



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

H. XII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

RECIBIDO
17 DIC 2015
12:52
DIR. MPAL. DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 149, 150 y 151 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Gobierno Municipal para el Estado de Baja California Sur, en sus artículos 35, 43, 44, 45 y 46, 53 fracciones I, VI y VII y 121 fracciones V, XIII y XIV, así como del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur en sus artículos 39, fracción I, inciso s), 40 fracciones I, II, VI y VII, 82 fracciones V y VI y demás ordenamientos aplicables, derivado de la Cuarta Sesión Pública Extraordinaria de Cabildo, correspondiente al Acta número 07, celebrada el día 09 de diciembre de 2015, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día, los **CC. Celestino Aurelio Atienzon Beltrán III Regidor, Jesús Flores Romero, IX Regidor, Ramona Peralta Zumaya, VI Regidora, Presidente, Primer Secretario y Segundo Secretario** respectivamente de La Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, presentaron el Dictamen mediante el cual se otorga la anuencia y visto bueno al Proyecto Conceptual para la Modernización del Tramo Carretero del Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule, el cual fue aprobado de manera nominal por mayoría de votos, con once a favor, dos en contra y cero abstenciones, bajo lo siguiente:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primera.- Que esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, tiene a bien presentar Dictamen del expediente generado por oficio y varios anexos relacionados en la Oficina de Regidores de fecha **21 de Noviembre del 2014** enviado por los CC. CC. JONH ANTHONY VAUGHN HOFFER representante legal de Promotora Cabo Real S.A. de C. V. con facultades necesarias para firmar este escrito acreditándolo con el testimonio de la Escritura Pública Número 12,576 de fecha de 26 agosto de 1993 otorgada ante la fe del Lic. Pascual Alberto Orozco Garibay, Notario Público No. 193 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Baja California Sur BAJO EL NÚMERO 199 FOJA 406 DEL VOLUMEN IX SECCIÓN IV DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1993; de la empresa Golfo de California Hoteles y Fraccionamientos S.A. de C.V. Con facultades necesarias para firmar este escrito acreditándolo con el testimonio de la Escritura Pública Número 2552 otorgada ante la fe del Lic. Fernando González Rubio Cerecer, Notario Público No. 14 de la Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur con fecha veintiocho del mes de diciembre de 2007 y de la Constructora Californiana S.A. de C. V. con facultades necesarias para firmar este escrito acreditándolo con el testimonio de la Escritura Pública Número 12681, Volumen 251 de fecha 13 de septiembre de 1993 otorgada ante la fe del Lic. Pascual Alberto Orozco Garibay, Notario Público No. 193 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Baja California Sur BAJO EL NÚMERO 20 FOJA 59 DEL VOLUMEN X SECCIÓN IV DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 1993.



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

VICTOR MANUEL REYNAUD SOLIS Representante Legal de Quinta Tres S.A. de C. V. con facultades necesarias para firmar este escrito acreditándolo con el testimonio de la Escritura Pública Número 9294 VOLUMEN XXXII, de fecha 08 de febrero del 2007 otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 de la Ciudad de Culiacán Sinaloa.

Así como GUSTAVO LOMELIN LÓPEZ Representante Legal de Inmobiliaria Carisma S.A. de C.V. con facultades necesarias para firmar este escrito acreditándolo con el testimonio de la Certificación de Poderes y Facultades de fecha de 17 febrero del 2015 otorgada ante la fe del Lic. José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaria Publica No. 7 del Estado de Baja California Sur, y del Patrimonio Federal, con ejercicio en los Municipios de La Paz y Los Cabos, y con residencia en la Capital del Estado, cuyo titular es el Licenciado Héctor Castro Castro; mediante el cual solicitan la Revisión y aprobación del Proyecto Conceptual para la Modernización del tramo Carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente del Tule, así como la Revisión y Aprobación de los Cambios de Uso de Suelo de los Lotes que se encuentran entre el nuevo trazo carretero y el mar; que actualmente se encuentran con uso de suelo RT-0 y solicita el cambio de uso de suelo a AT0 en adelante referido como El Proyecto.

Segunda.- Que el grupo promovente quisiera elevar la calidad turística del corredor hotelero entre el Westin Regina y el puente del Tule, asimismo quiere ofrecer mejores condiciones a los proyectos hoteleros en trámite y que estarán ubicados en este tramo, así como elevar la calidad y seguridad del tránsito vehicular y peatonal, también ofrece, vistas mas panorámicas desde varios puntos al transitar por la nueva carretera Transpeninsular, ofrecer paraderos de transporte público seguro y de calidad para todo este sector hotelero-turístico y de resolver en forma definitiva los accesos libres a las zonas de playa marcadas en el PDU vigente y en general adoptar los planteamientos marcados en el PDU 2040.

Por lo tanto se anexan a la propuesta todos los planos y datos técnicos necesarios para autorizar la citada solicitud, donde hay una mejora importante del destino y que llega en un momento oportuno para un gran relanzamiento del destino. Así podemos anunciar todas las mejoras aquí mencionadas como anunciar nuevas inversiones que le dan fuerza al posicionamiento e imagen del destino turístico, demostrando la confianza de los inversionistas.

Para lo anterior mencionaremos los hoteles que se encuentran en este tramo como son:

Westin Regina y Club Regina

Secrets Marquis

Hilton

Meliá Cabo Real

Las Ventanas al Paraíso

Casa del Mar

Dreams



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

Los hoteles en alguna etapa de trámite son:
Villa Valencia/Grupo Villa
Solaz
Le Blanc

Los hoteles futuros son tres localizados entre el Secrets Marquis y El Hilton

En total este corredor hotelero tendrá 14 hoteles convirtiéndolo en la zona hotelera más importante de Los Cabos, lo cual obliga a realizar los ajustes y las inversiones necesarias para que dichos hoteles tengan alta calidad que conserve el alto nivel turístico de Los Cabos; actualmente existen un número muy importante de residencias tanto turísticas como de residentes permanentes en esta zona que rebasan las 500 unidades y que su número podrá llegar a 2000 residencias que también necesitarán calidad turística y seguridad vial.

Tercera.- Que para conformar el **PROYECTO** se consultó el documento rector en materia de Planeación Urbana y Desarrollo Urbano para el Municipio de Los Cabos siendo este la **“Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040”** que en sus páginas 192-193-197-199 en el apartado de **“VISIÓN DE LARGO PLAZO”** se tomaron los siguientes aspectos:

“4 LA VISIÓN DE LARGO PLAZO

4.1 ESCENARIO TENDENCIAL

Análisis tendencial del desarrollo urbano

Las Proyecciones tendenciales hacia el 2040 nos sirven como referencia hacia el escenario que se presentaría a futuro en caso de que sigamos con las mismas formas de actuación y las mismas políticas, agudizándose los problemas actuales. En las diferentes temáticas se presentan las siguientes hipótesis tendenciales de futuro:

ESTRUCTURA URBANA: La estructura urbana seguirá segmentada y esparcida principalmente sobre la carretera regional ocasionando graves problemas operativos, altos costos de mantenimiento y construcción de infraestructura y servicios, detrimento de las actividades económicas, y del valor ecológico y turístico de la región, altos tiempos de traslado de la población al tener grandes recorridos de origen-destino ya que no se contara con espacios concentradores de actividad y servicios cercanos a los habitantes.

MOVILIDAD: El crecimiento acelerado y discontinuo de la ciudad, agravará la desarticulación de la estructura vial e incrementará los nodos conflictivos y la saturación de las pocas alternativas de conexión, afectando la población con altos tiempos de traslado que



disminuyen su productividad y reducen su tiempo libre para la convivencia y recreación, así mismo afectara la economía familiar por los altos costos del transporte público como privado, el transporte público será cada vez menos rentable debido a los grandes recorridos, lo cual incrementara la dependencia al vehículo particular y la contaminación del aire, haciendo cada vez más inviable la movilidad eficiente de la población de bajo ingreso.

Tabla 146: Situación de la infraestructura vial en Los Cabos.

Infraestructura Vial	
PERIODO	TIPO DE AFECTACIÓN
Cabo San Lucas	Al 2010 se cuentan con 141,885.79 metros lineales de vialidades pavimentadas
Para el año 2040 se estima que 445,770 metros lineales de vialidades contarán con algún tratamiento de piso	
San José del Cabo	Al 2010 se cuentan con 193,049.55 metros lineales de vialidades pavimentadas
Para el año 2040 se estima que 425,170 metros lineales de vialidades contarán con algún tratamiento de piso	
Motorización:	
Para el 2040 se estiman 202,250.20 Vehículos en total para el Centro de Población.	

INFRAESTRUCTURA: Debido a la falta de cobertura y a la desarticulación de la infraestructura, existirán altos niveles de contaminación del medio ambiente. La población presentará graves problemas de salud. La falta de agua generará grandes zonas de extrema marginación. El destino perderá gran parte de su atractivo turístico al afectarse la fauna marina y decaerá la pesca deportiva, perderá valor paisajístico y presentara playas sucias y un mar con altos índices de contaminación.



Tablas 147 y 148: Situación de consumo de agua y generación de residuos sólidos en Los Cabos.

Consumo de Agua Per Capita	
Los Cabos San Felipe	La población actual consume un total de 77 millones 867 mil 000 litros de agua por día.
Para el año 2040 la tendencia es consumir un total de 131 millones 802 mil 000 litros de agua por día.	
San José del Cabo	La población actual consume un total de 15 millones 000 litros de agua por día.
Para el año 2040 la tendencia es consumir un total de 92 millones 089 mil 116 litros de agua por día.	
Generación de Residuos Sólidos	
Los Cabos San Felipe	Se genera un total de 379 mil 627 kilogramos de basura diaria.
En el 2040 se llegaran a tener una producción 403 mil 621.27 kilogramos de basura diaria.	
San José del Cabo	La generación de basura por día es de 2 mil 301.72 kilogramos.
En el 2040 se llegará a tener una producción de 282 mil 006.92 kilogramos de basura diaria.	

"4.2 VISION DE LA CIUDAD

En el momento de la planeación participativa se llevaron talleres de Prospectiva Estratégica con el fin de que sea la misma sociedad, a través de la participación organizada, la que construya la imagen del futuro deseado y que esta misma imagen marque las pautas que seguirá el desarrollo urbano y los actores involucrados para alcanzar esa visión construida por todos, y con esa base originada en la participación activa y el anhelo comunitario cuente con el respaldo de toda la comunidad en su conjunto.

Retos.

El proceso para alcanzar esta visión inicia con las problemáticas actuales evidenciadas en el diagnóstico urbano y reflejadas en la percepción de la población, de estas problemáticas los participantes en talleres se plantean retos mismos que identificaron de acuerdo a los temas críticos obteniendo los siguientes resultados:

Movilidad.-



- Establecer una red vial articulada, jerarquizada e integral, con alternativas de enlace entre ambos centros de población en donde se respeten los derechos de vía.
- Establecer centros distritales concentradores de comercios, servicios y equipamiento y un eficiente sistema de transporte urbano que solucione los problemas de traslado de la mayoría de la población, incluyendo infraestructura para la movilidad no motorizada y de estacionamiento.”

En este orden de ideas este PROYECTO cumple con los dos puntos anteriores marcados en el apartado “LA VISIÓN DE LARGO PLAZO” tal y como lo marca el PDU actual, de la misma forma se adapta a la:

“Hipótesis

Los retos anteriores deben ser valorados en base a los comportamientos actuales en los diferentes temas críticos de la localidad para proyectar estos comportamientos en tendencias y valorar la viabilidad de estos o la necesidad de cambios estructurales con miras a lograr los retos establecidos. En este sentido, los participantes de los talleres generaron hipótesis de futuro que vislumbran diversas evoluciones por temas críticos, donde a continuación se presentan las hipótesis en base a la evolución deseable de los temas que presupone la realización de los retos planteados.”

Y a la:

“Movilidad.- La movilidad urbana es eficiente, expedita, democrática y económica; existe una estructura vial jerarquizada y diversa que responde a las necesidades de la población, estacionamientos adecuados y suficientes, el sistema de transporte masivo es eficiente, multimodal integrado, y económico, con equilibrio de superficies para cada uno de los sistemas de transporte, también un sistema de transporte masivo entre los dos centros de población regional, una red de transporte interurbano dando prioridad a las zonas peatonales y ciclo vías, donde se da prioridad a la calidad de vida más que a transitar exclusivamente.”

Asimismo, el PROYECTO cumple cabalmente con el apartado “OBJETIVOS” de la “Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040” que en sus páginas 202-203-204 y 205 menciona:

5 OBJETIVOS



5.1 OBJETIVOS GENERALES

Consolidar el desarrollo urbano-turístico de manera compacta, integral y sustentable

La desarticulación y dispersión de la estructura urbana actual plantean la necesidad de asegurar el crecimiento continuo y compacto de la mancha urbana creando infraestructura articulada, jerarquizada e integral tanto de sus vialidades, como de sus equipamientos y sus usos de suelo.

Disminuir los tiempos y costos de traslado de la población y hacer accesibles los bienes y servicios

La falta de alternativas viales, la deficiente estructura vial y la alta centralidad de servicios y equipamientos, mal ubicados o mal distribuidos, exige ser eficientes en la comunicación regional, interurbana y urbana, implementar un sistema de transporte masivo accesible, priorizar la movilidad no motorizada, así como establecer espacios concentradores de actividad que hagan accesibles a la población los bienes y servicios.

Construir sistemas eficientes de infraestructura urbana que cubran las necesidades de la población.

La grave problemática en el tema del agua así como en la disposición final de los residuos sólidos, plantean a futuro hacer eficientes los sistemas de infraestructura para alcanzar cobertura total, uso de energías renovables, y el bajo impacto al medio ambiente, la imagen urbana y el paisaje, así como la implementación de sistemas de tecnología de punta.

Dar acceso a habitantes y visitantes a un sistema integral de equipamiento en espacios suficientes y de calidad

Abatir el déficit de equipamiento que además de alcanzar cobertura total preste servicios de calidad, sea accesible a la población y se integre a un sistema de Espacio Público Urbano.

Dar prioridad al aprovechamiento racional de los recursos naturales como principal factor de desarrollo sustentable.



El poco cuidado del medio ambiente y la falta del manejo estratégico del entorno natural en el desarrollo urbano nos presenta una problemática que hace necesario priorizar el cuidado del medio ambiente, proteger espacios de alto valor ambiental, evitar la contaminación de los recursos naturales, garantizar el equilibrio de los acuíferos, así como implementar el uso de tecnologías sustentables, para alcanzar un crecimiento equilibrado y sustentable.

Lograr un desarrollo económico equilibrado, diversificado y sustentable.

Los retos económicos planteados en la actualidad crean la necesidad de reforzar los esquemas que ha dado resultado para la atracción de la inversión turística, así mismo impulsar la diversificación de la oferta turística explorando nuevos mercados como el ecoturismo sin descuidar el mercado turístico de alto nivel y paralelamente fomentar actividades económicas alternas que no impacten la actividad económica principal del destino ni del medio ambiente.

Planear y administrar el suelo urbano de forma transparente y eficiente.

*El grave problema de asentamientos irregulares y la falta de un adecuado manejo del establecimiento de reservas territoriales hacen necesario **la administración eficiente del suelo, de forma estructurada, asegurando la consolidación de la mancha urbana induciendo el crecimiento hacia los espacios baldíos al interior de la misma,** y estableciendo reservas que favorezcan la relación de usos y estructura de la ciudad. Por otra parte es prioridad resolver el tema de la tenencia de la tierra.*

Fomentar el desarrollo humano, equidad, coherencia, participación e identidad de la población.

El tema de la población plantea importantes retos que parten de la falta de identidad y compromiso con el lugar de un importante porcentaje de los habitantes y las amplias brechas en los niveles de ingresos que empiezan a configurar una segregación social, por lo que es fundamental crear una identidad alentada paralelamente la diversidad que enriquezca la cultura local y la pluralidad de nuestra sociedad, alcanzar altos niveles de cultura urbana y ambiental, así como integrar a la población en su medio físico disminuyendo los contrastes en la calidad del espacio urbano y los niveles de ingresos.



Desarrollar comunidades habitacionales de calidad, sustentables, integrales, heterogéneas y accesibles.

Existe un rezago importante en la vivienda para familias de bajos ingresos derivado de los elevados costos del suelo y la construcción, además de la desarticulación de los desarrollos con la continuidad de la ciudad se hace necesario hacer accesible la vivienda de calidad a toda la población así como asegurar que los desarrollos habitacionales se integren y den estructura a la ciudad creando barrios integrales priorizando el espacio público y que fomenten la pluralidad e integración de la sociedad.

Tener un marco jurídico e institucional que garantice el desarrollo sustentable

La falta de un enfoque integral y de largo plazo en la administración del desarrollo urbano tiene como resultado la falta de una estructura funcional de la ciudad, por lo que se deben atender las debilidades en el marco jurídico e institucional para que los procesos del desarrollo urbano se lleven a cabo de forma ordenada, transparente y eficiente, y se otorgue seguridad jurídica en todos sus niveles y se garantice el desarrollo sustentable

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

ESTRUCTURA URBANA

- A Consolidar el desarrollo urbano-turístico de manera compacta, integral y sustentable
- a. Asegurar el crecimiento continuo y compacto de la mancha urbana.
 - b. Crear una estructura vial articulada, jerarquizada e integral.
 - c. Hacer eficiente la relación entre los usos del suelo.
 - d. Establecer espacios concentradores de actividad con mezcla de usos (comercio, servicios, y equipamiento) distribuidos de manera jerárquica en el área urbana.
 - e. Tener una imagen urbana que respete y se integre al medio natural.



f. Hacer accesibles los bienes y servicios a la población

MOVILIDAD

B Disminuir los tiempos y costos de traslado de la población, y hacer accesibles los bienes y servicios.

- a. Intercomunicar e integrar de manera eficiente y estratégica los centros urbanos y la región.
- b. Implementar e integrar un sistema de transporte público masivo multimodal y jerarquizar en niveles de servicio, accesible a toda la población.
- c. Crear un sistema de estacionamientos en los centros y sub centros urbanos.
- d. Crear infraestructura para la movilidad peatonal y otros medios no motorizados
- e. Acondicionar la ciudad para el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes.

INFRAESTRUCTURA

C Construir sistemas eficientes de infraestructura urbana que cubran las necesidades de la población

- a. Alcanzar cobertura total del servicio continuo de agua potable.
- b. Tratar y reutilizar la totalidad de las aguas residuales.
- c. Utilizar fuentes de energía alterna y renovable.
- d. Implementar un sistema de recolección y distribución final de residuos sólidos con tecnología de punta que incluya un sistema integral de reciclaje
- e. Integrar los elementos de la infraestructura urbana al paisaje.
- f. Definir y asegurar los derechos de vía y áreas de restricción de las redes y elementos de la infraestructura urbana.

EQUIPAMIENTO

D. Dar acceso a habitantes y visitantes a un sistema integral de equipamiento en espacios suficientes y de calidad.

- a. Contar con equipamiento suficiente y de calidad.
- b. Establecer un sistema de Espacio Público abierto, continuo, legible y de calidad.
- c. Ubicar el equipamiento urbano de manera jerárquica y de manera congruente a las necesidades de las distintas zonas de la ciudad.



- d. *Reubicar el equipamiento urbano que se encuentre en zonas inadecuadas o incompatibles.*
- e. *Recuperar y mantener las playas como uno de los principales equipamientos de recreación del municipio.*

MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- E. *Dar prioridad al aprovechamiento racional de los recursos naturales como principal factor del desarrollo sustentable.*
 - a. *Preservar, conservar e incorporar áreas naturales protegidas y zonas de reserva ecológica.*
 - b. *Proteger, recuperar y revitalizar los espacios naturales de alto valor ambiental y paisajístico.*
 - c. *Promover el uso de tecnologías sustentables en el aprovechamiento de los recursos naturales.*
 - d. *Mantener el equilibrio los niveles de los acuíferos.*
 - e. *Asegurar que los recursos naturales (agua, suelo, aire) estén libres de contaminación.*

ECONOMIA

- F. *Lograr un desarrollo económico equilibrado, diversificado, y sustentable*
 - a.- Consolidar y mantener de manera sustentable el desarrollo de las zonas turísticas potenciales y existentes.
 - b.- Diversificar la oferta Turística.
 - c.- *Fomentar actividades productivas de bajo impacto al ambiente y al turismo.*

SUELO

- G. *Planear y administrar el suelo urbano de forma transparente y eficiente.*
 - a.- *Dar certidumbre, seguridad jurídica y transparencia en la tenencia de la tierra.*
 - b.- *Garantizar las reservas urbanas para vivienda, equipamiento y espacio público abierto.*
 - c.- Intensificar el uso del suelo urbano.



POBLACION

H. Fomentar el desarrollo humano, equidad, coherencia, participación e identidad de la población.

- a. *Implementar, articular y reforzar los programas integrales permanentes de educación ambiental y cultura urbana.*
- b. *Abatir los índices de marginación.*
- c. **Lograr altos niveles de empleos bien remunerados.**
- d. *Promover la participación activa de los ciudadanos en los procesos de planeación, implementación y evaluación de los planes y programas.*
- e. **Integrar las visiones del sector público y privado en proyectos estratégicos.**
- f. *Promover la identidad con el lugar así como reafirmar la pluralidad de la población.*
- g. *Mantener altos niveles de seguridad pública*
- h. *Integrar el desarrollo humano, comunitario y social al desarrollo urbano.*

Cuarta.- Que mediante oficio numero SGM/006/CC/2015 de fecha al 13 de Noviembre del 2015, recibido en estas oficinas de Cabildo con fecha en sello al 25 de Noviembre del 2015, se nos turna escrito de fecha al 22 de Septiembre del 2015 mediante el cual el promovente amplía información en relación al proyecto conceptual para la modernización del tramo carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el puente El Tule, escrito del que se desprende lo siguiente:

“Por medio del presente escrito y para mejor proveer a esa autoridad de información relacionada con nuestra solicitud presentada en fecha 21 de noviembre de 2014, en relación al “Proyecto Conceptual” para la Modernización del Tramo Carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule; solicitud de cambio de uso de suelo en los lotes que se encuentran entre el nuevo trazo carretero y el mar, para su homologación al uso ATO y aprobación para actualizar los Planes Maestros involucrados, exhibimos la información que a continuación se detalla:

Proyecto Conceptual:

Como se advierte de nuestra solicitud referida al rubro, el Proyecto que impulsamos y que tiene como elemento central la modernización y reorganización del tramo carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule, sobre la Carretera Transpeninsular Cabo San Lucas- San José del Cabo, es un Proyecto conceptual, impulsado por un grupo de



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

desarrolladores turísticos como una alternativa para contar con un diseño vial funcional en el área de influencia de sus desarrollos.

El alto flujo vehicular, que se verá incrementado con motivo de la operación de nueve futuros hoteles en el área, la falta de alineamiento, la carencia de retornos y accesos :la falta de paraderos seguros para el transporte público, son algunos de los problemas que presenta actualmente el trazo carretero existente, sin una alternativa real de solución a corto ni largo plazo y que cada se traduce en altos índices de accidentes, representado igualmente un riesgo para mantener los estándares de calidad en servicios e instalaciones que se ofrecen en este destino turístico, poniendo en riesgo a través del tiempo el posicionamiento y competitividad de Los Cabos.

El proyecto que se ha propuesto, y se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, ha considerado como criterio fundamental la seguridad vial, por lo que su diseño cubrirá los niveles de seguridad, movilidad y de eficiencia, que deberán ser determinados y sometidos a revisión y aprobación de la autoridad competente, siendo este la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (SCT), cumplirá también con los aspecto ambientales que deberán ser evaluados y autorizados por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en la forma y mediante los procesos que legalmente resulten aplicables además de que garantizara también los aspectos económicos turísticos, estéticos y sociales. Todo lo anterior una vez que se cuente con el Proyecto Ejecutivo correspondiente, el cual deberá ser debidamente autorizado por las autoridades competentes.

Planteamiento:

Para mejor proveer y en alcance a nuestra petición previa, solicitamos atentamente de este Honorable Ayuntamiento se expida la Autorización para el Cambio de Uso de suelo relacionado con la reubicación de vialidades del Proyecto conceptual para la modernización del tramo carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el puente El Tule y la actualización de los Planes Maestros, lo anterior para estar en posibilidades de llevar a cabo los trámites y gestiones que resulten necesarias ante las autoridades competentes y obtener en su oportunidad la autorización del proyecto que proponemos por parte de la SCT.

Es importante puntualizar algunos aspectos, que entendemos son prioridad para esa autoridad, a los cuales nos referimos a continuación:

1.- Acceso a las playas. En cuanto a este tema se reitera el compromiso de "Los Promoventes **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V., GOLFO DE CALIFORNIA HOTELES Y FRACCIONAMIENTOS, S.A DE C.V. Y CONSTRUCTORA**



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

CALIFORNIANA, S.A. DE C.V. y QUINTA TRES, S.A. DE C.V; de respetar y garantizar los accesos ya existentes en sus propiedades y que están ubicadas dentro del tramo que interesa a nuestro proyecto e indicadas en el plan director de desarrollo urbano, según plano PDU2040-ET-502.

Asimismo se confirma la voluntad de apoyar al cumplimiento de la ley en este tema, a donde cada uno responderá por la propiedad correspondiente y se comprometen a hacer algunas mejoras físicas en las áreas de accesos para beneficio social.

Dentro del paquete de documentos adjuntos se define con precisión este importante asunto.

2.- Garantizar las vistas al Mar. Al respecto se manifiesta que se mejorara la panorámica visual al mar, considerando la situación topográfica de la zona donde se pretende ubicar el proyecto, resulta contundente que la panorámica visual al Mar se mejora en razón del declive que presenta el terreno hacia el mar y por tanto existirá una mayor altitud en el área en la cual se ubicara el nuevo trazo carretero, por lo que se contara con una vista panorámica excepcional que a la fecha no existe, ya que es obstaculizada por las construcciones existentes, que se incrementaran con los hoteles que esta obstáculo que visualmente será librado al ubicar el trazo de la carretera a una mayor altitud, como se propone en nuestro proyecto.

Las circunstancias anteriores podrán ser claramente apreciadas por esa autoridad en el estudio fotográfico que para tal efecto fue realizado, y que fue entregado el **21 de Noviembre de 2014**, el cual ilustra las vistas panorámicas que se lograrían con proyecto para lo cual se realizaron comparativos visuales desde diversos puntos, tomando como base la actual carretera como el trazo propuesto, advirtiéndose claramente lo manifestado, por tanto, el aspecto visual será un elemento que sin duda será mejorado y seguirá siendo disfrutado por la comunidad, considerando las características propias de la zona en la cual se propone la reubicación.

Para brindar certeza de lo anterior y garantizar la panorámica visual con el trazo carretero propuesto, "Los Promoventes" **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V., GOLFO DE CALIFORNIA HOTELES Y FRACCIONAMIENTOS, S.A DE C.V. CALIFORNIANA, S.A. DE C.V.; y QUINTA TRES, S.A. DE C.V.;** se comprometen a generar y establecer una zona de amortiguamiento y/o conservación en las áreas colindantes con los miradores ubicados en los pasos a desnivel para garantizar que estarán libres de edificaciones que puedan afectar las vistas libres al mar, lo cual quedara perfectamente definido en los Planes Maestros de los desarrollos que correspondan y que serán actualizados una vez que se cuente con las autorizaciones respectivas. Por lo que inclusive "Los Promoventes" **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V. GOLFO DE CALIFORNIA HOTELES Y FRACCIONAMIENTOS, S.A DE C.V. Y**



CONSTRUCTORA CALIFORNIANA, S.A. DE C.V.; y QUINTA TRES, S.A. DE C.V.: estarían de acuerdo que se otorgase la Autorización que se solicita, y que pudiera condicionarse dicha autorización de la actualización de los Planes Maestros para cuando se autorice en definitiva el proyecto ejecutivo por la SCT.

3.-Garantizar el uso y acceso público al paseo turístico. "Los Promoventes", se comprometen a llevar a cabo los trámites y gestiones que resulten legalmente procedentes para desincorporar el derecho de vía que corresponde al actual trazo carretero. Como consecuencia de ello y de la aprobación final y definitiva que se otorgue del proyecto de modernización y reorganización vial, se comprometen a DONAR el trazo carretero del paseo turístico para que este pase a formar parte del patrimonio del Municipio de Los Cabos o del Gobierno del Estado de Baja California Sur, según sea el caso, en forma simultánea, al recuperar el derecho de vía de la federación. Con ello existirá plena certeza y se garantizará legalmente que dicho paseo turístico será de uso público y sin restricción de acceso. Adicionalmente "Los Promoventes" asumirán cada uno en el tramo de su colindancia el mantenimiento ordinario y garantizaran el buen uso del mismo a través de un convenio con las autoridades que defina los detalles de esto.

4.- Infraestructura existente. Con la propuesta de donación planteada en el punto inmediato anterior, se garantizará igualmente la infraestructura que actualmente se ubica en el trazo carretero, tales como: acueducto, instalaciones de energía eléctrica y/o fibra óptica, en los tramos que no sufran alteración y que constituirán el nuevo paseo turístico. En los tramos donde se prevén ajustes al trazo actual de la carretera y que constituirán el nuevo paseo turístico, para garantizar la existencia y mantenimiento de dicha infraestructura "Los Promoventes", se comprometen a otorgar una servidumbre que será legalmente formalizada en los términos y condiciones que se establezcan conjuntamente, o relocalizar dichos servicios de común acuerdo y a costo de ellos.

Cumplimiento de requerimiento:

Finalmente, en atención al requerimiento que verbalmente nos fue notificado por los integrantes de la Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente que actualmente se encuentra revisando nuestra petición, exhibimos como parte integrante del presente documento la información que a continuación se detalla.

- **Anexo uno.** Dispositivo electrónico que contiene la actualización de planos, versión Autocad. Asimismo se exhiben dichos planos debidamente impresos los cuales indican linderos, con firmas autógrafas de los propietarios, y también se Anexan.



- Anexo dos. Cronograma de Obras
- Logística de incorporación de las obras.

Una vez autorizados los Proyectos Ejecutivos, y contando con las licencias y permisos correspondientes se prevé la construcción de la nueva sección de la carretera Transpeninsular sin interferir para nada con los usuarios de la misma y sin afectar la funcionalidad de esta vía de comunicación, cuando sea recibida la obra por la SCT, será esta autoridad quien interconecte las secciones que seguirán en uso, con la nueva sección, y esto se dará en pocos días para ocasionar las menores molestias posibles. Una vez inaugurada la nueva carretera, se procederá a complementar y a modificar el paseo turístico, en combinación con todos los vecinos del trazo, garantizando que las obras permitan accesos de calidad a todos, y que aseguren la operatividad del mismo.

La obra de conexión con el nuevo libramiento de cuota estará a cargo de la SCT, la cual de igual forma tendrá que garantizar la operatividad de ambas carreteras.

Por las características del proyecto conceptual que se han expuesto consideramos que el mismo se adecúa a las necesidades actuales y que por lo mismo resultara sin duda, un camino más seguro y eficiente que el actual, brindando con ello infraestructura carretera de mayor calidad que contribuirá al fortalecimiento de nuestro municipio como uno de los destinos turísticos más importantes.

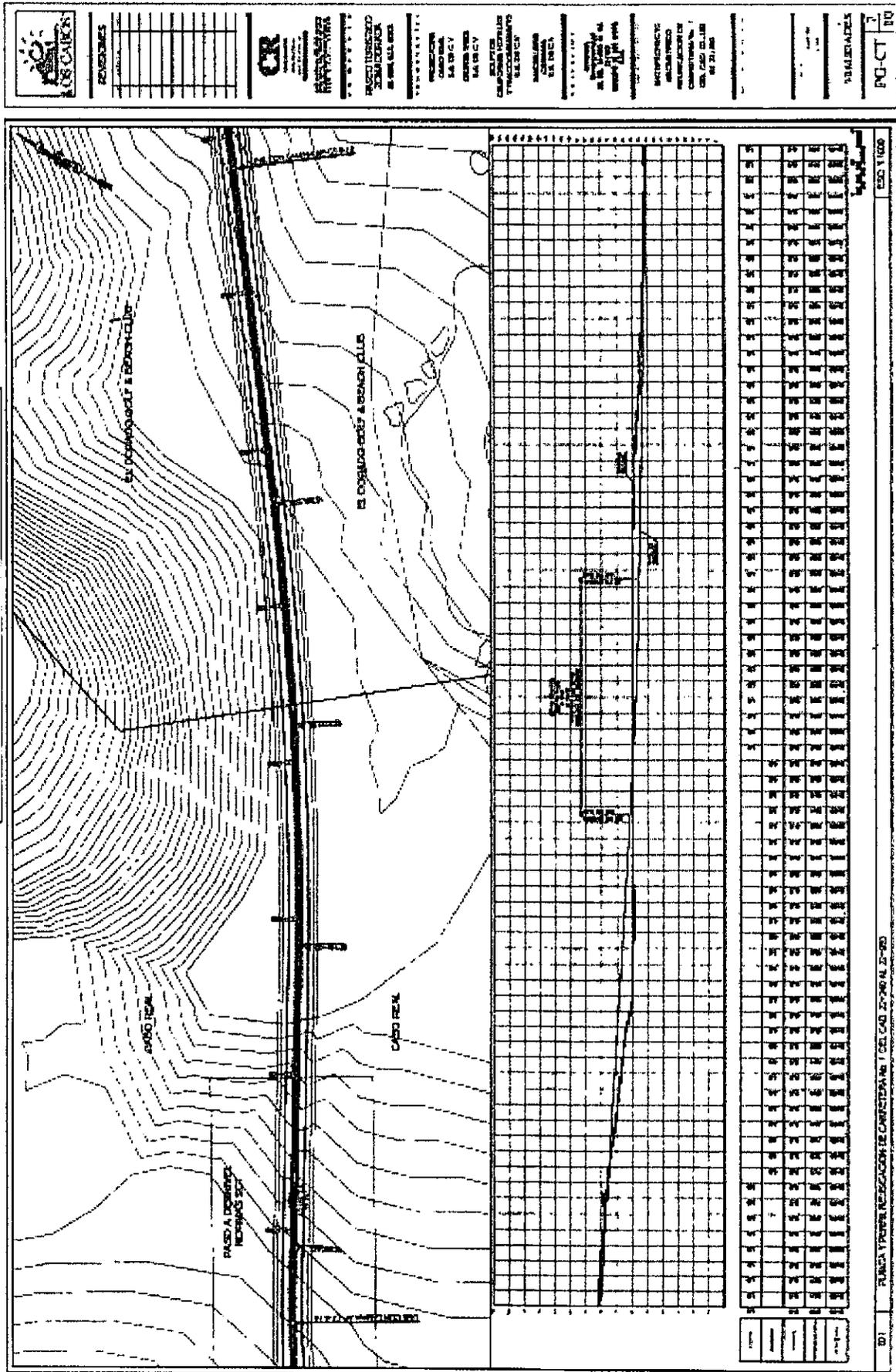
Los Promoventes manifiestan que los compromisos adquiridos en este documento, así como en lo general respecto a este Proyecto, lo hacen en la parte alícuota que a sus propiedades en lo particular corresponde específicamente."

Quinta.- A continuación, se colocan en este Dictamen Planos en formato PDF mismos que son copia de los planos que los Promoventes han entregado a esta comisión para su análisis.



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA



13 MARZOS 2010
PG-CT 1/10



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





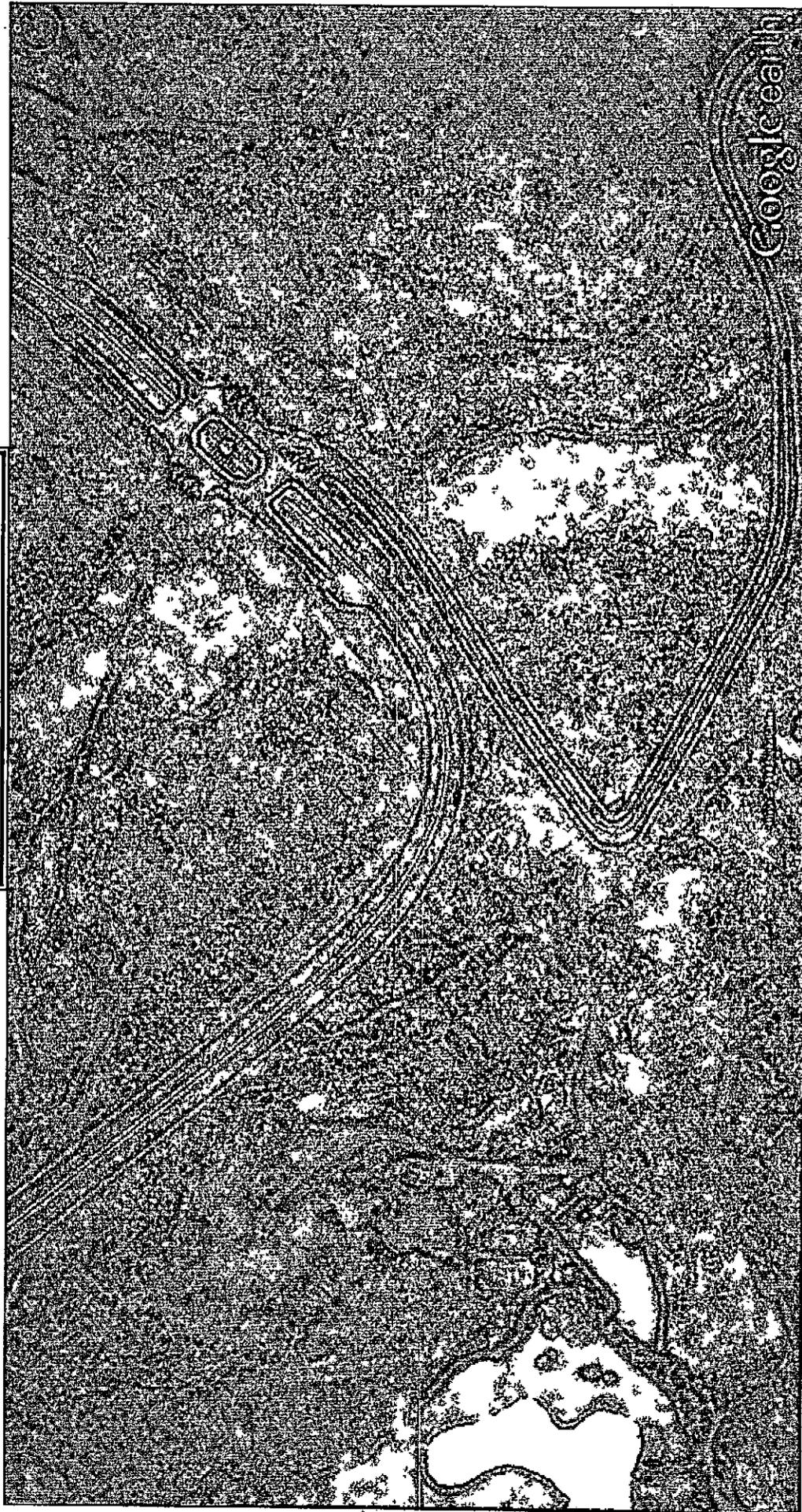
ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

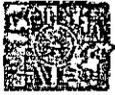




H. XII AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B. C. S.

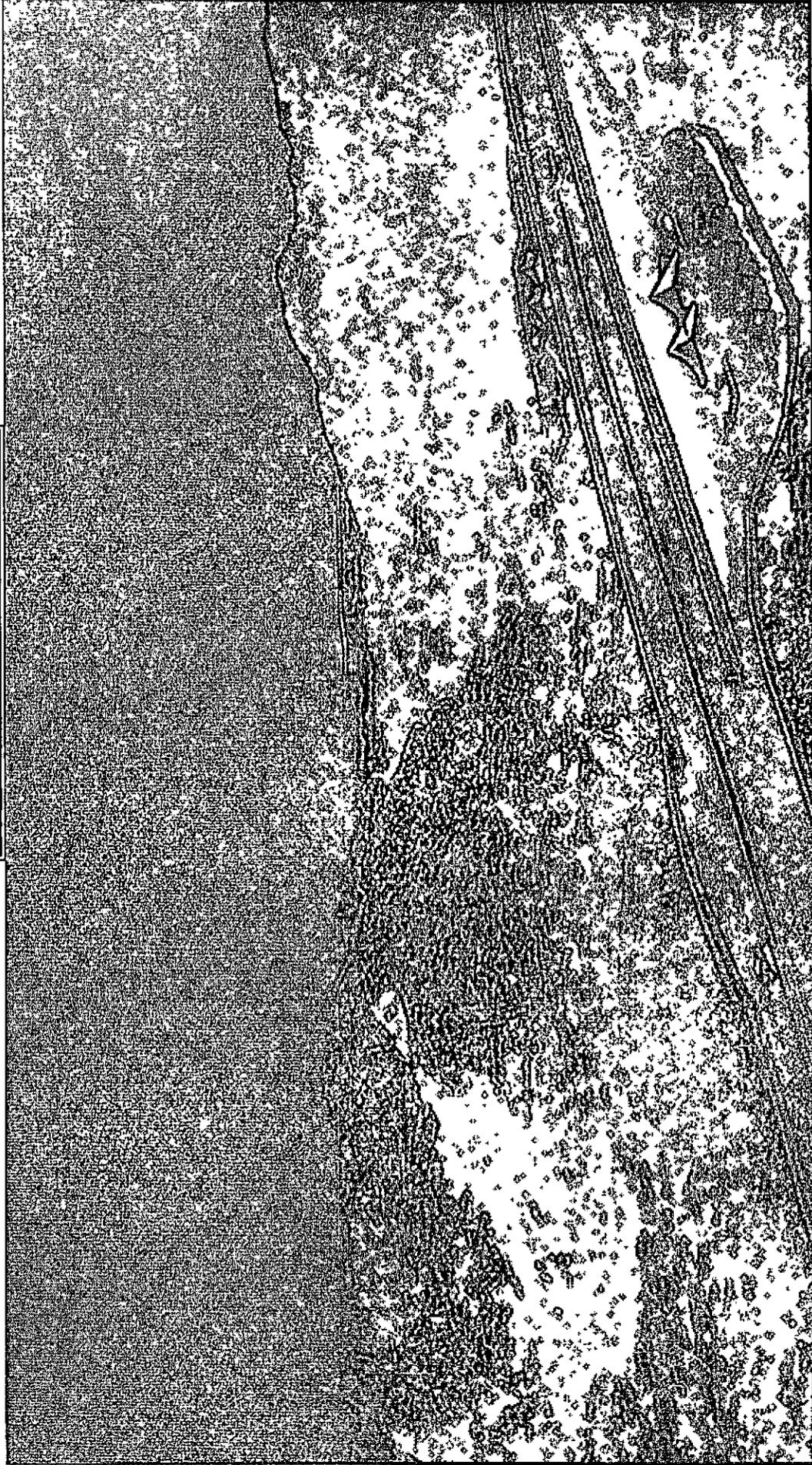
ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





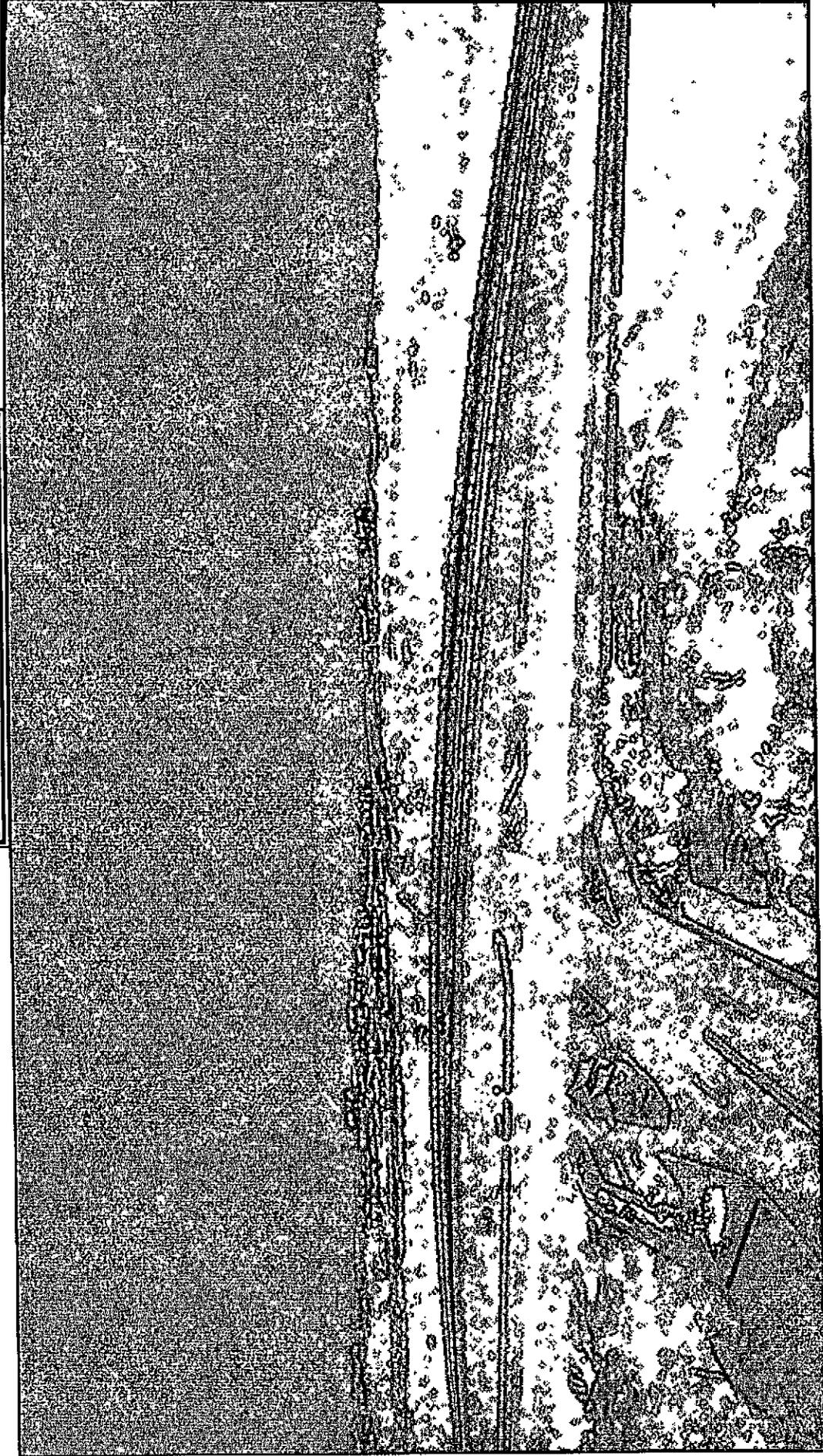
H. XII AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA





Sexta.- Que en ambos casos contemplan los siguientes aspectos:

Objetivo general:

- Dotar de una vía más segura.
- Dotar de una vía con vistas panorámicas.
- Dotar de un nuevo modelo de paseo turístico para goce y disfrute de turistas y locales.
- Incorporar 3 lotes hoteleros al desarrollo del destino y mejorar los hoteles y desarrollos existentes.

Objetivo específico:

- Mitigar el impacto auditivo en la Zona Dorada (hoteles y desarrollos) del corredor turístico.
- Dotar de espacios para movilidad no motorizada.
- Dotar de estaciones de confort-mirador tanto en la vía rápida como en el paseo turístico.

Criterios de diseño:

- Respeto al contexto natural
- Integración paisajística
- Reúso de flora en camellones de la 4 carriles
- Utilización de eco tecnologías para lograr un proyecto sustentable, con luminarias de panel solar en el boulevard turístico.

Séptima.- Que los solicitantes han firmado **CONVENIOS DE CONCERTACIÓN DE ACCIONES** con la **SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES (SCT)**, con fecha del 2 de Octubre del 2012 y otro **CONVENIO** con fecha del 19 de Agosto del 2013, donde se especifica en su **CLÁUSULA PRIMERA** que define que se modificara el trazo de la carretera Cabo San Lucas – La Paz del kilometro 16 + 130 al kilometro 17+610 y también se modificara el trazo de la carretera Cabo San Lucas- San José del Cabo entre los kilómetros 12+100 al 24+ 100 y en su **CLÁUSULA TERCERA** que las empresas previamente a la construcción del trazo carretero deberán presentar ante la **SCT** el Proyecto Ejecutivo correspondiente para que sea revisado y aprobado por la **SCT**, en **CLÁUSULA CUARTA** "las empresas" entregaran a la **SCT** en condiciones optimas de operación y seguridad, el nuevo tramo comprendido en estos puntos.

También se expresa en los convenios que los recursos requeridos para ejecutar los proyectos y las obras de ese convenio, serán cubiertos en su totalidad por LAS EMPRESAS y estas no podrán reclamar a **SCT** en ningún momento pago parcial o total de los gastos efectuados por la realización de los proyectos y obras; donde la **SCT** se compromete que una vez terminada la obra, proceder a su recepción mediante el acta de entrega-recepción respectiva, habiéndose verificado previamente que las obras descritas en el presente convenio cumplen con las disposiciones y lineamientos de la dependencia.

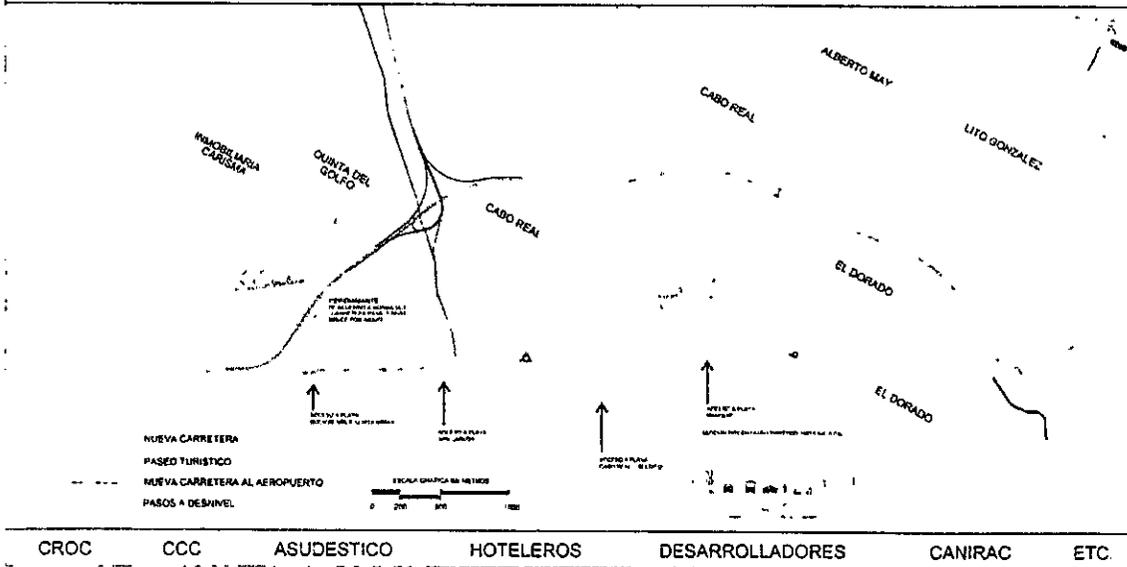
Octava.- Los accesos a las playas señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 continuarán siendo de libre acceso.



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

ACCESO LIBRE Y ESTACIONAMIENTO A PLAYAS PUBLICAS " COMO MARCA EL PDU "
PASEO TURÍSTICO PARA LA POBLACIÓN Y TURISTAS EN GENERAL
SEGURIDAD Y FLUIDEZ EN EL RECORRIDO DE LA NUEVA CARRETERA
EMPLEO ADICIONAL, 8,250 DIRECTOS, (EN PROCESO 3,000 Y POTENCIAL 5,250)
INVERSIÓN ADICIONAL 1,155 MILLONES DE DOLARES, (EN PROCESO 420 MILLONES Y POTENCIAL 735 MILLONES)
CUARTOS ADICIONALES, 3,300 CUARTOS, (EN PROCESO 1,200 CUARTOS Y POTENCIAL 2,100 CUARTOS)
PARA MAYOR DETALLE VISITAR LA PÁGINA www.mejoraloscabos.org



CROC CCC ASUDESTICO HOTELEROS DESARROLLADORES CANIRAC ETC.

Novena.- Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política Mexicana y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, las atribuciones en materia de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los Centros de Población, serán ejercidas de manera concurrente por el Ejecutivo del Estado y las Autoridades Municipales, en el ámbito de su Jurisdicción y competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, así como la propia Ley de Desarrollo Urbano en mención; siendo autoridad en consecuencia el propio Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. conforme lo determina la Fracción II del Artículo 9 del último ordenamiento legal en cita.

Décima.- 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.

Décima Primera.- 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



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

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.

Décima segunda.- Que esta comisión ha solicitado la opinión del Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos, IMPLAN con oficio No. IR-XI/0127/2015 "Opinión respecto a la solicitud de los Promoventes, con la finalidad de cumplir con la normatividad en materia y estar en condiciones de emitir como Comisión Edilicia, el dictamen correspondiente para valoración del H. Cabildo de Los Cabos."

Que con fecha al 24 de Agosto del 2015, esta Comisión envió oficio No. IR-XI-10134/2015 al Arq. Jesús Horacio González Andujo, Director General del Instituto Municipal de Planeación, donde se comunica que los Promoventes hacen de nuestro conocimiento que **"En un plazo no mayor de 15 días, de la fecha de recepción del oficio anexo, estarán enviando información relacionada con la solicitud de ingresos del pasado 21 de Noviembre del año 2014, el relación al Proyecto Conceptual para la Modernización del Tramo Carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule, donde se solicitaron el cambio de uso de suelo de los lotes que se encuentran entre el nuevo trazo carretero y el mar para su homologación de Uso de ATO y aprobación para actualizar los Planes Maestros involucrados"**.

Que con fecha al 22 de Septiembre del 2015, esta Comisión recibió oficio No. IMPLAN/117/2015 y nos comunica que: **"Se llevo al acuerdo CCP-161 en la XLV Sesión Ordinaria del Consejo Consultivo del IMPLAN de la suspensión del proceso acordado para el análisis de la solicitud de "Cambios de uso de suelo, reubicación de Vialidades (Boulevard Turístico y Carretera Transpeninsular) "Hasta que nos se tenga la información completa y actualizada. Se recomienda solicitar la información complementaria de acuerdo a la normatividad aplicable."**

Que con fecha al 23 de Septiembre de 2015, esta Comisión envió mediante oficio No. IR-XI/0142/2015 Información de complementación relacionada con la solicitud de ingreso del pasado 21 de Noviembre del 2014, en relación al Proyecto Conceptual para la Modernización del Tramo Carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule, donde se solicitaron cambio de uso de suelo en los lotes que se encuentran entre el nuevo trazo carretero y el mar para su homologación de Uso de ATO y aprobación para actualizar los Planes Maestros involucrados.

Que con fecha al 30 de Octubre del 2015 esta Comisión recibió mediante oficio SGM/063/2015 copia simple del expediente del nuevo tramo carretero que comprende del hotel Westin Regina hasta el Puente el Tule y anexos.

Con fecha al 28 de Octubre del 2015, esta Comisión envió mediante oficio CA/IIIR/XII/0039/2015 Cd con información complementaria en relación del Proyecto Conceptual para la Modernización del Tramo carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente El Tule. Oficio dirigido al C. Arq. Jesús Horacio González Andujo, Director del Instituto Municipal de Planeación del H. XII Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, B.C.S.



Con fecha al 25 de Noviembre del 2015, esta Comisión recibió Oficio IMPLAN/147/2015 de la que se desprende:

"En seguimiento a lo acordado en la pasada XI Sesión Extraordinaria del Consejo Consultivo del IMPLAN y en respuesta al oficio No. IR-XI/0127/2015, en la que se solicita opinión en relación a la solicitud de los Promovientes respecto al "Cambio de uso de suelo, reubicación de vialidades (Boulevard Turístico y Carretera Transpeninsular)" me permito remitir a Usted anexo al presente las Recomendaciones y Observaciones puntuales al proyecto.

Cabe mencionar que se llevaron a cabo diversas Sesiones Técnicas de Consejo para el estudio de impacto, revisión y análisis del proyecto en congruencia con el "Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040" así como la normatividad vigente aplicable."

Recomendaciones Generales de congruencia con el PDU 2040.

- El proyecto deberá integrarse a la estructura vial interurbana planteada en el PDU 2040 abonándole a la transformación del corredor turístico en paseo costero-turístico, así como a la integración y consolidación del eje interurbano, considerando sus futuras conexiones. Cualquier nuevo trazo de vialidades regionales que conecte ambas ciudades deberá incorporar las conexiones necesarias entre las vialidades interurbanas para favorecer la permeabilidad hacia los puntos atractores de actividad, como las playas, hoteles, etc.
- El proyecto deberá conservar la continuidad franca de la carretera Transpeninsular actual que se convertirá en el Paseo Costero-Turístico que en la actualidad es el mismo, y mientras no exista el eje interurbano no puede haber conexión, garantizando que no se permutará el mismo.
- Que el proyecto mantenga el ancho de la carretera actual de tal forma que el paseo turístico propuesto tenga el ancho de la sección actual.
- En ningún caso se deberá de tener accesos controlados mediante plumas, portones, puertas, o cualquier otro elemento o personal que limite el libre tránsito de las personas.
- Para el caso del trazo propuesto de lo que se define como parte del eje interurbano, se deberán atender las normas técnicas establecidas por la SCT, Asimismo se recomienda que una vez que se tenga proyecto ejecutivo, se solicite opinión técnica a la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano solicitando la participación técnica de la SCT para promover la participación ciudadana y garantizar criterios de la planeación local en el diseño.

En seguimiento a la estrategia de corredores urbanos del PDU 2040 donde establece al corredor turístico como un "Paseo Costero-Turístico, donde la diversidad de los sistemas de movilidad se integran, dando prioridad al uso de un transporte público masivo de calidad que enlace de forma eficiente al turista y los trabajadores del corredor con las zonas urbanas y a los ciudadanos con sus playas; así mismo se plantean espacios en la sección para los medios de transporte no motorizado y el vehículo particular considerando elementos de diseño, calmantes de tráfico para velocidades moderadas." (Apartado estratégico del PDU2040)

- La propuesta deberá considerar la temporalidad y evolución del Corredor Turístico desde su implementación inmediata hasta llegar a la consolidación de la visión, considerando la sección suficiente para albergar carril exclusivo de transporte público, paradas de transporte público, ciclovías, carriles de vehículo privado y andadores peatonales. Incluir sección ejemplo.



- A través de calmantes de tráfico, señalética entre otros elementos, propiciar las condiciones para garantizar el carácter pacífico de la vía, las velocidades moderadas del transporte motorizado y la convivencia armónica de estos con el peatón y el ciclista, así como la permeabilidad entre ambos lados de la vía.
- El proyecto deberá mediante señalética u otros elementos de pacificación vial resolver de forma clara y segura los cruces peatonales sobre el paseo turístico y el nuevo trazo propuesto del eje interurbano en los puntos de mayor flujo peatonal como los atractores de actividad y accesos a playas respondiendo a las necesidades actuales, así como las previsiones a futuro.
- La propuesta deberá considerar las condiciones para garantizar el transporte público de calidad que enlace de forma eficiente al turista, los trabajadores y los usuarios en general desde los puntos de atracción del corredor hacia las zonas urbanas, así mismo este sistema debe garantizar el acceso franco y a distancias caminables para los ciudadanos a todas las playas del Corredor.
- Las paradas de transporte público deberán estar ubicadas a distancias caminables de hasta (500m)* de los puntos atractores del corredor, así como de las playas, con las condiciones necesarias de confort humano, bahía de ascenso y descenso, señalética y todo el mobiliario necesario para garantizar un sistema de transporte de calidad. La distancia entre paradas de autobús se deberá definir mediante análisis específico de transporte y estudio de impacto vial Poner fuente de la distancia
- La propuesta deberá incorporar las condiciones de confort humano y accesibilidad universal a lo largo de toda la vía, haciendo énfasis en las conexiones entre las paradas de autobús y los accesos a playas y concentradores de actividad.
- Se recomienda la incorporación de estrategias para incentivar el uso del transporte público sobre el vehículo privado, propiciando la intermodalidad, implementando estaciones intermodales, bicicleta-auto-transporte público, incentivos, políticas etc.
- Se recomienda incluir estrategias para la implementación de espacios de usos y actividades diversas sobre el paseo turístico que promuevan un recorrido mixto, atractivo, dinámico y vivo, que incentiven su uso y la creación de circuitos origen- destino entre los diversos espacios públicos del contexto.

Tal como lo establece el PDU 2040 en sus estrategias la propuesta deberá integrar, el medio físico natural como el elemento estructurador del sistema de espacios públicos; espacios y elementos naturales existentes dentro de los asentamientos humanos, como escurrimientos, zonas de monte, o áridas, playas y mojoneras entre otros, en el caso Corredor, integrando las Playas, Arroyos, Cerros y Montañas establecidos en la Zonificación Secundaria al sistema de espacio público abierto

- Se recomienda preservar el paisaje natural y evitar transformaciones en la topografía, e integrar a través del mimetismo los elementos de infraestructura urbana como son. antenas, instalaciones, cisternas, puentes peatonales, vehiculares y cualquier otro tipo de infraestructura
- Se recomienda construirá favor del OMSAPASLC una servidumbre legal voluntaria de acueductos, sobre el bien inmueble de su propiedad, además de de que en ningún caso podrán los Promoventes menoscabar, ni impedir el paso de personal del OMSAPASLC, para el mantenimiento o reparación de la infraestructura de los acueductos mencionadas, así como tampoco podrá realizar obras o construcción de ningún tipo sobre el trazo por donde pasan los acueductos, en caso de omitir lo anterior, estarán obligados a indemnizar al OMSAPASLC y/o terceros por los daños y perjuicios ocasionados.
- En caso de realizar cambio del trazo de acueductos se deberán utilizar materiales de polietileno de alta densidad
- Se recomienda que no se transformen las condiciones naturales del terreno con montículos y elementos que limiten vistas y el disfrute del paisaje en congruencia con el espíritu y la visión del PDU 2040



Cualquier intervención a lo largo de la franja costera, deberá considerar proyectos estratégicos planteados en el PDU 2040 como los Bañerios de Playa, Andadores de Playa y Parques Lineales sobre arroyos.

- La propuesta como se presenta implica una modificación al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040) en su estructura vial y usos de suelo, por lo que de no modificarse en base a las recomendaciones, se deberá atender el proceso establecido al respecto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur en su artículo 17.

ARTICULO 17.- En la aprobación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, se deberá observar lo siguiente:

- I. - La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;*
- II.- Una vez presentado el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, se establecerá un plazo hasta por 120 días naturales y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del que se trate;*
- III. - Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán motivarse y fundamentarse, y estarán a consulta de los interesados, en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante un plazo hasta por 45 días naturales, previo a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones; y*
- IV.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación del Estado o municipio correspondiente.*

Al no contar con la información respecto a los planes maestros actuales y la propuesta de modificación, es necesario solicitar la información para en su momento opinar técnicamente sobre la modificación al uso de suelo y los planes maestros, en el caso de la modificación de usos de suelo, se recomienda integrar un plan parcial de desarrollo, como instrumento para la modificación al PDU 2040, que integre las estrategias en congruencia con la visión del PDU 2040 para la atención a los impactos directos e indirectos del desarrollo en todos sus ámbitos. Infraestructura, equipamiento, movilidad, medio ambiente, suelo, vivienda, en los términos que establece la misma Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur.

Artículo 34.- Los programas parciales de desarrollo urbano serán aquellos tendientes a dar soluciones particulares de algunas zonas o áreas determinadas, previstas en los programas de centros de población.

Estos programas estarán sujetos al régimen de aprobación, establecido en los planes o programas de desarrollo anteriormente descritos, y contendrán:

- I. - Una descripción de la situación presente y sus tendencias, identificando y jerarquizando la problemática de la zona,*
- II. - Los objetivos y metas a lograr;*
- III. - La estrategia de desarrollo urbano propuesta, así como lineamientos programáticos e instrumentales para su más oportuna realización; y*
- IV.- Conforme al plan o programa del cual se deriven, se deberán adecuar a los principios y normas establecidas en los mismos, y deberán incluir los siguientes requisitos:*
 - a). - La demarcación de áreas de la zona, y las características y condiciones de la misma;*
 - b). - La justificación del programa, así como los objetivos y metas que se persiguen;*
 - c). - Los derechos y obligaciones de los particulares afectados,*
 - d). - La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo; y*
 - e). - Los efectos sociales que se puedan producir en la zona de la población en la que se aplique el programa parcial.*



Como parte del propio Plan Parcial de Desarrollo se recomienda se integren las propuestas de modificación de los planes maestros que forman parte de la propuesta, así mismo, integrar la siguiente información necesaria para la correcta evaluación del proyecto.

1. **(Memoria descriptiva y técnica)** glosario con la definición de conceptos clave para la comprensión del proyecto, la delimitación exacta de las zonas para las cuales se solicita el cambio de uso de suelo y la propuesta de usos de suelo del contexto de la vía (incluyendo en el suelo excedente entre la sección actual y la propuesta), la descripción de las problemáticas con base en un estudio técnico, la intención y la justificación del proyecto, características y criterios técnicos y de diseño de ambas vías que componen la propuesta así como la imagen objetivo, la descripción de mejoras a realizar como es el caso de los accesos a playas, detalles de la zonas de amortiguamiento propuestas para la conservación de vistas al mar.
2. Estudio de movilidad urbana e impacto vial que incluya: un análisis de movilidad motorizada y no motorizada, que considere la visión del PDU 2040 en relación a la estrategia para la implementación de la ruta troncal de transporte público, flujos vehiculares y escenarios de futuro que justifiquen la propuesta, así como el comparativo de alternativas de modificación al trazo actual hasta llegar al trazo propuesto, estudio de tránsito que justifique la reducción de la sección vial a dos carriles, la determinación de entronques de entrada y salida de la carretera Transpeninsular, el impacto de la nuevas pendientes, su integración al paisaje urbano y accesibilidad en playas.
3. **(Estudio Costo-Beneficio)** de la propuesta en comparación con la situación actual para los usuarios de la carretera y la población en general.
4. El plan deberá contener la cartografía geo-referenciada para la especialización de la estrategia, así como los gráficos necesarios para la completa comprensión del mismo.

Se recomienda en su momento, la integración de instrumentos jurídicos, para la evaluación, monitoreo e implementación de los compromisos adquiridos (convenios, contratos etc.) que garanticen su cumplimiento mas allá de las administraciones públicas.

Se recomienda mejorar las condiciones para el uso y disfrute de las playas en base a lo establecido en el PDU 2040, vialidades de acceso no menor a 12 m, estacionamientos, baños, regaderas, contenedores, accesos al transporte público y señalética adecuada. (Garantizar que los estacionamientos sean para usuarios de la playa y no para empleados de desarrollos).

CONCLUSIÓN:

Se recomienda que el proyecto se apegue a la estructura vial interurbana planteada en el PDU 2040, abonándole a la transformación del corredor turístico en paseo costero-turístico, así como a la integración y consolidación del eje interurbano, considerando sus futuras conexiones, que se modifique y complemente el proyecto integrando las observaciones y recomendaciones planteadas. Al no contar con la información respecto a los planes maestros actuales y la propuesta de modificación de los mismos, es necesario solicitar la información para en su momento opinar técnicamente sobre la modificación al uso de suelo y los planes maestros. En el caso de la modificación de usos de suelo, se recomienda integrar un plan parcial de desarrollo, como instrumento para la modificación al PDU 2040.

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión Dictaminadora solicita su Voto aprobatorio al presente dictamen de conformidad a los siguientes resolutivos:



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

PRIMERO.- Se dictamina la **PROCEDENCIA** a la solicitud de una nueva vía alterna de tramo carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente del Tule y se **concede ANUENCIA Y VISTO BUENO** a la Modernización del actual tramo Carretero desde el Hotel Westin Regina hasta el Puente del Tule, para la creación del paseo turístico, tal como se describe en los antecedentes y consideraciones de este documento, entendiendo la vialidad inter-urbana del PDU2040 como un diseño esquemático, que puede incorporar y hacer el realineamiento carretero propuesto como la primera parte sección de futura vialidad intermedia. Para los futuros tramos de vialidad inter-urbana se consideran los pasos a desnivel planteados en el realineamiento de la carretera transpeninsular.

SEGUNDO.- El proyecto de modernización vial incorpora tanto en el sentido SJC-CSL como en CSL-SJC pasos a desnivel que conectan la carretera transpeninsular y el paseo turístico, así mismo incorpora paso a desnivel que conecta el paseo turístico y la carretera transpeninsular con el libramiento de cuota.

Para los futuros tramos de vialidad inter-urbana se consideran los pasos a desnivel planteados en el realineamiento de la carretera transpeninsular.

TERCERO.- En virtud de que actualmente en los tramos del punto 18+000 al 23+ 700 la carretera transpeninsular actual tiene secciones y geometría irregular es indispensable homologar la secciones de construcción en el diseño del paseo turístico para que tenga un diseño seguro y funcional generando dos secciones tipo autorizadas con funcionalidad igual, pero que se ajustan a la topografía del lugar.

CUARTO.- Se gestionará la transmisión de la propiedad del paseo turístico directamente al Municipio de Los Cabos a través de la Federación, una vez que el realineamiento de la carretera transpeninsular haya concluido y la SCT haya firmado el Acta de entrega Recepción con los Promoventes y se declare en des uso el tramo actual, conforme a lo manifestado por los Promoventes en el punto número 3 de la promoción con fecha al 13 de Noviembre del 2015.

Lo anterior conforme a los artículos 25,26,80,90 en relación con los artículos 42 fracción I y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1º, 2º fracción 1, 9º, 26 y 36 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Fracciones I y V, 9º, 37, 38,39 y 44 de la Ley de Planeación, 1º. 2º fracciones I, inciso b) y III, 3o. 5º fracciones I, IV, V, de la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal, 2º, 3º fracciones I y II, 5º. Y 10 DE LA Ley de Vías Generales de Comunicación, 1º. 5º, 7º fracción XVII y 12 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 1,2, fracción XXXIII, 10 fracciones VI y XXIV, 43 y 44 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

QUINTO.- Dentro de la Modernización Vial del Tramo de la zona dorada, las avenidas, calles y los accesos a las playas serán de Libre Acceso en virtud de que ambas son vías públicas ya que una estará a cargo del fuero federal y la otra a cargo del fuero municipal, quedando plenamente garantizada la libertad de acceso en el paseo turístico.



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

SEXTO.- El trazo que comprenderá la red carretera federal correspondientes al tramo CSL-SJC del kilómetro 12+100 al 24 +100 de la Carretera Transpeninsular "Lic. Benito Juárez García", será de acuerdo a las normas establecidas por la SCT en el punto 5.

El proyecto presentado comparte la visión del PDU 2040 en el sentido de estimular el uso de transporte no motorizado, de darle mucha más importancia al peatón así como de resolver los cruces peatonales que permitan el acceso al equipamiento urbano, así como dar mayor importancia al transporte urbano. Asimismo se recomendará que las aéreas de descanso cuenten con área de estacionamiento.

SEPTIMO.- Para atender la observancia relativa al transporte público y las paradas del mismo se presenta la solución anexa en el capítulo de planos y fotografías.

OCTAVO. Para complementar los puntos del 7º al 12 de las recomendaciones realizadas por el IMPLAN, cuando se presente el proyecto ejecutivo a la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal para la obtención de las licencias de construcción correspondientes, deberá incluir la señalética, cruces peatonales, accesos a playa, deberá definir con precisión el funcionamiento del transporte público con distancias caminables de hasta 500 metros de los paraderos de autobús, conocidos como bahías de ascenso y descenso, así mismo deberá incluir equipamiento urbano con sombras y bancas, así mismo deberá incluir las propuestas de accesos a hoteles, desarrollos y residencias. Además es condicionante que los estacionamientos que se establezcan en los accesos de las playas públicas no sean utilizados como estacionamiento de los desarrollos de la zona y deberán estar equipados de sanitarios completos y fijos.

El Proyecto también deberá incluir una guía de diseño para la arquitectura de paisaje, mismo que será contratado por "Los Promoventes".

NOVENO.- Los solicitantes deberán dar acceso en **perpetuidad notarialmente** al Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos a sus instalaciones existentes en el tramo Westin Regina hasta el Tule, tales como acueductos y válvulas de alivio, ya sea en los tramos viales que sufran realineamiento, así como los tramos viales que se mantengan en el mismo trazo que el actual.

Con la propuesta de donación planteada en el punto 3 del escrito presentado con fecha al 22 de Septiembre del 2015, se garantiza igualmente la infraestructura que actualmente se ubica en el trazo carretero, tales como: acueducto, instalaciones de energía eléctrica y /o fibra óptica, en los tramos que nos sufran alteración y que constituirán el nuevo paseo turístico. En los tramos donde se prevén ajustes al trazo actual de la carretera y que constituirán el nuevo paseo turístico, para garantizar la existencia y mantenimiento de dicha infraestructura "Los Promoventes" se comprometen a otorgar una servidumbre que será legalmente formalizada en los términos y condiciones que se establezca conjuntamente, o a relocalizar dichos servicios de común acuerdo y a costo de ellos.

DECIMO.- De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040 en la sección accesos a playas, se condiciona a que "Los Promoventes" mejoren la situación que prevalece asegurando accesos caminables de 12 metros de ancho donde sea legal y físicamente posible, estacionamientos y baños en los accesos a



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

ACUERDO No.: 026
ACTA NUMERO: 07
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

estas playas, mediante la formalización de un convenio con el municipio en los términos y condiciones que se establezcan a través de escritura pública.

DECIMO PRIMERO.- “Los Promoventes” se comprometen a que el Proyecto se realice en un tiempo máximo de 30 meses naturales que correrán a partir de la fecha en la que se concede la anuencia y visto bueno por Cabildo de este proyecto y al solicitar las licencias de construcción pertinentes, se deberá presentar un programa de obra que esté contemplado dentro de los 30 meses naturales totales para la realización del proyecto.

DECIMO SEGUNDO.- No es procedente en este momento, la homologación de Uso de Suelo solicitada por los Promoventes motivada por ajustes a la geometría del paseo turístico y la actualización de Planes Maestros; se procederá al análisis una vez que se cumpla con la autorización de la SCT.

DECIMO TERCERO.- Así mismo deberá cumplir con toda la normatividad federal, estatal y municipal.

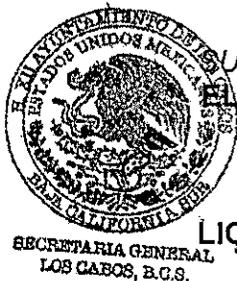
DECIMO CUARTO.- Esta soberanía turna al ejecutivo municipal para que por su conducto e instrucciones, haga del conocimiento a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y a las Direcciones Municipales de Planeación y Licencias de Construcción, para que den seguimiento al cumplimiento y vigilancia en los términos de ley y normatividad en materia a este Dictamen conforme a las condiciones que se desprenden de este documento.

DECIMO QUINTO.- Así mismo, se le informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente anuencia y visto bueno, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente.

DECIMO SEXTO.- Se instruye al Secretario General Municipal de este Honorable XII 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.

DECIMO SEPTIMO.- Se instruye al Secretario General Municipal de este H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., envíe información a la Dirección Municipal de Transparencia y Acceso a la Información para su publicación conforme a la normatividad vigente.

De conformidad a lo establecido en los artículos 119, 121 fracciones V y XIII de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los diez días del mes de diciembre del dos mil quince.



DOY FE.
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. LUIS ALBERTO GONZÁLEZ RIVERA