



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-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 LIC. JOSÉ RADILLO MORALES, CON EL CARÁCTER DE APODERADO DE LAS EMPRESAS DENOMINADAS **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA S.A. DE C.V.**, Y **RGL ARRENDADORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**, Y DESIGNANDO COMO AUTORIZADOS PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN AL LIC. ROBINSON MONTER PEÑA Y AL ING. JORGE ANTONIO TINOCO USCANGA, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO TURÍSTICO DENOMINADO "EAST CAPE-VIDANTA" (MAYAN PALACE REGENCY EAST CAPE LOS CABOS), Y UNA SUPERFICIE DE 1,074-62-89.23 HAS, UN AUMENTO DEL 10% EN ALTURA QUE SE UTILIZARA ÚNICAMENTE PARA PRETILES Y/O LOSAS INCLINADAS, ASÍ COMO EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA LA PORCIÓN DE 326-84-56.28 HAS DE LA POLIGONAL ENVOLVENTE, QUE QUEDA INSCRITA EN LA UGA T-14, PARA QUE SE AUTORICE EL USO DE SUELO CON NORMATIVIDAD (DTI) "DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL", EN LOS TÉRMINOS DEL "PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO SAN JOSÉ DEL CABO Y CABO SAN LUCAS 2040" EN SAN JOSÉ DEL CABO, 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 **LIC. JOSE RADILLO MORALES**, con el carácter de Apoderado de las empresas denominadas Desarrollo Inmobiliario Marina Vallarta S.A. de C.V., y RGL Arrendadora de Inmuebles, S.A. de C.V., tal como acredita con las copias certificadas que se acompañan de las escrituras No. 2,572 de fecha 8 de agosto de 2011 y No. 1845 de fecha 3 de septiembre de 2010, pasadas ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta Notario Público Titular No. 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jal., señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Boulevard San José S/N, Lote 12, Hotel Grand Mayan, C.P. 23406, en el



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

Municipio San José del Cabo, designando como autorizados en este acto para oír las y recibir las en mi nombre y representación al Lic. Robinson Monter Peña y al Ing. Jorge Antonio Tinoco Uzcanga, por el que solicita **Autorización del Plan Maestro del Desarrollo Turístico denominado "EAST CAPE-VIDANTA" (Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos), en una superficie de 1,074-62-89.23 has, un aumento del 10% en altura que se utilizara únicamente para pretilas y/o losas inclinadas, así como el Cambio de Uso de Suelo para la porción de 326-84-56.28 has de la poligonal envolvente, que queda inscrita en la UGA T-14, para que se autorice el Uso de Suelo con normatividad (DTI) "Desarrollo Turístico Integral", en los términos del "Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040" en San José Del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

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

- Copia de las escrituras No. 16,483 de fecha 14 de enero de 1999, pasada ante la fe del Lic. Salvador Guillermo Plaza Arana Notario Público Titular No. 7, con adscripción en el Municipio de Tlaquepaque, Jal. y No. 610 de fecha 1 de octubre de 2008 pasada ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta Notario Público Titular No. 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jal., que acreditan la legal existencia de las empresas que represento.
- Copia de la escritura pública número 16,241 fecha 05 de Agosto del año 2014, donde se protocoliza el contrato celebrado entre Desarrollo Inmobiliario Marina Vallarta S.A. de C.V. y RGL Arrendadora de Inmuebles, S.A. de C.V. para la realización del Proyecto Desarrollo Turístico Integral denominado "EAST CAPE-VIDANTA (Maya Palace Regency Los Cabos)", y obligarse solidariamente en los términos de las autorizaciones relacionadas con dicho proyecto.
- Copia Certificadas de las escrituras No. 2,572 de fecha 8 de agosto de 2011 y No. 1,845 de fecha 3 de septiembre de 2010, pasadas ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta Notario Público Titular No. 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jal., que acreditan la personalidad con que comparezco.
- Copia de identificación oficial (credencial del IFE) del suscrito.
- Copia de las escrituras No. 29,119 de fecha 30 de agosto de 2004 y 34,346 de fecha 24 de julio de 2006, pasadas ante la fe del Lic. Salvador Guillermo Plaza Arana Notario Público Titular No. 7, con adscripción en el Municipio de Tlaquepaque, Jal., y la Escritura No. 20,409 de fecha 25 de mayo de 2009 pasada ante la fe del Lic. Felipe Ignacio Vázquez Aldana Sauza Notario Público Titular No. 9, con adscripción en el Municipio de Tlaquepaque, Jal. que acreditan la propiedad del área propuesta para el proyecto de DTI con superficie total de 1,074-62-89.23 has compuesto por los predios que forman un solo paño y que a continuación se describen:

Fracción Santa Cruz Oriente Uno con superficie de 369-65-65.23 has, con clave catastral 401-067-0160, Fracción Santa Cruz Oriente 2A con superficie 18-79-68.29 has con clave catastral 401-067-0161, Fracción A del Remanente con superficie de 181-17-48.48 has con clave catastral 401-067-0166 y Fracción B del Remanente con superficie de 505-00-07.23 has con clave catastral 401-067-0167, donde las empresas que represento, tienen planeado desarrollar un mega proyecto Turístico.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

- Resolutivos de Impacto Ambiental Federal emitidos por la Delegación de la SEMARNAT en el Estado y modificaciones otorgadas mediante oficios No. BCS.02.01.IA.517/07, BCS.02.01.IA.491/13, y BCS.02.01.IA.689/13.
- Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales emitido por la Delegación de la SEMARNAT en el Estado, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.02.1022/13
- Dictamen Técnico Favorable de Sembrado de Edificios para la primera etapa mediante oficio No. 0535 expedido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología.
- Dictamen Técnico Favorable de Uso del Suelo con normatividad de DTI, mediante oficio No. 0344 expedido por la Secretaría de Planeación urbana, infraestructura y ecología.
- Dictamen No Afectación B00.00.E02.05.-3478 expedido por la Comisión Nacional del Agua.
- Autorización de Uso de Suelo para DTI mediante oficios No. US/262/PU/2014 Folio 588/2014 y US/249/PU/2013 Folio 509/2013 (antecedente) expedido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano.
- Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica mediante Oficio DA02D-OPL-2314/2013 y DA170-DP-1096/2014 emitidos por la Comisión Federal de Electricidad.
- Factibilidad del Servicio de Recolección de Basura mediante Oficio No. DGSPM/1492/2013 emitido por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales.
- Factibilidad de Protección Civil mediante Oficio DMPC/OI/2681/2013 emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil.
- Aviso de no infraestructura del servicio de agua potable mediante Oficio No. DPEO.-0195-09-2013 emitido por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de los Cabos.
- Autorización de la Planta Desaladora mediante Oficio D.G.-585-12-13 emitido por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de los Cabos.
- 4 juegos de planos correspondientes al Plan Maestro del Desarrollo Turístico denominado "EAST CAPE-VIDANTA" (Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos), y Cambio de Uso de Suelo a DTI para la porción de 326-84-56.28 has.
- Memoria Técnica.

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 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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

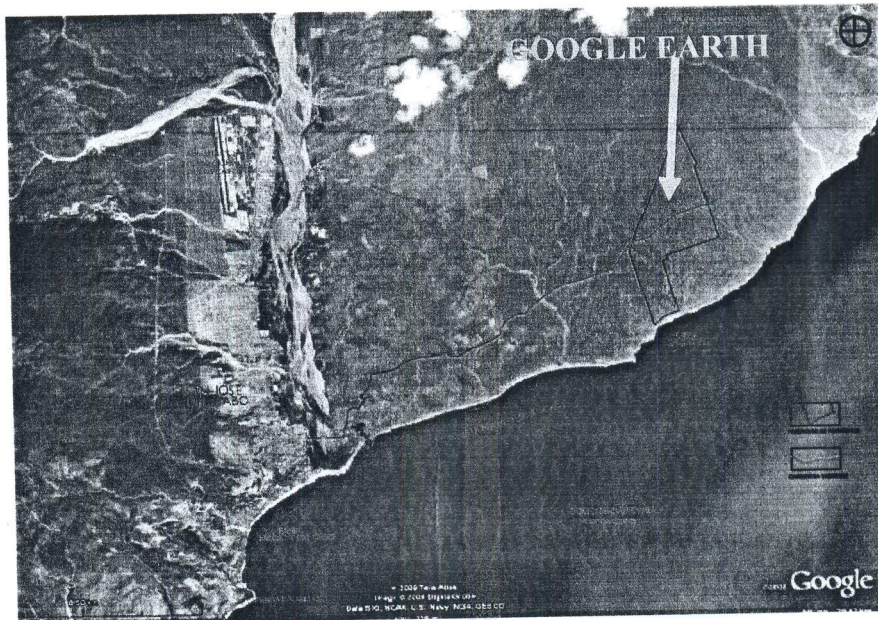


495-LX-2014

Tercero.- Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, donde se señalan las reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio.

Cuarto.- Que el Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendera a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, así como la promoción turística, mediante la vinculación del desarrollo regional con el bienestar social, proveyendo el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, entre otros aspectos tomándose en cuenta, también que los usos, son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro poblacional.

Quinto.- La zona donde se pretende implementar la Autorización del Plan Maestro del Desarrollo Turístico denominado "EAST CAPE-VIDANTA" (Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos), en una superficie de 1,074-62-89.23 has, un aumento del 10% en altura que se utilizara únicamente para pretilos y/o losas inclinadas, así como el Cambio de Uso de Suelo para la porción de 326-84-56.28 has de la poligonal envolvente, que queda inscrita en la UGA T-14, para que se autorice el Uso de Suelo con normatividad (DTI) "Desarrollo Turístico Integral", en los términos del "Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040" 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. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

Sexto.- La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al Plan Maestro del Desarrollo Turístico denominado "EAST CAPE-VIDANTA" (Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos), en una superficie de 1,074-62-89.23 has, un aumento del 10% en altura que se utilizara únicamente para pretilos y/o losas inclinadas, así como el Cambio de Uso de Suelo para la porción de 326-84-56.28 has de la poligonal envolvente, que queda inscrita en la UGA T-14, para que se autorice el Uso de Suelo con normatividad (DTI) "Desarrollo Turístico Integral", en los términos del "Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040" en San José Del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Está contemplada con un Uso de Suelo DTI (Desarrollo Turístico Integral) que incluye los siguientes usos de suelo: RT-0 (Residencial Turístico), AT-0 (Turístico Hotelero), MC (Montañas y Cerros) y APE (Área de preservación Ecológica). Según lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, autorizado bajo la certificación del H. Cabildo Municipal No. 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la sesión ordinaria No. 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el boletín oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 01, a foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013

• DTI- Desarrollo Turístico Integral

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

Aprovechamiento general

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

Usos y destinos permitidos

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

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

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



GOBIERNO DEL GOBIERNO DE LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-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 Tercer año del ciclo de planeación 2040				DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL												
USO	CLAVES	DENSIDAD			LITROS POR METRO CUADRO	PROMIO METRO CUADRO	COMPONENTES DE RECURSOS DE TIEMPO (C.T.T.)	COMPONENTES DE UTILIZACION DE TIEMPO (C.U.T.)	ALTURAS MÁXIMAS		TEMPERACION DE CALIDADES				PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD*	ESTABLECIMIENTO CULTIVO POR VIVIENDA†
		RESIDENTIAL	OFICINA	VEHICULAR					PIEDE	LOSA PLANA (MT)	PIEDRA	PIEDRA	UTILIZABLE	FORMA PROYECTA		
DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	DTI	0	0	0	1,500,000	800*	0.4	0.8	8	21	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
HOTEL CONDOMINIO Y CONDOMINIO PARTICIPAL		0	0	0	0	0	0.2	1.8	8	21	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
RESIDENCIAL TURÍSTICO, VILLAS, CONDOMINIO, HORIZONTAL Y CONJUNTOS RESIDENCIALES		32	12	0	800	20	0.2	0.8	2	7.5	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
PLAZA COMERCIAL		0	0	0	10,000	100	0.5	0.7	2	10	10	0	10% a - 12m	10	20%	De acuerdo con Reglamento
MANSA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento
CAMPO DE GOLF		0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	De acuerdo con Reglamento

* La densidad máxima en lotes de terreno y el volumen de construcción son de referencia con el plan maestro.
 † Porcentaje del terreno total del lote de terreno que se construya y se construya de acuerdo con el plan maestro.
 ‡ La construcción de edificios de altura, en todo y según el caso, no se autoriza en terrenos de las unidades del C.O.C.A. No se autoriza la construcción de edificios de altura en terrenos de las unidades del C.O.C.A. que permitan mayor altura que la del terreno y se construya de acuerdo con el plan maestro.
 § Se debe mostrar a escala.

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.





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

Para la construcción de viviendas unifamiliares o suite, el terreno mínimo será de 400 m² con un frente mínimo 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 5 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m, 10 m en colindancia con la zona federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad en el reglamento.

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

Conjuntos residenciales y condominios horizontales

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

Para los lotes individuales de cada desarrollo deberá ser de 400 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

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 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.



AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en la colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral (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 superior de losa y con un altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía de terreno.

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

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

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

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

MC (Montañas y Cerros)

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

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

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

Toda elevación o cumbre será protegida para buscar su integración como elemento paisajístico. La elevaciones o cerros que pretendan ser aprovechadas para su desarrollo, deberán ejecutar estudios de



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

imagen específicos, que delimiten las áreas susceptibles de ser aprovechadas y las que deberán ser mantenidas intactas, garantizando los elementos paisajísticos.

Condicionantes Urbanos

- **Estudio Hidrológico**

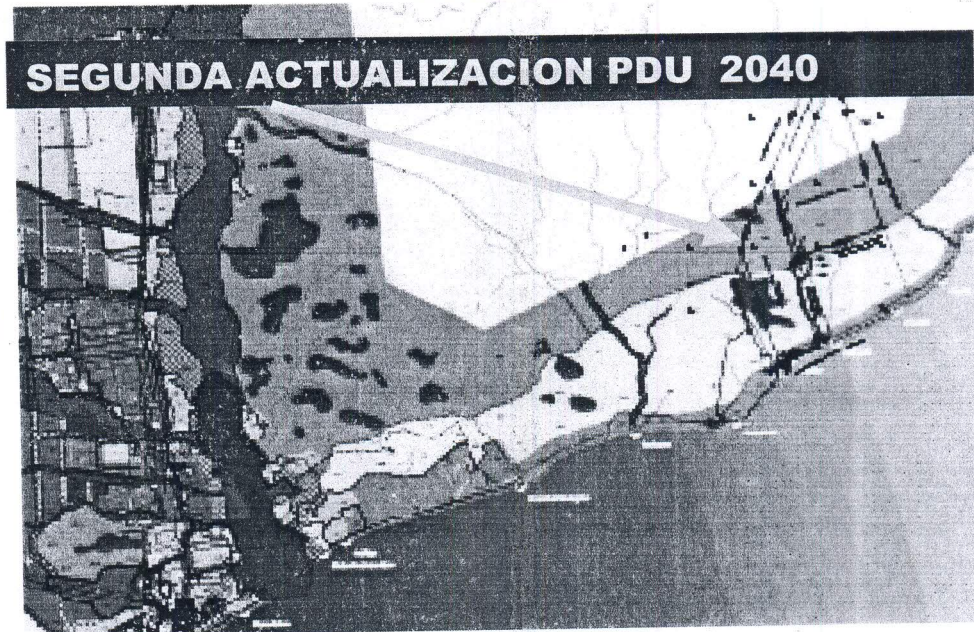
Las zonas con presencia de riesgos hidrológicos están condicionadas a presentar los estudios diseños de infraestructuras para garantizar la seguridad de las personas y los bienes

APE (Área de Preservación Ecológica)

Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a la mismas de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo y lo que establezca la ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Fraccionamientos y la normatividad aplicable.

Densidad neta de 5 viv/ha establecida para asentamientos rurales o campestres fuera del área urbana.

Ubicación:



PLAN MAESTRO SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO 1,074-62-89.23 Ha





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



495-LX-2014

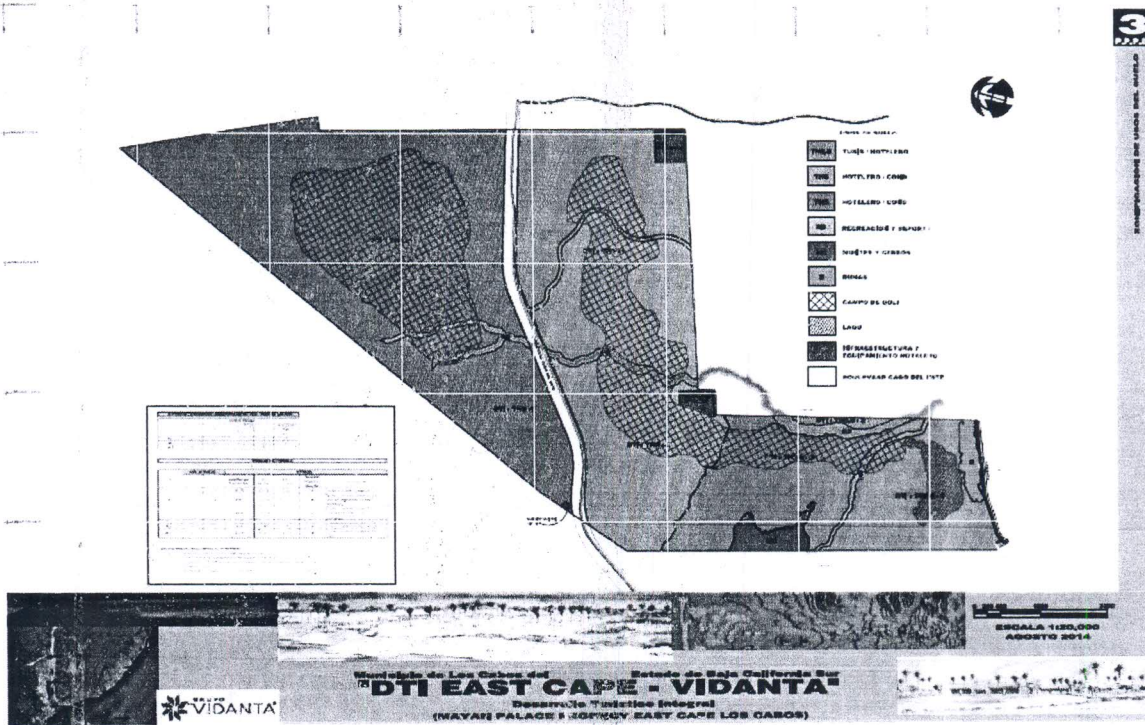


TABLA DE DOSIFICACIÓN DE ÁREAS

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO CABO SAN LUCAS 2040					
CLAVE	NORMATIVIDAD				
	CUS	COS	ALTURA		RESTRICCIONES
			Nº/FI FC	NºFC	
TH3	0.4	0.4	2	0	30
TH6	1	0.4	4	16	10
TH6.6	0.9	0.3	8	29	5

POTENCIAL DEL DESARROLLO							
1,077.33 has.							
CLAVE	NORMATIVIDAD		POTENCIAL				
	CUS	COS	Superficie por Zona en Has.	CUS por Zona	COS por Zona	Densidad Propuesta Cos./Ha.	Usos Compatibles
TH3 - 1	0.4	0.4	443.79	176.73c	176.73b	34	Turístico hotelero, Campos de Golf
TH6 - 1	1	0.4	129.25	129.25	51.7	60	Turístico Hotelero, Campos de Golf, Centros Comerciales y Farques Recreativos
TH6 - 2	1	0.4	230.82	230.82	32.328	60	Turístico Hotelero, Campos de Golf, Centros Comerciales y Farques Recreativos
TH6.6 - 1	0.9	0.3	29.75	17.175	25.725	86	Turístico hotelero, Campos de Golf
TH6.6 - 2	0.9	0.3	2.58	4.796	1.767	86	Turístico Hotelero, Campos de Golf
TH6.6 - 3	0.9	0.3	169.79	98.357	31.110	86	Turístico Hotelero, Campos de Golf, Lago

ZONAS NO APROVECHABLES DENTRO DE LA PROPIEDAD:

- s/c DENTRO DE VÍA DE LA CARRETERA (Franja de 100.00m)
- CM CERROS Y MONTAÑAS (A partir de la elevación 95.00 m.s.n.m.)
- RD RECREACIÓN Y DEPORTE (Cauces de ríos y arroyos con sus respectivas Zonas Federales)
- D DUNAS COSTERAS
- s/c RESTRICCIÓN DE 10.00m A PARTIR DE ZOFEMAT

495-LX-2014

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 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 deben contemplar en su plan maestro un espacio suficiente en el frente de playa para que se cuente con un balneario para la población consistente en estacionamiento, palapas, baños, regaderas, dicho espacio debe quedar documentado en favor del Ayuntamiento como parte del área de donación.

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. 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.-