



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-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**:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** NÚMERO **60** CELEBRADA EL DÍA **12 DE SEPTIEMBRE DE 2014**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOogados 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. ING. **EDUARDO GARCÍA SERRANO**, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA NÚMERO **DRO/207/GASE/2014** Y PERITO DE LA OBRA QUE SE DESCRIBE, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CENTRO DE PROMOCIONES LOS CABOS S.A. DE C.V.", CON REPRESENTACIÓN LEGAL PARA LA SOLICITUD DE "AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN "GRAND SOLMAR FASE II QUE CONSISTE EN REGULARIZAR UN NIVEL ADICIONAL EN EL EDIFICIO "C" QUE CONTABA CON AUTORIZACIÓN DE 10 NIVELES Y SE CONSTRUYERON 11 NIVELES Y AMPLIACIÓN DE "GRAND SOLMAR FASE III QUE CONSISTE EN AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE 9 EDIFICIOS, DOS DE 4 NIVELES, DOS DE 5 NIVELES, DOS DE 6 NIVELES, UN EDIFICIO DE SÓTANO MÁS 6 NIVELES Y DOS DE SÓTANO MÁS 7 NIVELES, TODOS ELLOS UBICADOS EN UN PREDIO ÚNICO FUSIONADO DE LA FRACCIÓN PREDIO LA LAGUNA Y LA FRACCIÓN REMANENTE DEL PREDIO DENOMINADO "LA LAGUNA" CON SUPERFICIE TOTAL DE 109,798.82 M2, CON LA CLAVE CATASTRAL 402-003-029-061 LOCALIZADO EN "AVENIDA SOLMAR" NÚMERO 1 COLONIA CENTRO, EN LA DELEGACIÓN DE CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, MÉXICO; MISMO QUE FUE APROBADO POR **MAYORÍA**; 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. Ing. Eduardo García Serrano**, Director Responsable de Obra número **DRO/207/GASE/2014** y perito de la obra que se describe, Propiedad de la Sociedad Mercantil denominada "**Centro de Promociones Los Cabos S.A. de C.V.**", con representación legal para la solicitud de "**Autorización del proyecto de Modificación "GRAND SOLMAR FASE II que consiste en regularizar un nivel adicional en el edificio "C" que contaba con autorización de 10 niveles y se construyeron 11 niveles y Ampliación de "GRAND SOLMAR FASE III que consiste en autorización para construcción de 9 Edificios, Dos de 4 Niveles, Dos de 5 Niveles, Dos de 6**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

Niveles, Un Edificio de Sótano más 6 Niveles y Dos de Sótano más 7 Niveles, todos ellos Ubicados en un predio único fusionado de la Fracción predio la Laguna y la Fracción Remanente del Predio denominado "La Laguna" con superficie total de **109,798.82 M2**, con la clave catastral **402-003-029-061** localizado en "Avenida Solmar" número 1 Colonia Centro, en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. Esta solicitud se presenta derivado del Oficio Vario No. **OV/272/PU/2013 Folio 750/2013** emitido por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** referente al análisis del Desglose de áreas por Edificio, Niveles y Fases de proyecto (I, II y III) y atreves del cual se solicita la Supervisión Técnica promovida para el Proyecto de Modificación "Grand Solmar Fase II" y "Grand Solmar Fase II" para la cual dentro de su resolutivo señala que **DEBERÁN OBTENER NUEVAMENTE UNA RESOLUCION O DICTAMEN QUE EMITA DICHA INSTANCIA CORRESPONDIENTE EN MATERIA DE LO PROMOVIDO Y DESCRITO**

Se anexa copia del Oficio Vario No. **OV/272/PU/2013 Folio 750/2013** emitido por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano**.

OFICIO OV/272/PU/2013 FOLIO 750/2013
ASUNTO: El que se indica.

OFICIO OV/272/PU/2013 FOLIO 750/2013
ASUNTO: El que se indica.

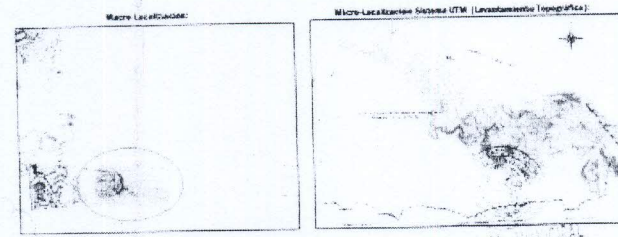
"CENTRO DE PROMOCIONES LOS CABOS SAN LUCAS", S.A. DE C.V.

C. ING. EDUARDO GARCIA SERRANO.
DIRECTOR DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

PRESENTE: EL SEÑOR DIRECTOR GENERAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA
Y EL SEÑOR DIRECTOR DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
ING. JESUS SALVADOR BELTRAN COTA DEL
INSTRUMENTO DE UNIFICACION DE LOS CABOS POR ESTE CONCEPTO RESPECTIVAMENTE POR PROMOVER LA CONSTRUCCION
DE UN NUEVO TERMINO DE UNIFICACION.

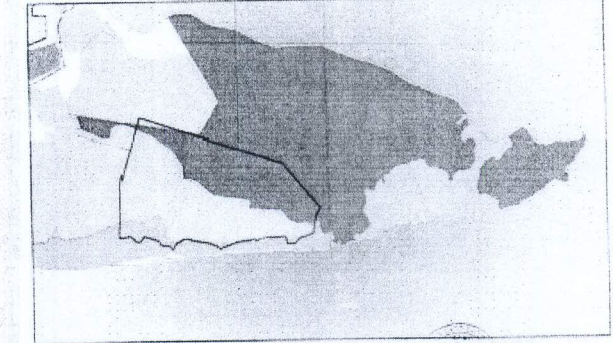
El presente es un documento que se genera a partir de la solicitud de modificación de uso de suelo y/o de construcción de un edificio, niveles y fases de proyecto (I, II y III) y/o de un terreno único fusionado de la fracción predio la Laguna y la fracción remanente del predio denominado "La Laguna" con una superficie total de 109,798.82 M2, con la clave catastral 402-003-029-061 localizada en "Avenida Solmar" número 1 Colonia "Centro", en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México.

- Se solicita la autorización de construcción de un edificio con 6 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 109,798.82 M2, con la clave catastral 402-003-029-061 localizada en "Avenida Solmar" número 1 Colonia "Centro", en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México.
- Se solicita la autorización de construcción de un edificio con 7 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 109,798.82 M2, con la clave catastral 402-003-029-061 localizada en "Avenida Solmar" número 1 Colonia "Centro", en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México.
- Se solicita la autorización de construcción de un edificio con 6 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 109,798.82 M2, con la clave catastral 402-003-029-061 localizada en "Avenida Solmar" número 1 Colonia "Centro", en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México.

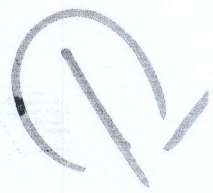


Localización del Lote 1 y el Predio mediante la siguiente imagen del Plano con Clave PDU2040-E1-403 de la Zonificación Secundaria, del Nivel Estratégico de la "Segunda Actualización del Plano Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040" autorizado bajo la Certificación del Honorable Cabildo Municipal número 287-XXXV-2013, se fecha 26 de abril del 2013, en la Sesión Ordinaria número 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicada en el Boletín Oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y Mención a la Fecha, publicado bajo el tomo II, extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público en la Propiedad y en Comercio de la ciudad de Baja California Sur, Estado de Baja California Sur, Baja California Sur, bajo el número 01, hoja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013.

Finalmente, se solicita la autorización de construcción de un edificio con 6 niveles y 2 sótanos, con una superficie total de 109,798.82 M2, con la clave catastral 402-003-029-061.



Uso de Suelo aplicables a la envolvente general del Predio descrito.





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

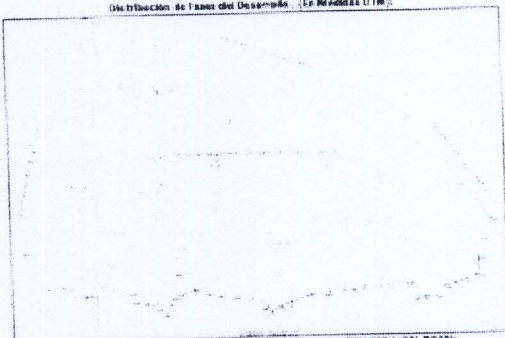
SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



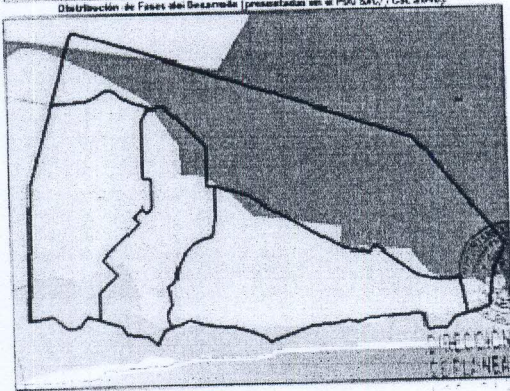
493-LX-2014

OFICIO **OV/272/PU/2013** FOLIO **750/2013**
ASUNTO: El que se indica

Distribución de Fases del Desarrollo (En Medidas UTM)

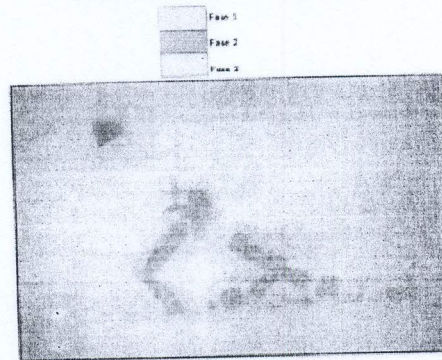


Distribución de Fases del Desarrollo (presentadas en el PDU SAC/CSI 3040)



OFICIO **OV/272/PU/2013** FOLIO **750/2013**
ASUNTO: El que se indica

Distribución de "Escudo de México" por Fases del Desarrollo



Distribución de Áreas de Construcción por Edificios en las Fases del Desarrollo

FASE 1

FASE 1: EDIFICIO PLANTA CENTRAL (CASA DE MÁQUINAS) (1.º NIVEL)											
CONCEPTOS (M2)											
ÁREAS	Área de Módulo	Área de Servicio	Área de Circulación (Pasillos)	Área de Cubierta (Techos)	Área de Cubierta (Pisos)	Área de Cubierta (Baldosas)	Área de Cubierta (Pavimento)	Área de Cubierta (Pavimento)	Área de Cubierta (Pavimento)	Área de Cubierta (Pavimento)	Área de Cubierta (Pavimento)
TOTAL	2724										

493-LX-2014

OFICIO OV/272/PU/2013 FECHA 750/2013.
ASUNTO: El caso de infraestructura.

OFICIO OV/272/PU/2013 FECHA 750/2013.
ASUNTO: El caso de infraestructura.

FASE I, EDIFICIO E (11 niveles más 03 sótanos)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28	1,341.28

FASE I, EDIFICIO I (05 niveles más 03 sótanos)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, EDIFICIO G (02 niveles más 03 sótanos)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, RESTAURANTE "LA NOCA" (01 nivel más 03 sótanos)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, EDIFICIO H (02 niveles más 03 sótanos)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, BAR "LAS OLAS" (01 nivel)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, BAR "LAS BRISAS" (01 nivel)													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

FASE I, ALBERCA 1													
CONCEPTOS (M2)													
NIVELES	Superficie cubierta de los edificios	Área	Pavimento	Albañilería	Electricidad y tuberías	Pinturas	Pavimento	Pavimento	Terminación	Terminación	Terminación	Acabados interiores	Acabados exteriores
TOTAL	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00



SECRETARÍA MUNICIPAL
LOS CABOS B.C.S.

(Handwritten signature)



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

OFICIO 0V/272/PU/2013 FECHA: 750/2013.
ASUNTO: El que se indica.

OFICIO 0V/272/PU/2013 FECHA: 750/2013.
ASUNTO: El que se indica.

FASE I, CARRANAS-SPA												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												

TOTAL FASE I (CASA DE MANEJOS, EDIFICIO E, D, A, Y BENTONITE "CARACA", BAR "LOS CABOS", BAR "CAYENDEGO", SUDIOS DE ALBERCA 4 Y CARRANAS-SPA)												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												

FASE 2.

FASE II, EDIFICIO B (07 niveles más 01 sótano)												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												

FASE II, EDIFICIO B1 (6 niveles más 01 sótano)												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												

FASE II, EDIFICIO C (11 niveles más 01 sótano)												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												

FASE II, EDIFICIO D (10 niveles)												
CONCEPTOS (M3)												
NIVEL	Sección y partida	Area	Paños	Planchales y otros	Trabajos de albañilería	Revoques	Placas de concreto	Rejas	Trabajos de carpintería	Trabajos de pintura	Trabajos de herrería	Trabajos de electricidad
TOTAL												



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



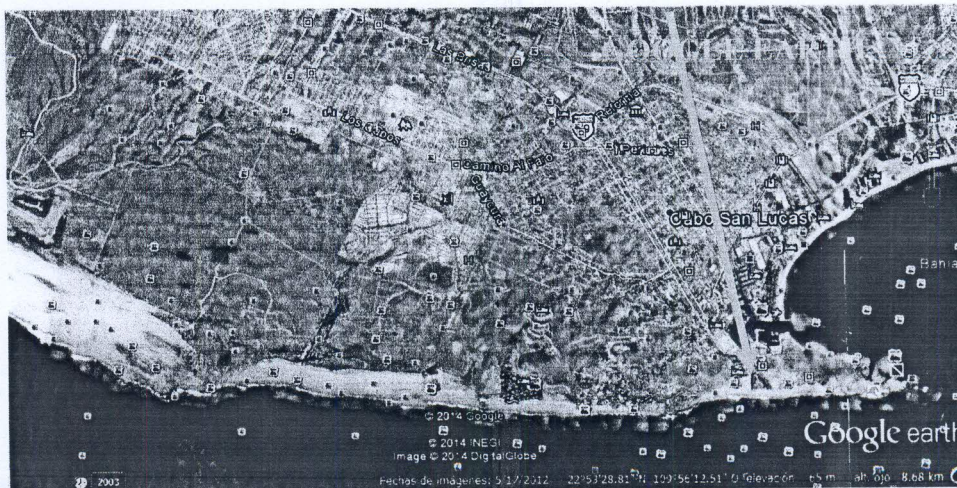
493-LX-2014

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.- La zona donde se pretende la Autorización del proyecto de Modificación "GRAND SOLMAR FASE II que consiste en regularizar un nivel adicional en el edificio "C" que contaba con autorización de 10 niveles y se construyeron 11 niveles y Ampliación de "GRAND SOLMAR FASE III que consiste en autorización para construcción de 9 Edificios, Dos de 4 Niveles, Dos de 5 Niveles, Dos de 6 Niveles, Un Edificio de Sótano más 6 Niveles y Dos de Sótano más 7 Niveles, 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. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

Sexto.- El proyecto **SOLMAR** se desarrolló en el uso de suelo **AT-0 (Alojamiento Turístico de Baja Densidad)** del PDU 1999-2013 que marcaba 4 niveles como máximo, ampliándose bajo las **Autorizaciones de Cabildos Municipales** números (**Certificación No. 115 del fecha 29 de Enero de 2009**) de la sesión ordinaria acta 15 de fecha 28 de enero del 2009 y la (**Certificación No. 391 de fecha 27 de agosto de 2010**) de la sesión ordinaria Acta 45 de fecha 26 de agosto del 2010 con un máximo de 11 niveles más un sótano. De acuerdo al **PDU SJC/CSL 2040** la zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable a la **“Autorización del proyecto de Modificación “GRAND SOLMAR FASE II que consiste en regularizar un nivel adicional en el edificio “C” que contaba con autorización de 10 niveles y se construyeron 11 niveles y Ampliación de “GRAND SOLMAR FASE III que consiste en autorización para construcción de 9 Edificios, Dos de 4 Niveles, Dos de 5 Niveles, Dos de 6 Niveles, Un Edificio de Sótano más 6 Niveles y Dos de Sótano más 7 Niveles,”** En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Está contemplada con un Uso de Suelo **AT-0 (Turístico Hotelero)**, cuyas características actuales se identifican en la **Tabla 163 (página 274)** del Nivel Estratégico de dicho Plan 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

AT-0 – 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 condominial 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 de 6 niveles o 21 m a nivel de 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.

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% de 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 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 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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

Terreno mínimo de 800 m2 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 m y se tomara de acuerdo a la topografía del 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 las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% de 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 m2 con un frente mínimo de 100 m debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos 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 lecho superior de losa y con un 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 de altura máxima establecida.

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

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

Tabla 163: Alojamiento turístico ATO

PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSÉ DEL CAÑO-CABO SAN LUCAS 2040				ALOJAMIENTO TURÍSTICO ATO											
USO	CLAVE	DENSIDAD			LOTE MÍNIMO (M ²)	FRENTE MÍNIMO (M ²)	COEFICIENTE DE OCUACION DE BUIDO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS		RESTRICCIONES			ESTACIONAMIENTO ²	
		HAB. HA ¹	NETA (VIV/HA)	VEGICAL (VIV/HA)					PSOS	LOSA PLAZA (M ²)	FRENTE	LATERALES	ZONA FEDERAL (M ²)		PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ³
HOTELES CENED-HOTELES COLOSIANCO VERTICALES		0	0	0	0	0	0.5	1.8	6	21	10	10% o < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
RESIDENCIAL TURÍSTICO CASAS CONDOMINIOS HORIZONTALES CONDOMINIOS VERTICALES		32	12	8	800 ⁴	20	0.5	0.6	2	7.5	10	10% o < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
PLAZAS COMERCIALES		0	0	0	10,000	100	0.5	0.7	2	10	10	10% o < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento

1. Densidad máxima en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas.

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún requerimiento.

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie terreno libre y permeable dentro del lote.

4. El lote mínimo para fraccionamiento deberá ser de 3 has.

El proyecto hotelero a modificar **“GRAND SOLMAR FASE II”**, ya había sido autorizado por el Honorable Cabildo Municipal y su área Ejecutiva, habiéndose obtenido la Licencia de Construcción respectiva y vencida su vigencia en el año 2013, de lo ya autorizado se dejó de construir el Edificio **“A”** en 7 niveles y se modificó un Edificio denominado **“C”** que estaba autorizado en 10 niveles y se construyó en 11 niveles, la Tercera Fase de construcción presenta **9 Edificios, Dos de 4 Niveles, Dos de 5 Niveles, Dos de 6 Niveles, Un Edificio de Sótano más 6 Niveles y Dos de Sótano más 7 Niveles**, cabe señalar que en las Fases del Desarrollo (I y II) se tienen Licencias de Construcción de 11



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

niveles; rebasando los niveles máximos descritos (sótano más 7 niveles), estando la ampliación de la fase III por debajo de estos parámetros.

Ubicación:



SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO FASE III 22,487.43 M2

POLIGONO FASE III.
S= 22487,43 m2

EDF. 9
NIV. 8

EDF. 8
NIV. 8

EDF. 7
NIV. 7

EDF. 6
NIV. 6

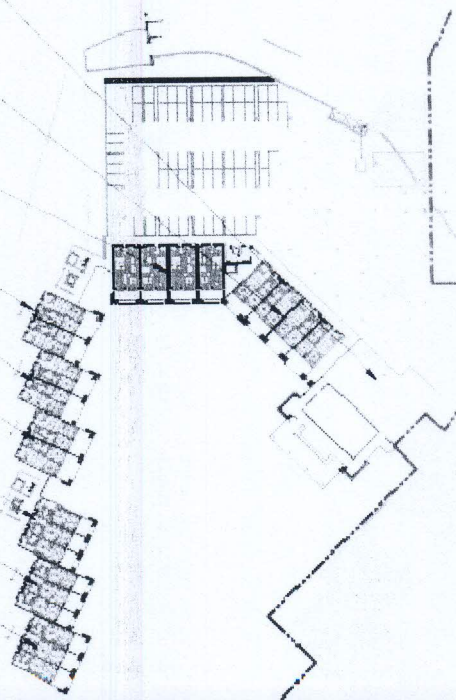
EDF. 5
NIV. 6

EDF. 4
NIV. 5

EDF. 3
NIV. 5

EDF. 2
NIV. 4

EDF. 1
NIV. 4





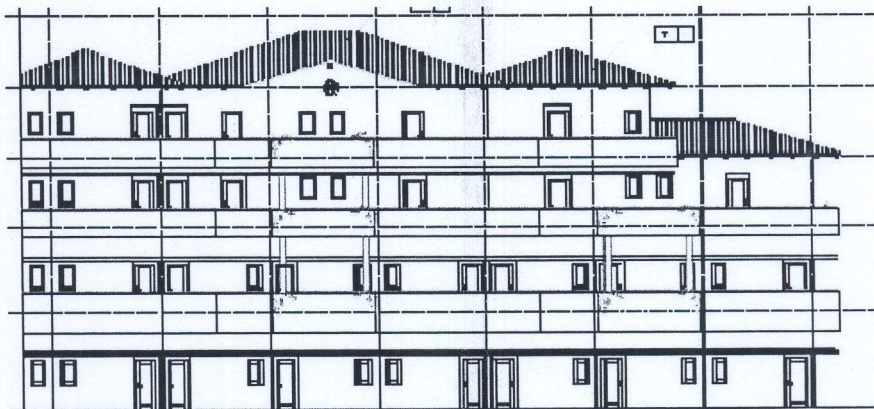
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

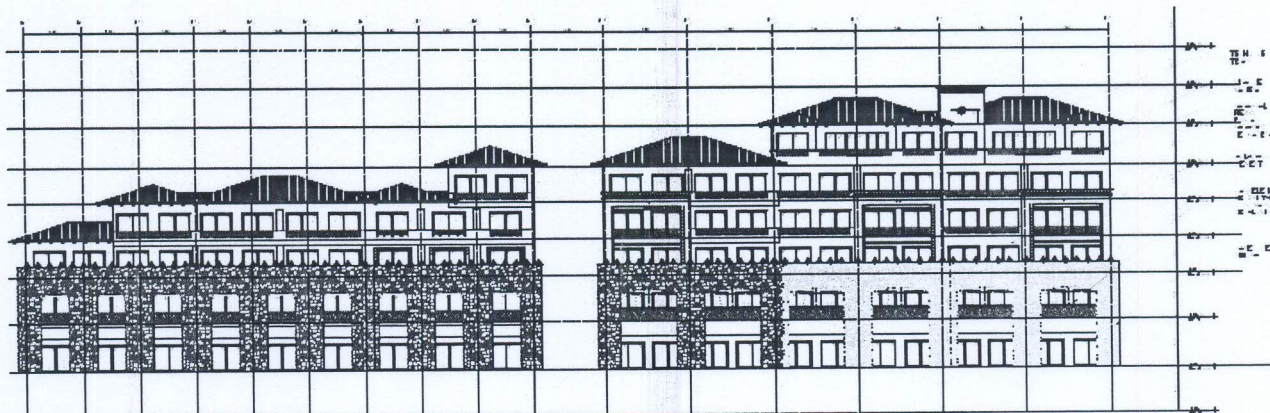


493-LX-2014

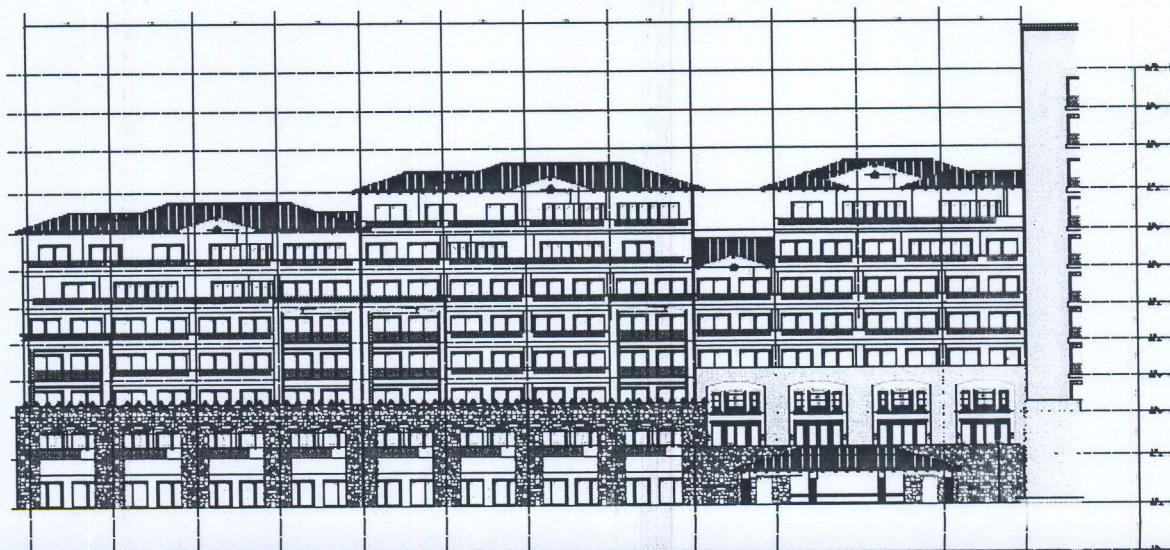
EDIFICIO DE 4 NIVELES



EDIFICIO DE 5 Y 6 NIVELES



SÓTANO MAS 6 Y SÓTANO MAS 7 NIVELES





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



493-LX-2014

TABLA DE HABITACIONES Y NIVELES POR EDIFICIO

FASE 3							
TABLA TOTAL DEL TIPO DE UNIDADES POR EDIFICIO							
EDIF	ESTUDIO	1 RECAMARA	PRESIDENCIA	PH 2 REC	PH 4 REC	TOTAL	NIVELES/EDIF
1	6	3				9	4
2	6	4				10	4
3	12	1				13	5
4		10				10	5
5		10	1			11	6
6		10	1			11	6
7		21		1	1	23	6+SOTANO
8		24		1	1	26	7+Sotano
9		13	1	1		15	7+Sotano
TOT	24	96	3	3	2	128	

TABLA DE ÁREAS POR NIVEL

FASE 3											
TOTAL DE ÁREAS POR NIVELES											
EDIFICIO	HABITACIONES	ESCALERA Y ELEVADOR HUESPEDES	PASILLOS	TERRAZAS	MANTENIMIENTO	JARDINERAS Y BALCONES	ÁREAS PÚBLICAS				TOTAL
							ESTACIONAMIENTO	SALONES	RESTAURANTE	PALAPA BARRILL	
1	1882.857	93.31	680.478	667.459	129.17	22.049	4647.627		996.068	86	9205.018
2	1881.95	93.31	625.47	677.39	129.17	30.87		904.56			4342.12
3	1884.68	93.31	621.56	554.59	129.17	194.32		524.73			4002.36
4	2165.9	93.31	693.61	677.23	129.17	100.06					3859.28
5	1790.54	93.31	586.81	575.53	129.17	39.69					3215.05
6	1507.08	61.64	464.08	481.59	92.19	35.28					2641.86
7	1130.09	30.06	283.55	367.6	55.2	26.46					1892.56
8	986.53	30.06	314.98	340.52	55.2	17.64					1744.93
9	614.24	30.06	235.96	210.14	55.2	17.64					1163.24
TOTAL	13843.267	618.37	4506.498	4552.049	903.64	484.009	4647.627	1429.29	996.068	86	32066.818

COMPARATIVA FASE I, II Y III Vs PDU-2040

TABLA 1 / RESUMEN ACUMULADOS CALCULO DE ÁREAS HABITABLES Y EXTERIORES FASES 1-2-3 (M2)							
ÁREAS	CONSTRUIDOS FASE 1	CONSTRUIDOS FASE 2	POR CONSTRUIR FASE 3	ACUMULADO SUP. M2 CONSTRUIDOS	PDU 2040 ATO		TERRENO
INTERIOR HABITABLE	15,432.65	20,974.55	13,843.26	50,250.46	COS	CU5	109,798.82
AREA EXTERIOR Y SERVICIOS	12,671.16	17,399.31	13,489.92	43,560.39	0.5	1.8	
CU5 POR FASE	0.14	0.19	0.13	0.46	54,899.41	197,637.88	
TOTAL CU5 ACUMULADO		0.46					
COS POR FASE	5,182.81	4,559.00	4,464.75	14,206.56			
TOTAL COS ACUMULADO	0.05	0.04	0.04	0.13			



493-LX-2014

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina la **Procedencia Favorable** a la solicitud del proyecto de **Modificación “GRAND SOLMAR FASE II y ampliación “GRAND SOLMAR FASE III”,** de acuerdo a la descripción y densificación presentada en las tablas o sumarios de distribución de áreas, giros, niveles y coeficientes de construcción que se señalan en los puntos anteriormente referidos y se **AUTORIZA regularizar un nivel adicional en el edificio “C” que contaba con autorización de 10 niveles y se construyeron 11 niveles así como la Ampliación de “GRAND SOLMAR FASE III que consiste en autorización para construcción de 9 Edificios, Dos de 4 Niveles, Dos de 5 Niveles, Dos de 6 Niveles, Un Edificio de Sótano más 6 Niveles y Dos de Sótano más 7 Niveles.** Todos ellos Ubicados en un predio único fusionado de la Fracción predio la Laguna y la Fracción Remanente del Predio denominado “La Laguna” con superficie total de 109,798.82 M², con la clave catastral 402-003-029-061 localizado en “Avenida Solmar” número 1 Colonia Centro, en la Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México; promoción presentada por el **C. Ing. Eduardo García Serrano,** Director Responsable de Obra número DRO/207/GASE/2014 y perito de la obra que se describe, Propiedad de la Sociedad Mercantil denominada **“Centro de Promociones Los Cabos S.A. de C.V.”** ,. La Modificación y Ampliación descritas, se desarrollarán en las condiciones en que se presentan en planos adjuntos; Lo anterior en apego a Antecedentes y Consideraciones descritas.

SEGUNDA.- Esta soberanía otorga condicionado el presente dictamen a que el propietario del inmueble cumpla en materia con lo señalado en la conclusión primera referente a la regularización de la construcción del último nivel del Edificio “C”, para su registro ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción, se deberán de cubrir las multas correspondientes establecidas en el reglamento de construcciones para el Estado de Baja California Sur.

TERCERA.- Así mismo se deberán de cubrir el pago de derechos de conexión (Factibilidad de Servicio) según las necesidades del inmueble(s) (por el incremento de unidades o habitaciones... Ampliación Grand Solmar Fase III y que **“Centro de Promociones Los Cabos S.A. de C.V.”** acuerde con el **Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPASLC)** lo anterior en cumplimiento de la Certificación de Cabildo número 0118, del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 celebrada el día 25 de Enero de 2012.

CUARTA.- Con respecto a la ampliación de **GRAND SOLMAR FASE III**, 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.

QUINTA.- Y en seguimiento al cumplimiento y vigilancia a lo citado en la conclusión segunda adscrito a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano responsable para la ejecución de lo señalado deberá de emitir en un lapso no mayor a **30 días naturales** de que se promueva y recepcione ante su instancia lo que corresponde para el otorgamiento de la renovación de la licencia de construcción de **GRAND SOLMAR FASE II** motivo del presente dictamen.

493-LX-2014

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA.- 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 SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE.

DOY FE



MTRO. JESÚS DRUK GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA GENERAL
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. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ARQ. MARCELINO SOTELO GALEANA.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
LIC. DORIAN GERMÁN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA
ARCHIVO.-