



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-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**:

C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SINDICO MUNICIPAL
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 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 RAMÓN BULNES MALO**, PROPIETARIO DEL PREDIO DENOMINADO "LA LAGUNA" IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL **4-02-013-0005** Y SUPERFICIE DE **337-67-20.09** HECTÁREAS LOCALIZADO FRENTE A LA COSTA DEL OCÉANO PACIFICO DE CABO SAN LUCAS, DELEGACIÓN DE CABO SAN LUCAS, EN EL CUAL SE PROMUEVE EL PROYECTO "RANCHO SAN LUCAS" MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA REVISIÓN TÉCNICA, DICTAMEN Y AUTORIZACIÓN EL "PLAN MAESTRO DE USOS DE SUELO DEL PROYECTO RANCHO SAN LUCAS". 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. Francisco Ramón Bulnes Malo**, propietario del predio denominado "La Laguna" identificado con clave catastral **4-02-013-0005** y superficie de **337-67-20.09** hectáreas localizado frente a la costa del Océano Pacífico de Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, en el cual se promueve el proyecto "Rancho San Lucas" y en continuidad al proceso que me fue indicado en el oficio **IMPLAN/062/2013 de fecha 14 de febrero de 2013** que señala que dada la pretensión de manejar el proyecto como Desarrollo Turístico Integral (DTI) éstos son autorizados mediante un planteamiento de Plan Maestro, y considerando a su vez los términos y condicionantes establecidos en la Certificación de Cabildo número 398-IX-2007 de fecha 28 de Agosto del 2007, me permito someter a la consideración del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos a través de esa Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente para su **revisión técnica, dictamen y autorización el "Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Rancho San Lucas". En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

Anexo 1. Copia Simple de la **Escritura pública No. 1,413 Vol. 45** de fecha 30 de noviembre de



XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

1994, en la cual se acredita la propiedad a nombre del **Sr. Francisco Ramón Bulnes Malo**. Del predio con clave catastral **4-02-013-0005** y una superficie de **357-75-63 Has.**

Anexo 2. Copia Simple de la **Escritura Número 48,903 Volumen 778** de fecha 26 de septiembre de 2001 que contiene Acta Aclaratoria a solicitud **Sr. Francisco Ramón Bulnes Malo** a través de un **deslinde topográfico** y registrado en Catastro donde se aclara que la superficie del predio marcado con la clave catastral **4-02-013-0005** cuenta con una superficie de **337-67-20.09 Has.**

Anexo 3. Copia Simple de la credencial para votar del **Sr. Francisco Ramón Bulnes Malo** emitida por el Instituto Federal Electoral.

Anexo 4. Oficio **IMPLAN/062/2013 de fecha 14 de febrero de 2013** a través del cual se notifica el requerimiento de presentar un Plan Maestros de Usos de Suelo para el proyecto Rancho San Lucas.

Anexo 5. Copia de la Publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIV No. 40 de fecha 20 de septiembre de 2007 que contiene la publicación de la Certificación 398-IX-2007 referida.

Anexo 6. Copia simple del Oficio No. **US/035/PU/2013** de fecha 14 de Febrero de 2013 emitido por la Dirección Municipal de Planeación Urbana del XI Ayuntamiento de Los Cabos correspondiente a la autorización de uso de suelo como DTI.

Anexo 7. Copia simple del Oficio No. **296** de fecha 21 de mayo de 2014 emitido por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado correspondiente al Dictamen Técnico de Uso de Suelo del Plan Maestro del proyecto Rancho San Lucas.

Anexo 8. Autorización en materia de impacto ambiental para el Proyecto Rancho San Lucas emitida por la Delegación Federal de la SEMARANT en Oficios No. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07 de fecha 16 de febrero de 2007 y No. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07 de fecha 14 de diciembre de 2007 oficio en el que se autoriza el proyecto.

Anexo 9. Carta compromiso respecto de las áreas de donación.

Anexo 10. Documentos relacionados con la factibilidad de servicios.

Anexo 11. 3 juegos de planos impresos del proyecto y tablas de dosificación de usos de suelo.

Anexo 12. 3 CD's que contiene los planos del proyecto en formato PDF y formato AUTOCAD, así como tabla de dosificación de usos de suelo propuesta.

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 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 el “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Rancho San Lucas”. 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:



Sexto.- La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Rancho San Lucas”. 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)** 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

Tabla 166 Desarrollo turístico integral DTI

PLAN DE DESARROLLO URBANO Plan urbanístico, caso como Base Local 2040					DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL													
USO	CLASIF.	DENSIDAD			LOTE (M ² MÍNIMO)	PUNTO MÍNIMO	DESEMPEÑO DE SERVICIOS EN TERRENO (C.O.S.)	COMPONENTES DE ESTABLECIMIENTO DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS				ESPACIOS CON COLINDANCIA				PORCENTAJE DE "PROMANUELES"	"ESTACIONAMIENTO" O "OTRO" POR "TÉRMINO"
		ALBANA	BIEN (VIV/HA)	VECINAL (VIV/HA)					POSIC.	LOTE PLANO (M ²)	FRONTE	POBIC.	LITRAL	ZONA PROBL.	FRONTE	POBIC.		
DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	DTI	2	6	0	1,500,000	800"	0.4	0.8	8	27	10	0	10% e - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento		
HOTELERÍA, COND.-HOTELERÍA Y CONDOMINIOS HORIZONTALES		2	6	0	0	0	0.5	1.2	8	27	10	0	10% e - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento		
RESIDENCIAL TURÍSTICO, PLAZAS, COND.-HOTELERÍA, PARQUEADEROS Y CONJUNTOS RESIDENCIALES		32	12	8	800	20	0.5	0.8	2	7.5	10	0	10% e - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento		
PLAZAS COMERCIALES		0	0	0	10,000	100	0.5	0.7	2	10	10	0	10% e - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento		
SEMPRAL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento		
CAMPUS DE BOLS		0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento		

1. Considera la altura en línea a nivel del terreno y el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 2. Para el caso de viviendas habitables de mayor altura, se considerará el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 3. La construcción de edificios de altura superior a 100 metros, se deberá considerar el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 4. La construcción de edificios de altura superior a 100 metros, se deberá considerar el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 5. La construcción de edificios de altura superior a 100 metros, se deberá considerar el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 6. La construcción de edificios de altura superior a 100 metros, se deberá considerar el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.
 7. La construcción de edificios de altura superior a 100 metros, se deberá considerar el nivel de ocupación de la vivienda de 4 pisos.

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 m² 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.

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



AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 m², con un frente de 14 ml.

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 m² 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.

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



EL AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 m² 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.

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.



EL AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 la 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 2 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.

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 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 restricciones 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 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 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



EL AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

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 restriccione 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.

D (Dunas)

Se deberán de conservar y mantener los montículos de arena característicos del paisaje natural de Lo Cabos, por lo que no se permitirá ningún tipo de actividad o uso que atenten contra la integridad d estos frágiles ecosistemas. Además de que no se permitirá ninguna autorización de obras, instalacione 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 d las personas, la infraestructura y los ecosistemas.

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

Asimismo las autoridades competentes establecerán de manera coordinada los mecanismos d 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 lo lineamientos establecidos en el POEL.

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





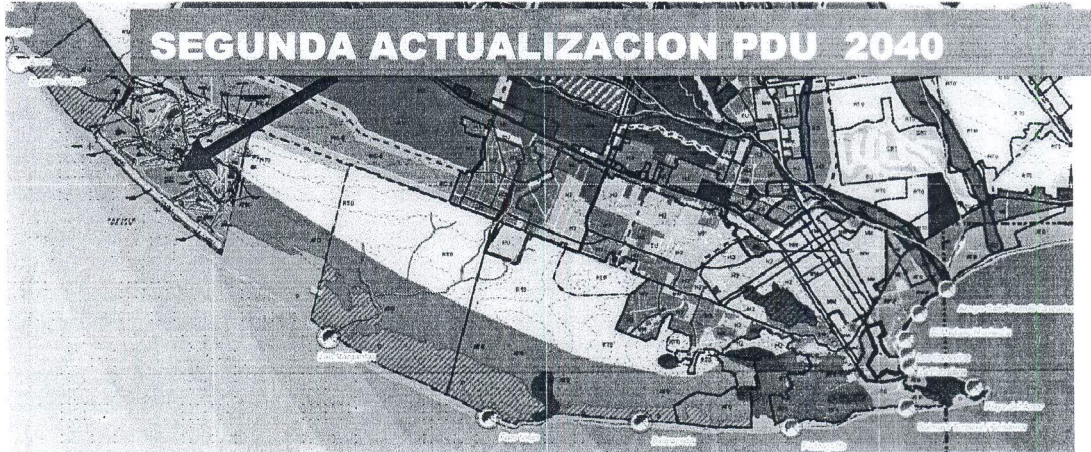
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

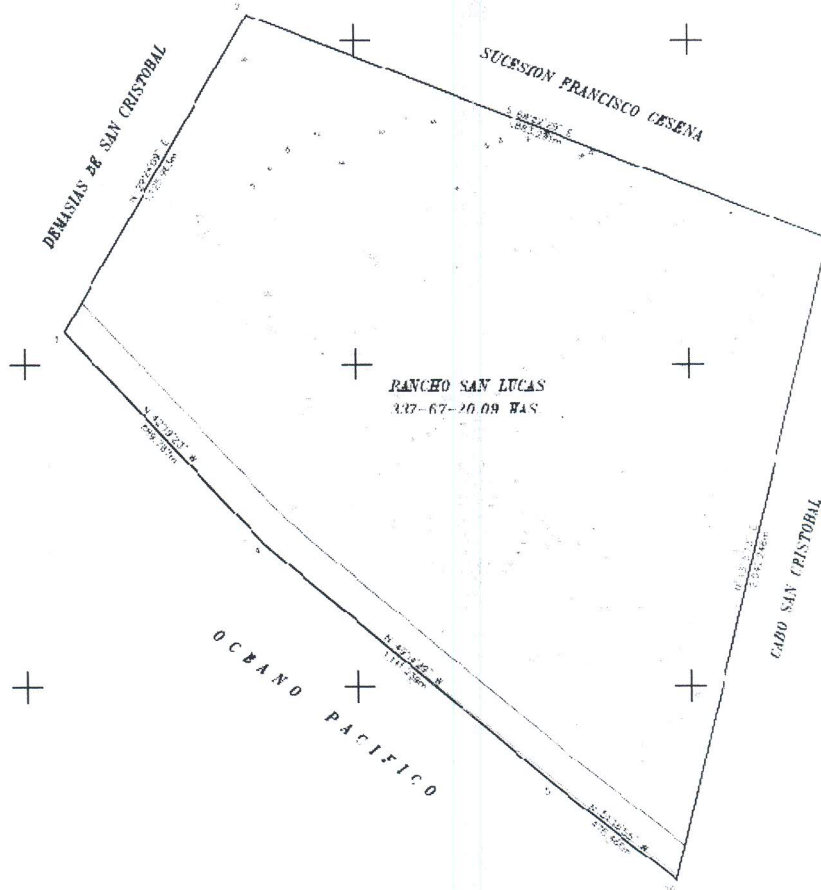


494-LX-2014

Ubicación:



SUPERFICIE TOTAL DEL POLÍGONO 337-67-20.09 Ha





GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
GOBIERNO MUNICIPAL DE LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

PLAN MAESTRO RANCHO SAN LUCAS SUPERFICIE TOTAL 337-67-20.09 Ha

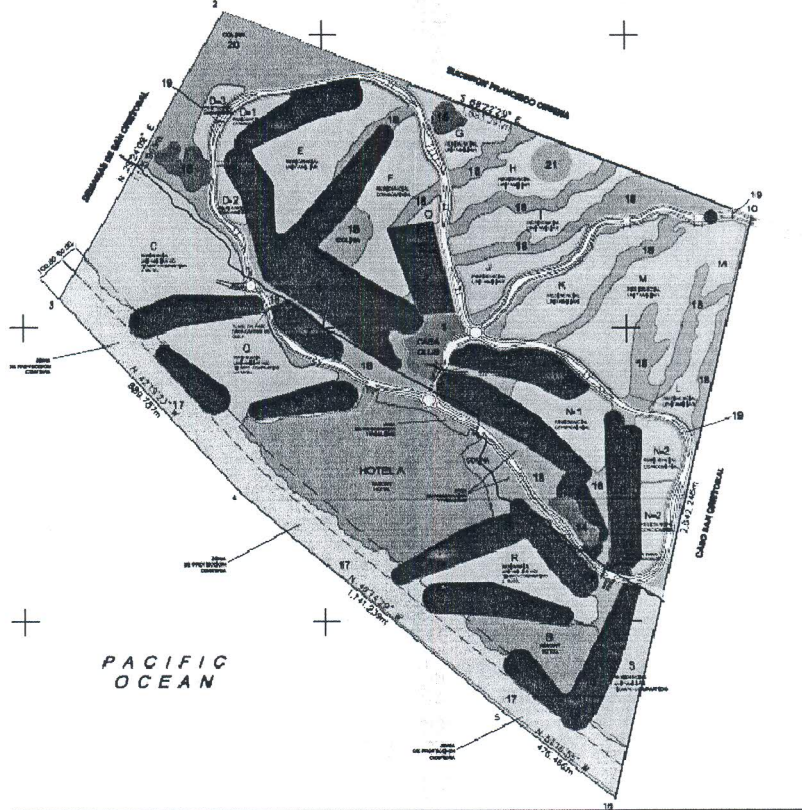


TABLA DE DOSIFICACIÓN DE ÁREAS

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO								
COLOR	USO DE SUELO	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE (HAS)	% RESPECTO AL PROYECTO	METROS PERMITIDOS POR CATEGORIA CONFORME AL PDU			
					C.O.S.		C.U.S.	
	HOTELERO	334,998.27	33-49-98.27	9.92	0.5	167,500	1.8	602,996
	RESIDENCIAL	1'114,073.28	111-40-73.28	32.99	0.5	557,036	0.6	668,443
	VIALIDAD	207,112.62	20-71-12.62	6.13				
	ALMACEN/ SERVICIOS	14,401.72	01-44-01.72	0.42	0.5	7,200	0.7	10,000
	CAMPO DE GOLF (CASA CLUB, GREENS, PRACTICAS, LAGOS, PAISAJISMO)	1,386,547.11	138-65-47.11	41.06				
	ZONA DE PROTECCION COSTERA (INCLUYE FRANJA ESTRICTA DE 100M SIN USO)	319,587.10	31-95-87.10	9.48				
	TOTAL	3'376,720.10	337-67-20.10	100%		731,736 m²		1'281,519 m²

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO (DTI)						
PROYECTO	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE (HAS)	METROS ESTABLECIDOS PARA DTI CONFORME AL PDU PARA LA POLIGONAL ENVOLVENTE			
				C.O.S.	C.U.S.	C.U.S.
RANCHO SAN LUCAS	3'376,720.10	337-67-20.10	0.4	1,350,688	0.8	2,701,376



AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

Destaco a esa H. Comisión Edilicia las diversas gestiones que en materia de estudios ambientales y análisis urbanos se han realizado dada la presencia de dunas en una fracción del predio, proceso amplio que ha quedado ratificado en el *Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo -Cabo San Lucas 2040* con referencia específica en el Plano de *ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USO DE SUELO PDU2040-ET-403*, que indica para esta zona costera del Pacífico que cada proyecto se apegue a los términos y condiciones señaladas en su autorización respectiva emitida previamente por el H. Cabildo, siendo para el caso que nos ocupa la indicada como Certificación de Cabildo número 398-IX-2007 de fecha 28 de Agosto del 2007 y publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur del 20 de septiembre del 2007.

A la fecha se ha generado información técnica, financiera y de mercado de mayor detalle que permite sustentar la propuesta del Plan Maestro y sus criterios de aprovechamiento que nos convierta en un proyecto viable y competitivo, manteniendo una propuesta de densidad baja y grandes espacios abiertos y en apego a los términos y condicionantes establecidas en las autorizaciones previas, particularmente en el estudio de impacto ambiental realizado por el Centro de Investigaciones Biológicas del Noroeste (CIBNOR), de cuyas aportaciones se rediseñó el actual *Plan Maestro de Usos de Suelo*, planteando un concepto de manejo controlado que asegura mantener la dinámica de este sistema costero.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

"**Rancho San Lucas**" es un proyecto dirigido al mercado del turismo compartido en su modalidad residencial y hotelera con un campo de Golf de primer nivel y bajo una modalidad de administración en condominio.

En el predio se distingue de manera natural dos unidades, la parte denominada de matorral y colina en el que se plantean como uso principal el residencial y la zona costera que albergará dos lotes hoteleros y uso residencial en la modalidad de tiempo compartido, con vistas a la costa y al campo de golf que se diseña a lo largo de todo el predio.

No existen escurrimientos federales según oficio de la **CONAGUA No. B00.00.E02.05.3373 de fecha 20 de noviembre de 2012**, lo que permite un mejor aprovechamiento del suelo y un manejo local de los escurrimientos incorporando criterios de drenaje pluvial en el diseño del campo de golf.

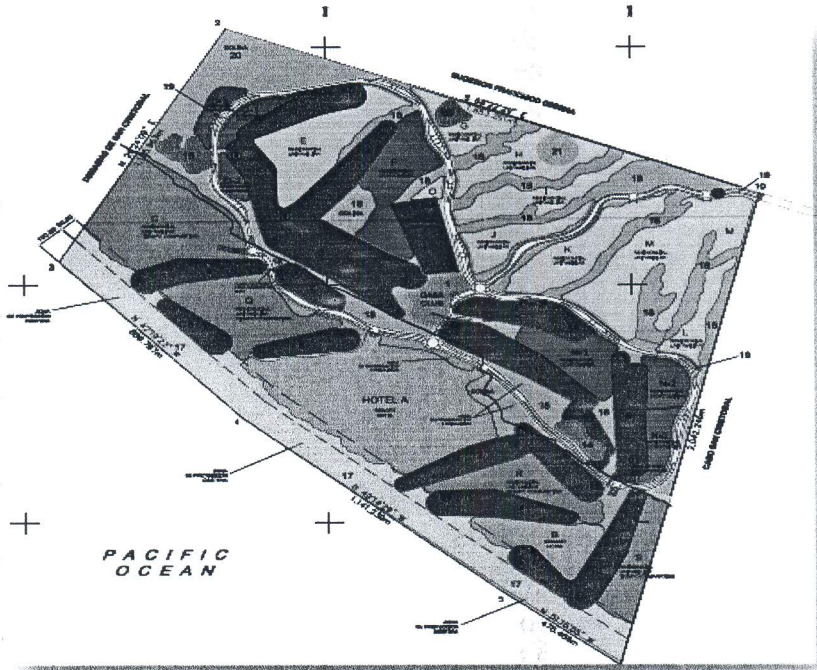


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014



CRITERIOS NORMATIVOS

Los criterios de uso y aprovechamiento del proyecto son en apego al *Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo -Cabo San Lucas 2040*; como DTI da cumplimiento ya que cuenta con una superficie mayor a 150 has., mantiene colindancia con la playa y propone un Campo de Golf de 18 hoyos, lotes hoteleros y residenciales. Para un DTI correspondería para la poligonal envolvente un C.O.S de 0.4 y un C.U.S. de 0.8 por lo que considerando la superficie del proyecto Rancho San Lucas de 337 has. el COS sería equivalente a 1,350,688.00 M² y el CUS de 2,701,376.00 M², observándose en los planos y tablas adjuntas que el proyecto se mantiene abajo de este rango. De manera específica los usos aplicables al Plan Maestro de Usos de Suelo conforme al PDU 2040 son el Turístico Hotelero (ATO) y el Residencial Turístico, cuyos criterios de usos son congruente a la propuesta del proyecto

Por lo que respecta a criterios ambientales que derivaron en el Acuerdo emitido en Sesión Ordinaria del H. Cabildo del IX Ayuntamiento de Los Cabos marcada con el número 46 de fecha 27 de agosto del 2007 (Certificación 398-IX-2007) ya referida, se definieron los siguientes criterios específicos para el proyecto Rancho San Lucas para el uso de suelo en el área de dunas que son incorporados en el Plan Maestro

1. Mantener una franja de seguridad en la Zona de Playa de **100 m. de estricta protección** la cual deberá ser medida a partir de la Zona Federal Marítimo Terrestre.



SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

2. No realizar ninguna obra por debajo de la Cota +6.00 m
3. **No podrá modificarse la Línea de Costa**, por lo que no se permitirán obras costeras que interrumpen el transporte litoral actual de arenas.
4. La Playa, la Zona Federal Marítimo Terrestre y la Franja de Seguridad de 100 m, deberán destinarse para preservación y ornato, por lo que **deberán mantener sus condiciones originales**. Deberá establecerse señalamiento de restricción para su uso (peligrosidad en el oleaje alto). En época de anidación de Tortuga deberán establecerse medidas de restricción y vigilancia.
5. A partir de la cota +6.00 m y después de la franja de seguridad de los 100 m. existirá una franja que llamaremos **2ª zona de amortiguamiento con un ancho mínimo de 40 m.** donde puedan llevarse a cabo obras, las cuales no deberán ser edificadas con cimentaciones, siendo preferentemente áreas de esparcimiento, zonas verdes y andadores.
6. Fuera de las franjas de seguridad y 2da zona de amortiguamiento, **podrán desplantarse las edificaciones que se autoricen. Durante su construcción y operación deberán llevarse a cabo las medidas de By Pass de sedimentos (métodos mecánicos) señaladas en los estudios ambientales presentados, así como todas aquellas medidas de prevención y mitigación que establezca la SEMARNAT y otras dependencias municipales competentes.**

CUADRO DE ÁREA DE DENSIDADES POR UNIDA

CUADRO DE AREAS CON DENSIDAD POR UNIDAD						
CLAVE	USO	M ²	unidades	Densidad neta m ² /ha		
A	Hotelero y/o Tiempo Compartido	276,830.26	800	11	334,998.27	
B	Hotelero y/o Tiempo Compartido	58,165.01	500	43		
E	Residencial unifamiliar	92,711.64	92	10	522,935.91	
G	Residencial unifamiliar	35,442.28	31	11		
H	Residencial unifamiliar	49,152.21	38	9		
I	Residencial unifamiliar	50,045.71	43	9		
J	Residencial unifamiliar	39,931.81	68	17		
K	Residencial unifamiliar	71,551.33	141	20		
L-3	Residencial unifamiliar	30,982.68	31	10		
M	Residencial unifamiliar	147,494.63	146	10		
O	Residencial unifamiliar	5,620.62	11	20		
C	Residencial unifamiliar de playa y/o Tiempo Compartido u Hotelero	156,780.63	118	7		354,321.53
Q	Residencial unifamiliar de playa y/o Tiempo Compartido u Hotelero	96,015.43	58	6		
R	Residencial unifamiliar de playa y/o Tiempo Compartido u Hotelero	58,201.66	50	7		
S	Residencial unifamiliar tiempo compartido	50,523.81	100	20		
D-1	Residencial Condominial	17,674.71	20	15	226,815.84	
D-2	Residencial Condominial	11,807.73	18	16		
D-3	Residencial Condominial	15,716.70	31	20		
F	Residencial Condominial	76,032.88	77	10		
N-1	Residencial Condominial	49,815.65	98	20		
N-2	Residencial Condominial	53,778.20	106	20	766,819.92	
1	Govt casa club/comercio y servicios	26,560.58				28,520.88
2	Govt campo practicas	43,050.15				
3	Govt	228,678.60				
4	Govt	40,081.55				766,819.92
5	Govt	24,449.76				
6	Govt	30,349.50				
7	Govt	24,622.46				
8	Govt	45,871.60				
9	Govt	56,261.10				
10	Govt	71,392.98				
11	Govt	47,698.95				
12	Govt	76,842.00				
13	Govt	77,621.27				
14	Lago	11,492.50				37,792.60
15	lago	8334.80				
16	Lago	17965.30				
18	Paseadero, Conservación, Areas verdes	516,883.91			555,274.01	
20	Paseadero, Conservación, Areas verdes	38,390.10				
19	Verdidad				207,112.62	
17	Zona de protección costera				319,587.10	
21	Almacen / Servicios				14,401.72	
TOTAL			2382		3'376,720.10	



494-LX-2014

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

TABLA DE DOSIFICACION DE USOS DE SUELO											
COLOR	USO DE SUELO	SUPERFICIE MODIFICADO M2	SUPERFICIE MODIFICADO HAS	%	COS	CUS	M ²		DENSIDAD		DENSIDAD GENERAL DEL PROYECTO
							COS	CUS	CTOS.	VIV.	
	HOTELA	276,830.26	27-68-30.26	8.20	0.30	0.60	83,049	166,098	600		5.4 viv/HA
	HOTEL B	58,168.01	05-81-68.01	1.72	0.30	0.60	17,450	34,900	500		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (E, G, H, I, J, K., L., M, O)	522935.91	52-29-35.91	15.07	0.50	0.60	261,467	313,761		602	
	RESIDENCIAL CONDOMINIAL (D-1, D-2, D-3, F, N-1, N-2)	226,815.84	22-68-15.84	6.71	0.50	0.60	182,160	136,089		356	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIEMPO COMPARTIDO (C, Q, R, S)	364,321.53	36-43-21.53	10.79	0.40	0.40	145,728	145,728		324	
	VIALIDAD	207,112.62	20-71-12.62	6.13	NA	NA	NA	NA			
	ALMACEN / SERVICIOS	14401.72	01-44-01.72	0.60	0.5	0.7	7,200	10,080		5	
	CASA CLUB / COMERCIAL	26,560.58	02-65-60.58	0.78	0.5	0.7	13,280	18,592			
	LAGOS	37,792.60	03-77-92.60	1.12	NA	NA	NA	NA			
	GOLF (GREEN/PRACTICAS)	766,919.92	76-69-19.92	22.72	NA	NA	NA	NA			
	PAISAJISMO/CONSERVACION/ AREAS VERDES (20, 18)	555,274.01	55-52-74.01	16.70	NA	NA	NA	NA			
	ZONA DE PROTECCION COSTERA (INCLUYE FRANJA ESTRICTA DE 100M SIN USO)	319,587.10	31-95-87.10	9.46	NA	NA	NA	NA			
		3'376,720.10	337-67-20.10	100			710,334.00	825,248.00	1100	1287	

Equivalencia para homologar densidades 1 vivienda = 2 cuartos. Proyecto Rancho San Lucas DTI: COS: 0.4 y CUS: 0.6 respecto de la poligonal total

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina **Favorablemente el autorizar** el proyecto presentado por el **C. Francisco Ramón Bulnes Malo**, propietario del predio denominado "La Laguna" identificado con clave catastral **4-02-013-0005** y superficie de **337-67-20.09** hectáreas localizado frente a la costa del Océano Pacífico de Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, en el cual se promueve el proyecto "Rancho San Lucas" y en continuidad al proceso que me fue indicado en el oficio **IMPLAN/062/2013 de fecha 14 de febrero de 2013** que señala que dada la pretensión de manejar el proyecto como Desarrollo Turístico Integral (DTI) éstos son autorizados mediante un planteamiento de Plan Maestro, y considerando a su vez los términos y condicionantes establecidos en la Certificación de Cabildo número 398-IX-2007 de fecha 28 de Agosto del 2007, me permito someter a la consideración del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos a través de esa Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente para su **revisión técnica, dictamen y autorización el "Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Rancho San Lucas". En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- Esta soberanía instruye a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano**, para que elaboren el Cálculo propuesto de Donación, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, en las condiciones técnicas anteriormente aprobadas mediante un nuevo Dictamen Técnico de Donación que corresponden a las parcelas que se incorporan a su Plan Maestro



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



494-LX-2014

y a su vez sea turnado a la Sindicatura Municipal a fin de dar cumplimiento a la siguiente cláusula.

CUARTA.- 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.

QUINTA.- Se le informa que derivado de la sesión ordinaria permanente de cabildo marcada con el número 44 de fecha 6 y 9 de julio de 2007 relativo a la conservación y accesos a playas del Municipio de Los Cabos B.C.S., para el cual indica que en los casos particulares de los nuevos **Desarrollos Turísticos** que se encuentren en proceso de autorización y que tengan frente de playa, garantizar que se cuente con acceso a la playa, así como el uso y disfrute de las playas por la población de manera especial **contemplando en su plan maestro que el acceso mencionado tenga espacio suficiente al frente de playa.**

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

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 GERMÁN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
ARCHIVO.-