



No. Certificación: 0491

No. Acta de Sesión: 53 ORD.

Fecha de Sesión: 15/12/2010

Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN
MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA
DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR
LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS
BOLAS, S. A. DE C. V.

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, **YO**, Sergio Arturo Aguiñaga Ramírez, Secretario General Municipal, hago **Constar y Certifico**, a Usted:

C. ING. JOSÉ MANUEL CURIEL CASTRO

SÍNDICO MUNICIPAL

DEL H. X AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS.

PRESENTE:

Que derivado de la **Sesión Ordinaria** de Cabildo número **53**, celebrada el día **15 de Diciembre de 2010**, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día se presentó para su análisis, discusión y en su caso aprobación **DEL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS BOLAS, S. A. DE C. V., DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USOS DE SUELO, PARA DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL, EN EL TERRENO CON SUPERFICIE TOTAL DE 401-14-46.255 HECTÁREAS, UBICADO EN EL ZACATÓN CABO DEL ESTE, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que mediante escrito formal de fecha 15 de Julio de 2010, el **C. Lic. Rodrigo Sierra Belmar**, Apoderado Legal de la Empresa **Piedra Bolas S. A de C. V.**, solicita la **Autorización al Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo denominado "Gran Coral Los Cabos"**, el cual se localiza en el área de Cabo del Este, en la zona conocida como **"El Zacatón"**, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, Con una superficie de 401-14-46.255 Has, tal como lo ilustra el Plan Maestro presentado en el Plano anexo. Los Usos de Suelo predominantes son TH15(Turístico Condominial), S1(Servicios Turísticos), y Campo de Golf de 68 Has; Cuenta con un CUS de 345Has, de 320 Has permitidas en el PDU de Los Cabos, un COS de 123 Has, 20 Has. menos de las permitidas en el PDU; se Propone Vialidades primarias de 34 mts. y secundarias de 18mts.; propone un Club de Playa Público, para disfrute de los Ciudadanos de Los Cabos, de 1.2 Has, con regaderas palapas y baños, y su mantenimiento correspondiente; colinda aprox. 2 Km. con la ZFMT.

Segundo.- Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 26 de Agosto de 2010, como



No. Certificación: 0491
No. Acta de Sesión: 53 ORD.
Fecha de Sesión: 15/12/2010
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS BOLAS, S. A. DE C. V.

consta en acta marcada como el número 45, en la cual se turna a esta Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, oficio enviado **C. Lic. Rodrigo Sierra Belmar**, Apoderado Legal de la Empresa **Piedra Bolas S.A de C.V.**, donde solicita la **Autorización al Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo denominado “Gran Coral Los Cabos”**, el cual se localiza en el área de Cabo del Este, en la zona conocida como **“El Zacatón”**, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, para su análisis y dictamen correspondiente.

Tercero.- Que las superficies que comprenden los distintos conceptos que constituyen el Proyecto que se pretende desarrollar, se describen en la **Tabla de Usos de Suelo** presentada como documentación adjunta.

Los Documentos anexados, al escrito de solicitud de **Autorización al Plan Maestro del Desarrollo denominado “Gran Coral Los Cabos”**, se relacionan a continuación:

I. Plan Maestro a autorizarse (ANEXO DOS);

II. Título de Propiedad (ANEXO TRES);

III.- Escritura Constitutiva de la Empresa **Piedra Bolas S.A de C.V.** (se contiene en el ANEXO CUATRO);

IV. Dictamen técnico favorable de uso de suelo **Desarrollo Turístico Integral**, expedido por el Gobierno del Estado; (ANEXO CINCO)

V. Factibilidad Municipal de uso de suelo **Desarrollo Turístico Integral** expedida por el entonces **Director General de Planeación Urbana, Desarrollo y Ecología, Ing. José Manuel Curiel Castro**, de fecha 11 de diciembre del 2006; (ANEXO SEIS)

VI. Oficio **No. BOO.00.E02.00.5.** de fecha 15 de Junio del 2009 expedido por el Director Local de la **CONAGUA**, Ing. Celso Castro Sánchez, el cual contiene la autorización otorgada a la Empresa, para realizar obras de protección y encauzamiento necesarias que permitan el libre flujo del agua



No. Certificación: 0491
No. Acta de Sesión: 53 ORD.
Fecha de Sesión: 15/12/2010
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS BOLAS, S. A. DE C. V.

producto de los escurrimientos generados aguas arriba, así como las del propio predio; (ANEXO SIETE)

VII. Constancia de no servicio de agua potable expedido por el **OOMSAPAS**, de fecha 14 de Junio del 2010. (ANEXO OCHO);

VIII. Copia de la identificación oficial del Apoderado Legal de La Empresa; (ANEXO NUEVE) Y

IX. Recibo oficial del pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio Fiscal 2010. (ANEXO DIEZ)

Cuarto.- Que en Reunión de trabajo de Representantes de la Empresa, con miembros de este Cabildo, han hecho manifiesto su compromiso para la Contratación de Mano de Obra Local y el Cumplir con el Convenio en materia de Transporte de Materiales de Construcción del Municipio de Los Cabos.

Quinto.- 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, y en esa virtud, en los términos del Artículo 39 punto número 6 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. corresponde a esta comisión, el conocimiento y conducción de los fenómenos demográficos, la regulación, control, seguimiento, evaluación y supervisión de toda clase de obras, sean publicas o privadas, inclusive las Federales y Estatales cuando al realizarse puedan afectar las políticas sobre planeación urbana determinadas por el Ayuntamiento.

Sexto.- Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con



No. Certificación: 0491

No. Acta de Sesión: 53 ORD.

Fecha de Sesión: 15/12/2010

Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS BOLAS, S. A. DE C. V.

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 los planes de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Séptimo.- 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.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los preceptos legales anteriormente señalados, la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente, tuvo a bien proponer las siguientes Conclusiones, las cuales al ser sometidas a votación ante el Pleno del Cabildo, éstas fueron aprobadas POR UNANIMIDAD quedando de la siguiente manera:

CONCLUSIÓN Y PROPUESTA

PRIMERA.- En conclusión y de acuerdo al análisis realizado al Proyecto “**Gran Coral Los Cabos**” y a la solicitud presentada por el **C. Lic. Rodrigo Sierra Belmar**, Apoderado Legal de la Empresa **Piedra Bolas S.A. de C.V.**, donde solicita la **Autorización al Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo denominado “Gran Coral Los Cabos”**, el cual se localiza en el área de Cabo del Este, en la zona conocida como “**El Zacatón**”, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, esta Comisión Edilicia Dictamina **AUTORIZAR CONDICIONADO** el **Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo denominado “Gran Coral Los Cabos”**, Los Usos de Suelo Autorizados son: TH15(Turístico Condominial) con una altura máxima de 5 niveles , S1(Servicios Turísticos), y Campo de Golf de 68 Has; un CUS de 345 Has, un COS de 123 Has. Siempre y cuando cumpla satisfactoriamente los siguientes puntos:



No. Certificación: 0491
No. Acta de Sesión: 53 ORD.
Fecha de Sesión: 15/12/2010
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN
MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA
DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR
LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS
BOLAS, S. A. DE C. V.

1.- Se obtengan las autorizaciones actualizadas favorables y cumpla con las disposiciones que emitan las dependencias normativas, concurrentes en el caso tanto las federales, estatales y las municipales, tales como:

- A) La Comisión Nacional del Agua.
- B) La Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- C) La Comisión Federal de Electricidad.
- D) Teléfonos de México.
- E) El Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado de Los Cabos.
- F) La Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- G) La Dirección de Protección Civil Municipal.
- H) La Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.
- I) Construcción del Club de Playa Público, para disfrute de los Ciudadanos de Los Cabos, de 1.2 Has, con regaderas palapas y baños, y su mantenimiento correspondiente.
- J) y demás aplicables.

SEGUNDA.- Que la empresa “**Piedra Bolas S.A. DE C.V.**”, **Observe** lo establecido en el **Convenio que en Materia de Acarreo de materiales para la Construcción**, han celebrado el **Gobierno del Estado de Baja California Sur**, el **Municipio de Los Cabos**, y las diferentes **Agrupaciones de Camioneros del municipio de Los Cabos**.

TERCERA.- El otorgamiento de las Licencias municipales de Urbanización y Construcción, quedan sujetas al cumplimiento previo de todas las condicionantes mencionadas con antelación.

CUARTA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este X Ayuntamiento de Los Cabos. B.C.S., le notifique al interesado y a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, esta resolución, para que se le de trámite y expidan las Licencias de Construcción respectivas de acuerdo a la normatividad correspondiente.



No. Certificación: 0491
No. Acta de Sesión: 53 ORD.
Fecha de Sesión: 15/12/2010
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN
MAESTRO DE USOS DE SUELO PARA
DESARROLLO INTEGRAL, SOLICITADO POR
LA EMPRESA INMOBILIARIA PIEDRAS
BOLAS, S. A. DE C. V.

QUINTA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este X 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.

SEXTA.- Se instruye a la Sindicatura darle seguimiento al cumplimiento correspondiente a:

- a) Las Áreas de Donación, que correspondan al Proyecto en comento.
- b) Los Accesos libres a Playa garantizados por parte del Desarrollador

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los Dieciséis días del Mes de Diciembre del Dos Mil Diez.

DOY FE.
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ING. SERGIO ARTURO AGUIÑAGA RAMIREZ.