto, en San José del Cabo, B.C.S., A si mismo los lotes números 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6 del mismo proyecto los cuales se encuentran en adquisición por parte de "360 grados en Deporte S.C.". En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

1. Copia simple de la credencial de elector del **C. FRANCISCO GUILLERMO GARDUÑO LAGUNA**
2. Copia simple del **Acta Constitutiva de la Sociedad denominada "360 Grados en Deporte S.C."** en la cual constan las facultades de su representante legal, el **C. FRANCISCO GUILLERMO GARDUÑO LAGUNA**
3. Copia de la escritura No. 22 por virtud de la cual se acreditan las propiedades a nombre de la **Sociedad denominada "BI and DI Reale Estate de México S.A. de C.V."**
4. Copia de la escritura No. 23 por virtud de la cual se acreditan las propiedades a nombre de la **Sociedad denominada "360 Grados En Deporte, S.C."**

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, 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



472-LVII-2014

predios de un centro poblacional.

Quinto.- La zona donde se pretende desarrollar un proyecto de vivienda denominado “THE BENJAMIN” con las siguientes características: Edificios con una Altura de 6 Niveles, con un máximo de altura por edificio de 22.90 metros incluyendo el pretil tomando como base la topografía actual del terreno. Los estacionamientos para los condominios son mínimo 1 estacionamiento por vivienda, más 2 estacionamientos para visitas por torre, con un C.U.S. de 1.92 Con un máximo de 12 viviendas por Edificio y un total de 19 Edificios distribuidos en 17,804.43 mt2 de Terreno. Los lotes que se incluyen para desarrollar “THE BENJAMIN” son los denominados: 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, y 10-37, correspondiente a la escritura No. 22, y los lotes números, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 y 11-16, correspondiente a la escritura No. 23, todos ellos ubicados en residencial cerro del vigía, manzana 14, de la sección lomas del desierto, en San José del Cabo, B.C.S., A si mismo los lotes números 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6 del mismo proyecto los cuales se encuentran en adquisición por parte de “360 grados en Deporte S.C.”. En San José del Cabo, 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



472-LVII-2014

Sexto.- La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable para Los lotes 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, y 10-37, correspondientes a la escritura No. 22, y los lotes números, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 y 11-16, correspondientes a la escritura No. 23, todos ellos ubicados en residencial cerro del vigía, manzana 14, de la sección lomas del desierto, en San José del Cabo, B.C.S., A si mismo los lotes números 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6 del mismo proyecto los cuales se encuentran en proceso de adquisición por parte de "360 grados en Deporte S.C.". En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Está contemplada con un Uso de Suelo **DTI-F (Desarrollo Turístico Integral)** 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

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

• DTI-F Desarrollo Turístico Integral (FONATUR)

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.

472-LVII-2014

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 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 Segunda actualización del PDU 2040					DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL											
USO	CLASIF.	DISTRIBUCIÓN			LTA (MÍNIMO)	PUNTO MÁXIMO	TIEMPO DE REACCIÓN DE SUELO (S.C.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS			EXPANCIÓN CON COLANCIAS			PERMEABILIDAD DEL TERRENO (%)	REQUISITOS
		ÁREA (%)	VOL. (M ³)	INDIC. (M ² /M ³)					PISO	LÍNEA PLANA (M ²)	PUNTO	PISO	LÍNEA PLANA (M ²)	FORMA PLANA		
DESEMPEÑO TURÍSTICO INTEGRAL	DTI	3	0	0	1,500,000	800*	6.4	0.8	9	27	18	0	10% < - 12m	18	20%	De acuerdo con Reglamento
HOTELERÍA, COMERCIO-HOTELERÍA Y COMERCIO DE SERVICIOS		3	0	0	0	3	6.5	1.8	9	27	18	0	10% < - 12m	18	20%	De acuerdo con Reglamento
RESIDENCIAL TURÍSTICO, VILLAS, DOMOS DE INVERNIERAS Y CASAS DE VERANO	SC	12	3	0	800	20	6.5	0.8	2	7.5	18	0	10% < - 12m	18	20%	De acuerdo con Reglamento
PLAZAS COMERCIALES		0	2	0	10,000	100	0.5	0.7	2	10	10	0	10% < - 12m	18	20%	De acuerdo con Reglamento
RAMBLA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	De acuerdo con Reglamento
CAMPO DE GOLF		0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	De acuerdo con Reglamento

1. Debe incluirse la altura máxima establecida y el tiempo de reacción de suelo en el proyecto.
 2. Para el caso de proyectos de altura máxima establecida y el tiempo de reacción de suelo en el proyecto.
 3. La altura máxima establecida de acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de Desarrollo Urbano del PDU 2040.
 4. La altura máxima establecida de acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de Desarrollo Urbano del PDU 2040.
 * Se refiere a la altura máxima establecida en el artículo 10 del Reglamento de Desarrollo Urbano del PDU 2040.

Ubicación:





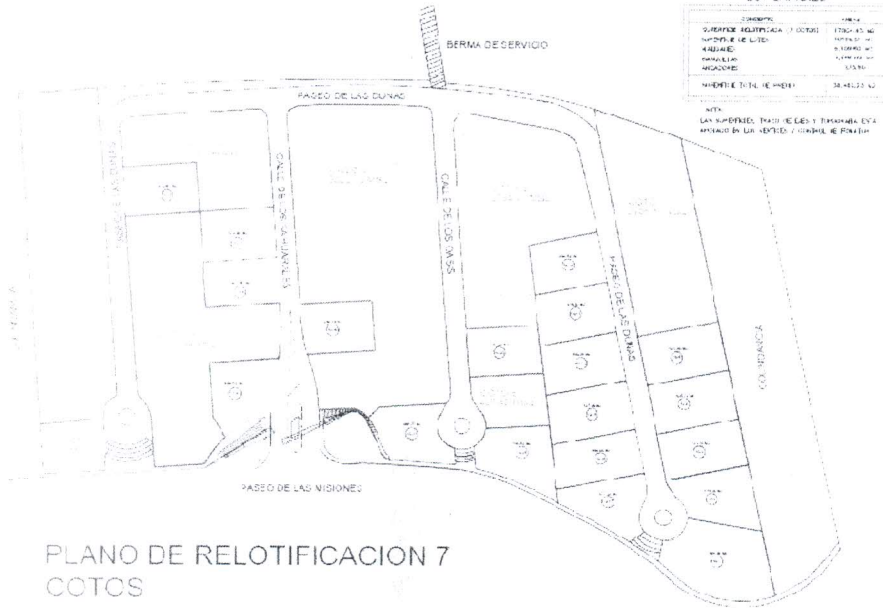
AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



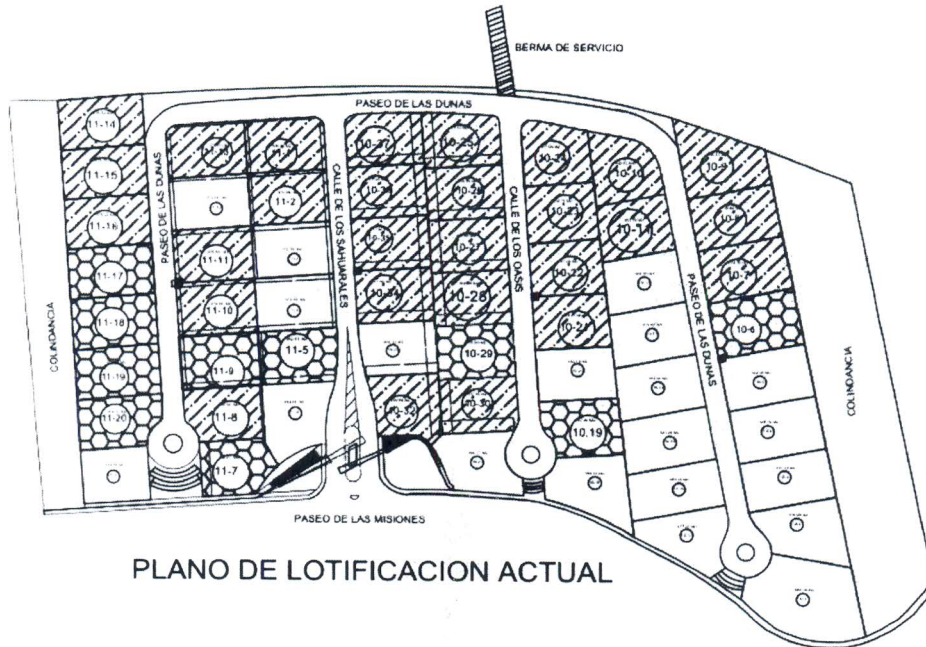
472-LVII-2014

PLANTA ARQUITECTÓNICA LOTIFICACIÓN SUPERFICIE 17,804.43 M2



PLANO DE RELOTIFICACION 7
COTOS

LOTIFICACIÓN INDIVIDUAL QUE DEBERÁ FUSIONARSE



PLANO DE LOTIFICACION ACTUAL

472-LVII-2014

TABLA COMPARATIVA SEGÚN PDU 2040

CONSIDERACIONES	P.D.U. 2040 TABLA 166	SEGÚN PROYECTO
USO DE SUELO	DTI-F (Desarrollo turístico Integral)	DTI-F (Desarrollo turístico Integral)
SUPERFICIE MINIMA	N/A	17,804.43 m2
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.8	1.92
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.5	0.4
ALTURA TOTAL MAXIMA EN MTS	21 mts	22.90 Mts
NIVELES	6	6
DENSIDAD	N/A	228

TABLA SEGÚN USO DE SUELO EN ESCRITURAS

CONSIDERACIONES	USO DE SUELO EN ESCRITURAS	SEGÚN PROYECTO
USO DE SUELO	TR-3 (Turístico Residencial)	DTI-F (Desarrollo turístico Integral)
SUPERFICIE MINIMA	N/A	17,804.43 m2
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.00	1.92
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.4	0.4
ALTURA TOTAL MAXIMA EN MTS	11.50 MTS	22.90 Mts
NIVELES	3	6
DENSIDAD	1 VIV/LOTE	12 VIV/EDIF.

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina **FAVORABLE** autorizar el Proyecto presentado por el **C. Francisco Guillermo Garduño Laguna** en las condiciones técnicas descritas en planos y el cual consiste en **Autorización al proyecto de vivienda denominado "THE BENJAMIN" con las siguientes características: Edificios con una Altura de 6 Niveles, con un máximo de altura por edificio de 22.90 metros incluyendo el pretil tomando como base la topografía actual del terreno. Los estacionamientos para los condominios son mínimo 1 estacionamiento por vivienda, más 2 estacionamientos para visitas por torre, con un C.U.S. de 1.92 Con un máximo de 12 viviendas por Edificio y un total de 19 Edificios distribuidos en 17,804.43 mt2 de Terreno. Los lotes que se incluyen para desarrollar "THE BENJAMIN" son los denominados: 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, y 10-37, correspondiente a la escritura No. 22, y los lotes números, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 y 11-16, correspondiente a la escritura No. 23, todos ellos ubicados en residencial cerro del vigía, manzana 14, de la sección lomas del desierto, en San José del Cabo, B.C.S., A si mismo los lotes números 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6 del mismo proyecto los cuales se encuentran en adquisición por parte de "360 grados en Deporte S.C.". En San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



472-LVII-2014

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.


CUARTA.- La presente **AUTORIZACIÓN** se emite condicionada a la Obtención del visto bueno otorgado por **FONATUR**.

QUINTA.- En caso de que no se concrete la adquisición de los lotes 11-17, 11-18, 11-19, 11-20, 11-5, 11-7, 11-9, 10-29, 10-19, 10-6. La presente autorización pasará en su parte proporcional a la superficie restante conservando las siguientes **características: Edificios con una Altura de 6 Niveles, con un máximo de altura por edificio de 22.90 metros incluyendo el pretil tomando como base la topografía actual del terreno. Los estacionamientos para los condominios son mínimo 1 estacionamiento por vivienda, más 2 estacionamientos para visitas por torre, con un C.U.S. de 1.92 Con un máximo de 12 viviendas por Edificio** paran los lotes 10-7, 10-23, 10-25, 10-26, 10-32, 10-36, y 10-37, correspondiente a la escritura No. 22, y los lotes números, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-21, 10-22, 10-24, 10-27, 10-28, 10-30, 10-34, 10-35, 11-1, 11-2, 11-8, 11-10, 11-11, 11-13, 11-14, 11-15 y 11-16, correspondiente a la escritura No. 23, todos ellos ubicados en residencial cerro del vigía, manzana 14, de la sección lomas del desierto, en San José del Cabo, B.C.S.

SEXTA.- Se deberá llevar a cabo la **FUSIÓN** de los lotes que resulten colindantes entre si y que sean propiedad del promovente.

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

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

DOY FE

JESUS DRUK GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGUIRRE SINDICO GENERAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
 CC. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
 ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ JUJÚ, DIR. GRAL. IMPLAN
 DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
 ARCHIVO.-