



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

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, Juan Garibaldo Romero Aguilar, Secretario General Municipal, hago **Constar y Certifico**:

Que derivado de la **Sesión Ordinaria** de Cabildo número **33**, celebrada el día **10 de Febrero 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 DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD ENVIADA POR EL C. ENRIQUE CARRAL DÁVILA, APODERADO LEGAL DE PUERTO LOS CABOS, DE MODIFICACIÓN DE AL PLÁN MAESTRO, DE USO DE SUELO, DEL DESARROLLO DENOMINADO "PUERTO LOS CABOS**; a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

**Primero.-** Que mediante escrito formal de fecha 2 de Octubre de 2009, el **C. Enrique Carral Dávila**, Apoderado Legal del desarrollo denominado "**Puerto Los Cabos**", solicita la **Modificación al Plan Maestro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos"**, el cual se construye en el área colindante con la zona urbana de la Subdelegación de La Playa, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur., con una extensión superficial de **832-99-40.76 Ha.**, tal como lo ilustra el Plan Maestro presentado en el Plano anexo, a continuación se describen los cambios solicitados al Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo en mención.

#### **Cambios solicitados:**

**Fracciones:** C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12 Y C13

**Superficie:** 146-01-89.52 Has.

**Uso Actual:** Campo de Golf(G), Turístico Residencial (RT1)(12.5 Viv/Ha, 2 Niveles, 7 Mts. Altura)

**Uso Propuesto:** Turístico/Condominial/ Vertical (TH7.5)(75 Ctos/Ha, 6 Niveles, 22 Mts. Altura).



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

**Fracción: CT1**

**Superficie:** 5-31-76.85 Has.

**Uso Actual:** Turístico Residencial (RT1)(12.5 Viv/Ha, 2 Niveles, 7 Mts. Altura)

**Uso Propuesto:** Comercial Turístico(C4M1)(40 Unid/Ha, 4 Niveles, 15 Mts. Altura).

**Fracción: RG1**

**Superficie:** 10-51-2.67 Has.

**Uso Actual:** Campo de Golf(G)

**Uso Propuesto:** Comercial Turístico(CT4)(280 Ctos/Ha, 3 Niveles, 13 Mts. Altura).

**Fracción: RG2**

**Superficie:** 7-10-50.33 Has.

**Uso Actual:** Campo de Golf(G)

**Uso Propuesto:** Comercial Turístico (CT4)( 3 Niveles, 13 Mts. Altura).

**Fracción: COM2**

**Superficie:** 6,838.25m2.

**Uso Actual:** Comercial Oficinas(C4M)

**Uso Propuesto:** Comercial Turístico(C2T)(2Niveles, 8 Mts. Altura)

**Segundo.-** Que ha solicitud de esta Comisión Edilicia, La Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, elaboró un **Dictamen del Área de Donación del Desarrollo "Puerto Los Cabos"**, elaborando el Cálculo y Análisis de las superficies correspondientes al Desarrollo en comento. Que en base a lo establecido en Artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, en el cual expresa lo siguiente:

Por medio de la presente y en referencia a su **oficio de fecha 19 de Enero del 2010**, en el cual nos solicita el **Dictamen del área de donación del desarrollo "Puerto Los Cabos"** de acuerdo a solicitud del desarrollador de "Modificación al Plan Maestro del Desarrollo Puerto Los Cabos", así mismo **verificar si tales áreas son factibles de recibir**, al respecto me permito enviarle el siguiente dictamen:



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

### DICTAMEN TECNICO DE ÁREA DE DONACIÓN (Recálculo)

NOMBRE DEL DESARROLLO: PUERTO LOS CABOS  
PROMOVENTE: ING. ENRIQUE CARRAL DAVILA, APODERADO LEGAL.  
REGIMEN DE PROPIEDAD: **RÉGIMEN EN CONDOMINIO**  
UBICACIÓN: EN COLINDANCIA CON ÁREA URBANA DE LA SUBDELEGACIÓN DE LA PLAYA, SAN JOSÉ DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.  
SUPERFICIE (De acuerdo a modificación al Plan Maestro Solicitada): 832-99-40.76 HAS.

#### Antecedentes:

1. **Convenio de definición y entrega de áreas de donación de fecha 12 de Abril del 2002**, en el cual la superficie total del proyecto comprendía 767-49-00.00 Has, y se acuerda una superficie de **donación de 31-40-00.00 Has**. A entregarse de la siguiente manera: 21-40-00.00 Hectáreas del asentamiento humano "Rincón de La Playa" y 10-00-00.00 Has. restantes en dación de pago en especie por una telesecundaria y una guardería.
2. **Convenio de Autorización de urbanización, lotificación, subdivisión, fusión y régimen de condominio de fecha 16 de Octubre del 2002**, en el cual debido al ajuste del límite del Área Natural Protegida donde gana el desarrollador 8.8 Has. de zona desarrollable, **se acuerda otorgar en donación una superficie de 10.7 Has para un Parque Deportivo**. En el mismo convenio se autoriza el acondicionamiento de un parque de acceso público gratuito colindante con la playa en un área de 3.4 Has. Así mismo se ratifica el convenio de Donación del 12 de Abril del 2002.
3. **Convenio modificatorio del convenio de Donación del 12 de Abril del 2002, con fecha 08 de Diciembre del 2006**, en el cual se **define que el costo de construcción de la telesecundaria convenida es de \$3,650,000.00**, cantidad que es entregada en el mismo instrumento al gobierno del estado para que éste último realice la construcción de la citada telesecundaria, **quedando pendiente para el cumplimiento total de la donación convenida la construcción de una guardería**.
4. **Certificación de Acuerdo de Cabildo 426-IX-2007 de fecha 05 de Octubre del 2007**; en dicha certificación se aprobó el intercambio de ubicación de los lotes (el Lote Hotelero por el Lote del Parque Urbano), ubicados dentro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos". El acuerdo de Cabildo 426-IX-2007 se publicó en el Boletín Oficial el día 20 de Julio del 2008.
5. Plano de la Modificación al Plan Maestro "Puerto Los Cabos" con los polígonos de área de donación.



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

**Fundamento:**

Con fundamento en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, que refiere:

**Artículo 27.**-Las personas que realicen un fraccionamiento, tendrán las obligaciones siguientes:

I.- Donar al Municipio, dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno destinadas a vías publicas, de acuerdo al proyecto que se apruebe.

II.- Realizar las vías publicas a que se refiere la fracción anterior, la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje, electrificación, alumbrado publico, pavimento, banquetas, guarniciones y jardines, conforme las especificaciones que señale este Reglamento y la normatividad vigente.

III.- Donar al Municipio, la superficie de terreno equivalente al diez por ciento del área lotificable vendible, a la que se utilizará exclusivamente para equipamiento urbano. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, deberán ser forestadas por el fraccionador, en tanto se construyan las obras de equipamiento.

**Artículo 31.- Las áreas de donación que entregue el desarrollador al Ayuntamiento deberán ser aprovechables y estar urbanizadas.**

Cuando el fraccionamiento se desarrolle en una superficie de hasta 2.5 has., el área de donación será en una sola porción.

Cuando la superficie en la que se lleve a cabo el fraccionamiento sea mayor a la referida, la Dirección determinará por medio de un estudio, las porciones en que el desarrollador entregará dicha área de donación.

Y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur en su Artículos:



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

**Artículo 74.-** La persona a quien se conceda autorización para fraccionamientos, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

I.- Donar al Municipio la superficie de terreno que se destinara a vías públicas dentro del desarrollo urbano del que se trate, así como para los servicios e infraestructura urbana;

II.- Donar al Municipio el 10% del área lotificable vendible, la cual será destinada a equipamiento urbano;

III.- Realizar las obras de urbanización de las vías publicas previstas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales; y

IV.- Las demás que determinen los reglamentos respectivos.

En relación a la obligación señalada en la fracción II de este artículo, para el caso de fraccionamientos localizados fuera de los centros de población o que no requieran equipamiento urbano, el fraccionador podrá solicitar al ayuntamiento respectivo la celebración de un convenio por el que se autorice a cubrir en efectivo el importe de la donación a que este obligado, debiendo determinarse el monto de dicho pago conforme al valor comercial de la superficie que le hubiere correspondido donar en los términos de esta ley, de conformidad al avalúo que emita el Instituto Mexicano de valuación de Baja California Sur, el avalúo de referencia y el pago en efectivo, así como las condiciones de plazo para este último, deberán ser aprobadas en sesión de cabildo.

Los ayuntamientos tendrán la obligación de utilizar dichos recursos, exclusivamente para el equipamiento urbano e infraestructura de zonas habitacionales de interés social y popular.

**Artículo 74 Bis.-** En los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio en la modalidad horizontal, que cuenten con una superficie superior a los quince mil metros cuadrados, el promovente deberá donar a favor del Municipio respectivo el 6% del área del terreno que resulte excedente después de restar al mismo la cual será destinada a equipamiento urbano.



No. Certificación: 0296  
 No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
 Fecha de Sesión: 10/02/2010  
 Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

**Análisis:**

1. Determinación de la superficie susceptible de donación de acuerdo al plano de la Modificación al Plan Maestro de Puerto Los Cabos solicitada.

CONCEPTO	SUPERFICIE (HAS.)	OBSERVACIONES
<b>POLÍGONO TOTAL A DESARROLLAR.</b>	<b>832-99-40.76</b>	
(-)ZF, Arroyo el Ranchito.	(-)14-12-97.23	Comprende parte del arroyo y Estero San José.
(-)EU, Equipamiento Urbano/Unidad Deportiva.	(-)10-19-85.69	Deberá ser entregado al H. Ayuntamiento de Los Cabos mediante Instrumento Público, de acuerdo al Convenio de Autorización de urbanización, lotificación, subdivisión, fusión y régimen de condominio de fecha 16 de Octubre del 2002.
Áreas de Exclusión.	(-)513,575.20	Comprende los poblados de La Playa, El Rincón de la Playa y otros Asentamientos Humanos.
<b>Área susceptible de Donación.</b>	<b>(=) 757-30-82.64</b>	

2. Determinación de la superficie de donación en base a lo establecido en el artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y conforme al plano presentado:

CONCEPTO	%	SUPERFICIE (HAS)
<b>ÁREA SUSCEPTIBLE DE DONACIÓN.</b>		<b>757-30-82.64</b>
SUPERFICIE FACTOR	Artículo 74 Bis	(-)1-50-00.00
SUPERFICIE EXCEDENTE	100 %	(=) 755-80-82.64
<b>SUPERFICIE DE DONACIÓN</b>	<b>6.00 %</b>	<b>(=)45-34-84.96</b>

3. Superficie de donación propuesta por el desarrollador del proyecto "Puerto Los Cabos" de acuerdo al convenio del 12 de Abril del 2002:



No. Certificación: 0296  
 No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
 Fecha de Sesión: 10/02/2010  
 Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

LOTE	SUP.( HAS.)	OBSERVACIONES
	21-40-00.00	Asentamiento Humano El Rincón de La Playa.
	(+)10-00-00.00	Aportación en especie por construcción de telesecundaria y construcción de guardería.
<b>TOTAL</b>	<b>(=)31-40-00.00</b>	Donación según convenio del 12 de Abril del 2002.

4. Superficie faltante a donar, comparando el área de donación resultante de la Modificación al Plan Maestro solicitada con el área propuesta a donar de acuerdo al convenio del 12 de Abril del 2002.

CONCEPTO	SUP.( HAS.)	OBSERVACIONES
Superficie de Donación requerida.	45-34-84.96	De acuerdo a la modificación al Plan Maestro solicitada.
Donación otorgada	(-)31-40-00.00	Donación acordada según convenio del 12 de Abril del 2002.
<b>Superficie faltante a donar.</b>	<b>(=)13-94-84.96</b>	

**Nota:** De acuerdo a la clausula quinta del convenio del 12 de Abril del 2002, la empresa donará al Municipio la superficie que corresponda en términos de Ley por el excedente del aumento del área lotificable vendible del proyecto Puerto Los Cabos.

5. Propuesta de donación adicional por parte de Puerto Los Cabos, de acuerdo a la solicitud de modificación del Plan Maestro de Puerto Los Cabos.

CONCEPTO	SUP.( HAS.)	OBSERVACIONES
POLÍGONO D1	5-59-87.34	Se observa aprovechable en un 70 %, ya que existe una pendiente considerable.
POLÍGONO D2	(+)2-34-32.78	Lote requerido por O.O.M.S.A.P.A.S. de Los Cabos para la ubicación de una planta de tratamiento. Es aprovechable.
POLÍGONO D3	(+)7-46-61.71	Polígono aprovechable.
<b>SUPERFICIE ADICIONAL TOTAL</b>	<b>(=)15-40-81.83</b>	



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

**NOTA:** tomando en cuenta las superficies anteriores, se cumpliría con el área de donación requerida por el aumento de la superficie del desarrollo, quedando solamente pendiente verificar el cumplimiento a la construcción de la guardería.

6. De acuerdo a los cálculos anteriores podemos hacer un resumen de las donaciones entregadas y por entregar por el desarrollo Puerto Los Cabos.

CONCEPTO	SUP.( HAS.)	OBSERVACIONES
Asentamiento Humano el Rincón de la Playa	21-40-00.00	
Aportación de pago en especie por construcción de telesecundaria y construcción de guardería.	(+)10-00-00.00	Verificar el cumplimiento de la donación de las 10-00-00.00 Has, de acuerdo al convenio de fecha 12 de Abril del 2002.
POLÍGONO D1	(+)5-59-87.34	Se observa aprovechable en un 70 %, ya que existe una pendiente considerable.
POLÍGONO D2	(+)2-34-32.78	Lote requerido por O.O.M.S.A.P.A.S. de Los Cabos para la ubicación de una planta de tratamiento. Es aprovechable.
POLÍGONO D3	(+)7-46-61.71	Polígono aprovechable.
<b>SUPERFICIE TOTAL DE DONACIONES</b>	<b>(=)46-80-81.83</b>	

**Nota:** Quedará pendiente verificar el cumplimiento de la donación de las 10-00-00.00 Has, de acuerdo al convenio de fecha 12 de Abril del 2002. De igual modo deberá de escriturarse a favor del H. Ayuntamiento de Los Cabos, la Unidad Deportiva de 10-19-85.69 Has, de conformidad al Convenio de Autorización de urbanización, lotificación, subdivisión, fusión y régimen de condominio de fecha 16 de Octubre del 2002.

En base a todo lo antes expuesto, se determina que:

**Conclusiones:**

En referencia a la donación correspondiente bajo **régimen de propiedad en condominio** y a la superficie que pretende entregar el desarrollador del proyecto PUERTO



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

LOS CABOS al H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., y en cumplimiento a lo establecido en el **artículo 74 Bis** de la referida Ley que señala que la superficie de donación que le corresponde aportar para equipamiento urbano al Municipio a inmuebles con propiedad en régimen de condominio horizontal equivale al 6% del área del terreno que resulte excedente después de restar al mismo una superficie de 15,000 m<sup>2</sup>, la cual será destinada a equipamiento urbano, por lo tanto:

**El proyecto en cuestión cumple con la superficie requerida de área de donación**, ya que el resultado de dicho análisis arroja una superficie de **45-34-84.96 Has.** y la que se pretende aportar por el desarrollador de PUERTO LOS CABOS es de **46-80-81.83 Has.**, quedando pendiente verificar el cumplimiento de la donación de las **10-00-00.00 Has.**, de acuerdo al convenio de fecha 12 de Abril del 2002 y la protocolización de la Unidad Deportiva de **10-19-85.69 Has** a favor del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de conformidad con Convenio de Autorización de urbanización, lotificación, subdivisión, fusión y régimen de condominio de fecha 16 de Octubre del 2002.

A la presente se anexa copia del plano del proyecto de modificación al Plan Maestro del Desarrollo Puerto Los Cabos, fotografías aéreas y de sitio.

ATENTAMENTE:

**ING. MANUEL RANGEL VALDEZ**

**DIRECTOR GRAL. DE PLANEACIÓN,**

**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.**

**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 **Modificación al Plan Maestro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos"**, se relacionan a continuación:



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

### 1. Comisión Nacional del Agua:

- Oficio BOO.00.E02.01 2128 Comunicado de Resolución CNA Autorización 400,000 m3 anuales Unidad de Riego toma de San Pedro.
- Oficio BOO.00-E02.02 0244 Ratificación Dictamen Técnico CNA.
- Oficio BOO.00-E02.02 0249 Estudio modificado de delimitación del arroyo El Ranchito CNA.

### 2. Comisión Federal de Electricidad:

- Convenio No. DP-002/2005 Suministro de Energía Eléctrica.
- Solicitud a CFE Para el suministro de Energía Eléctrica.
- Oficio 545/2003-DP-09 Presupuesto de cargos por obra ampliación Energía Eléctrica.
- Generales para la contratación de Energía eléctrica.

### 3. Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales:

- Título de Concesión Fonatur **M.R. No. DGZF-359/03**. Una superficie 61,139.30 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato.
- Título de Concesión Fonatur **M.R. No. DGZF-056/04**. Una superficie 3,400 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato.
- Título de Concesión Fonatur **M.R. No. DGZF-783/04**. Una superficie 27,793.91 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato.
- Título de Concesión Fideicomiso 192 **M.R. No. DGZF-929/05**. Una superficie 6,349.66 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato.
- Título de Concesión Fonatur y Marina la Playita **M.R. No. DGZF-1029/08**. Una superficie 6,303.33 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato.
- Título de Concesión Fonatur y Marina la Playita **M.R. No. DGZF-1030/08**. Una superficie 1,727.70 M2 de ZFMT para Preservación y Ornato

### 4. Poderes:

#### Enrique Carral Dávila.

- Escritura No. 128,818 Fideicomiso 349
- Escritura No. 128.819 Fideicomiso 498
- Escritura No. 128,815 Fideicomiso 192



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

- Escritura No. 128,817 Fideicomiso 283
- Escritura No. 128,816 Fideicomiso 193
- Escritura No. 46,321

#### **5. Escritura que Acreditan la Propiedad:**

- Escritura No 33,421 Volumen 914 de fecha 6 de marzo 2003, otorgado por el Lic. José María Morera González, Fideicomiso No. 349;
- Escritura No. 618 Volumen 23 de fecha 23 de junio 2005, Lic. María del Pilar García Orozco Notaría No. 17 fideicomiso No. 498;
- Escritura No. 1,159 Volumen Especial 22 de fecha 27 de noviembre 2000, Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notaría No. 1, Fideicomiso no. 193;
- Escritura No. 201,986 libro 5,390 de fecha 29 de agosto 2002, Lic. Fausto Rico Álvarez Notaría No. 6 fideicomiso 283;
- Escritura No. 1,158 Volumen Especial 22 de fecha 27 de noviembre 2000, Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaria No. 1 fideicomiso 192
- Escritura No. 1,966 Volumen 81 de fecha 2 de agosto del 2006, Lic. María del Pilar García Orozco Notaría No. 17 Protocolización de Incorporación de los Lotes a,b,c,d,e,f,g,k,n,o,p y q
- Escritura No. 48,424 volumen 939 de fecha 28 de noviembre del 2001 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaria No. 1
- Escritura Pública No. 48,315 volumen 940 de fecha 15 de octubre del 2001, Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaria No. 1
- Escritura No. 58,411 volumen 911 de fecha 14 de julio del 2004, Lic. Héctor Castro Castro Notaria No. 7,
- Escritura No. 49,736 volumen 963 de fecha 30 de diciembre del 2002 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaría No. 1
- Escritura No. 56,915 volumen 890 de fecha 10 de marzo del 2004 Lic. Héctor Castro Castro, Notaria No. 7,
- Escritura No. 50,982 volumen 807 de fecha 27 de mayo del 2002 lic. Héctor Castro Castro, Notaria No. 7,
- Escritura No. 50,942 volumen 987 de fecha 15 de diciembre del 2003 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaria No. 1



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

- Escritura Pública No. 48,214 volumen 934 de fecha 4 de julio del 2001 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaría No. 1
- Escritura No. 52,470 volumen 1,020
- Escritura No. 52,464 volumen 1,019,
- Escritura No. 52,865 volumen 1,020
- Escritura No. 52,472 volumen 1,017
- Escritura No. 52,469 volumen 1,019 de fecha 13 de diciembre del 2004 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal Notaría No. 1
- Escritura No. 48,598 volumen 943 de fecha 24 de enero del 2002 Notaría No. 1 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal

#### **6. Escrituras Área de donación:**

- Escritura Pública No. 1,221 Volumen Especial 24 de Fecha 2 de Septiembre del 2004 Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal

#### **7. Escrituras Sociedades:**

- Escritura No. 619 de fecha 23 de Junio 2005 Notaria No. 17, Lic. María del Pilar García Orozco. De la constitución de la Sociedad SECOMA.

#### **8. Planos:**

- 4 Juegos de Planos del Plan Maestro usos de suelo para Desarrollo Puerto Los Cabos.
- 1 Juego de Planos del Plano de delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre.

#### **9. Manifestación de Impacto Ambiental:**

- Manifestación de Impacto Ambiental Primera Etapa
- Manifestación de Impacto Ambiental Segunda Etapa

#### **10. Otros**

- Prediales 2009
- Certificados de Libertad de gravamen
- Plano del Plan Maestro de Usos de Suelo de fecha 21 de Mayo del 2004
- Plano Puerto los Cabos Fideicomisos



No. Certificación: 0296  
 No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
 Fecha de Sesión: 10/02/2010  
 Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

- CD con información digitalizada Plan Maestro Usos de Suelo del Desarrollo "Puerto Los Cabos".

**Cuarto.-** Que en su oficio de solicitud, el Desarrollador manifiesta su intención de **Cumplir** con los **Convenios** suscritos con el **Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.**, entre los que se encuentra entre otros, la Construcción de **Una Guardería Infantil en la Zona del Rincón de La Playa**, en la inteligencia de dar cumplimiento a lo referente a mandado en el Artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur.

**Quinto.-** Que en fecha 31 de Enero del presente, se llevó a cabo, una Reunión de trabajo entre Miembros del Ayuntamiento de Los Cabos, Dependencias Municipales y Representantes del Desarrollo Puerto Los Cabos, de la cual se da cuenta en la Siguiete Minuta:

**Minuta de la reunión de Miembros del Ayuntamiento de Los Cabos y Desarrolladores del Proyecto Puerto Los Cabos.**

**Domingo 31 Enero de 2010**

**Lugar: Sala de Juntas de La Oficina de Cabildo**

**Asistieron:**

	Nombre	Organización
1	Ing. Nélide Alfaro Rosas	IV Regidora Municipal
2	C. Guillermo Sáñez Puppo	VII Regidor Municipal



## H. X AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.



**No. Certificación: 0296**  
**No. Acta de Sesión: 33 ORD.**  
**Fecha de Sesión: 10/02/2010**  
**Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".**

3	C. Dr. Gildardo Rodríguez Quiñones	II Regidor Municipal
4	Ing. José Manuel Curiel Castro	Síndico Municipal
5	Lic. Enrique Navarro Barajas	I Regidor Municipal
6	Lic. Gustavo Castro Sánchez	VI Regidor Municipal
7	C. Carlos Julio Miranda López	III Regidor Municipal
8	C. Arq. Felipe Ortiz Cruz	VIII Regidor Municipal
9	C. Jaime Camacho Castillo	V Regidor Municipal
10	C. José Gutiérrez Sarmiento	XI Regidor Municipal
11	C. Garibaldo Romero Aguilar	Secretario General Municipal
12	Lic. Manuel Cota	Dir. Municipal de Asuntos Jurídicos
13	Biol. Raúl Rodríguez Quintana.	Dir. Mpal. de Ecología y Medio Ambiente
14	Ing. Manuel Rangel V.	Dir. Gral. Mpal. de Planeación, Desarrollo



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

		Urbano y Ecología	
14	Ing. Arturo Rosas	Dir. Mpal. de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología	
14	C. Alberto Villada Camerino	Representante del Desarrollo Puerto Los Cabos	
14	C. Ing. Fernando Valderrabano	Desarrollo Puerto Los Cabos	
14	C. Ing. Victor Cruz	Desarrollo Puerto Los Cabos	

La Regidora Ing. Nélide Alfaro Rosas, dio la **bienvenida** a los asistentes alrededor de las 10:20 de la mañana, iniciando la reunión con los siguientes Comentarios:

- La Regidora Nélide Alfaro, Agradeció la presencia de Los Asistentes, en nombre del Ayuntamiento de Los Cabos, y reconoció la gran oportunidad de lograr que el Proyecto Puerto Los Cabos, muestre la voluntad de lograr una integración armónica con la Comunidad de La Delegación de La Playa y El Municipio de Los Cabos, en su conjunto.
- El C. Alberto Villada Camerino en nombre del Desarrollo Puerto Los Cabos, agradeció la oportunidad de tener el acercamiento, con las Autoridades Municipales, manifestando la disposición del Desarrollo Puerto Los Cabos, para la aportación de la información necesaria, para facilitar el Análisis de la Solicitud de Modificación del Plan Maestro de Usos de Suelo del Proyecto de



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

su Representada, para el cumplimiento de todo el Marco Normativo aplicable.

Enseguida, se procedió con la lectura, por parte de La Regidora, Ing. Nérida Alfaro Rosas, del Dictamen de La Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente.

Se nombró como moderador al Secretario General Municipal, C. Juan Garibaldo Romero Aguilar, para dar celeridad y orden a la reunión.

A continuación concedió la palabra a los asistentes para que expresaran sus inquietudes sobre el Proyecto y su Implementación. Después de expresar sus comentarios, varios de los asistentes a la Reunión, teniéndose las siguientes participaciones:

- El Lic. Alberto Villada presenta a los asistentes el Plan Maestro Autorizado en el año 2004 y el Plan Maestro que se está solicitando Autorizar, basado en el Uso de Suelo Autorizado que es un Desarrollo Turístico Integral (DTI). y precisa que se esta respetando el COS de 0.4 y CUS de 0.8 autorizado, y se esta adecuando a el nuevo concepto de Condominio, cuando anteriormente se había planteado como un fraccionamiento; manifiesta también, que es similar la superficie el área de de Campo de Golf de la nueva propuesta, actual y la del Plan Maestro autorizado actualmente, cumpliendo con el área solicitada por la normatividad de ambiental.

-Con referencia al Polígono FH1, del Uso actual de Zona Ecológica, que se solicita cambiar a TH10a, se manifiesta que se transfiere la condicionante acordada en el Acuerdo del Ayuntamiento anterior, y que se refiere a la aprobación de la factibilidad



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

de la permuta, de este polígono con el que se encuentra frente a la Comunidad de La Playa, consistente en que se consiga la aprobación favorable de las dependencias Normativas que correspondan, tanto Federales, Estatales y Municipales.

-Con referencia a las Donaciones, manifiesta que derivado de Los diferente Convenios signados con el Municipio, se ha cumplido con parte de los compromisos, y como consecuencia de la Ampliación de la Superficie del Proyecto, se ha recalculado, el área a donar es de aproximadamente 46 hectáreas, distribuidas en los Polígonos D1, D2, D3, D4, D5, que han sido verificadas y Dictaminadas, por la Dirección General Municipal de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología.

-El Síndico Municipal propone que los polígonos de área de Donación, queden a criterio del Ayuntamiento, la definición de su Uso de Suelo.

-El Regidor Dr. Gildardo Rodríguez, Carlos Julio Miranda, Guillermo Sandez Puppo, manifiestan, su beneplácito, por la oportunidad, de aclarar las dudas y precisión de la Información inherente al Proyecto Puerto Los Cabos, poniendo de manifiesto que no se oponen al Desarrollo de Nuevos Proyectos, y que se reconoce la oportunidad de la generación de nuevos empleos, para el Municipio de Los Cabos y se garantice su integración armónica con la Sociedad y el Entorno Ecológico.

-El Representante del Puerto Los Cabos, manifiesta que cuentan ya, con la propuesta del Proyecto de la Guardería que está pendiente, derivada del Convenio signado con el Ayuntamiento, quedando solo pendiente la localización de la ubicación que establezca la Autoridad Municipal, dentro del área del Rincón de la Playa, para proceder a su construcción.



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

El Secretario General propuso la elaboración de un Cuadro Comparativo, de los cambios del Plan Maestro Autorizado y El Nuevo Plan Maestro propuesto, y solicitó que Puerto Los Cabos, reconsidere la opción, de dejar para el Ayuntamiento, los Terrenos Polígonos CT1 y CT3, adyacentes a las Áreas de Donación D1 y D2.

Por último, la Regidora, agradeció, la presencia de los Asistentes, así como la Colaboración de las Diferentes dependencias Municipales y pidió que en lo Subsecuente, cuando Un Punto del Orden del Día, consideren que no se encuentra lo suficientemente explicito o agotado en su Discusión, en las reuniones de trabajo previas, se solicite, sea retirado del Orden del Día, para evitar que se, preste a la especulación y malos entendidos innecesarios, hacia la opinión pública.

Siendo las 12:10 Horas, se dio por concluida la presente reunión, firmando al calce y al margen, los que en ella participaron.

**Sexto.-** Que en Sesión de Cabildo de fecha 5 de Octubre del año 2007, el Ayuntamiento de los Cabos Aprobó el siguiente **Punto De Acuerdo:**

**Primero.-** Que es factible la aprobación del intercambio de ubicación de Los Lotes (el Lote Hotelero por el Lote de Parque Urbano), ubicados dentro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos", planteada por El C. Jorge Buch Braniff, Director General del Proyecto Puerto Los Cabos y/o Marina La Playita S. A de C. V., y Representante Legal del Fideicomiso No. 192 Puerto Los Cabos.

**Segundo.-** Que el solicitante deberá obtener los Permisos correspondientes favorables ante las dependencias correspondientes, tanto Municipales, Estatales y Federales.

Por lo que se propone ratificar para el **Polígono FH1**, dicho Acuerdo de Cabildo, para que



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

quede **Vigente** dicha determinación, en la nueva Propuesta de **Plan Maestro de Uso de Suelo** presentado, así como lo referente a la definición de los **Accesos Playa**, que deberá garantizar el Desarrollador, para el uso y disfrute de la Población en General, debiendo estar, debidamente señalizados.

**Séptimo.-** 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.

**Octavo.-** 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 los planes de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predio.

**Noveno.-** 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



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

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 "Puerto Los Cabos" y a la solicitud presentada por el **C. Enrique Carral Dávila**, Apoderado Legal del denominada "Puerto Los Cabos", donde solicita la **Modificación al Plan Maestro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos"**, el cual se construye en el área colindante con la zona urbana de la Subdelegación de La Playa, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, esta Comisión Edilicia Dictamina **AUTORIZAR CONDICIONADO** la **Modificación al Plan Maestro del Desarrollo denominado "Puerto Los Cabos"**, siempre y cuando cumpla satisfactoriamente los siguientes puntos:

**1.-** Se cumpla con lo Propuesto en el Numeral **Sexto**, de los **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES** del presente Dictamen.

**2.-** 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.



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

- 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) y demás aplicables.

**3.-** Que se Cumpla con los Compromisos contraídos por el Desarrollo **Puerto Los Cabos**, mencionados en el Numeral **Cuarto** de los **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES** del presente Dictamen, entre los que se encuentra entre otros, la Construcción de **Una Guardería Infantil para 100 Niños en la Zona del Rincón de La Playa**, y que su construcción deberá concluirse a mas tardar el 15 de Abril del 2011, como complemento del pago en especie de las 10 Ha, derivado del Convenio signado el 12 de Abril del 2002.

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

**TERCERA.-** 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.

**CUARTA.-** 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.

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

- a) Las Áreas de Donación, que correspondan al Puerto Los Cabos.



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



No. Certificación: 0296  
No. Acta de Sesión: 33 ORD.  
Fecha de Sesión: 10/02/2010  
Acuerdo: DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN MAESTRO DEL DESARROLLO "PUERTO LOS CABOS".

- b) El Cumplimiento de los Compromisos derivados de los Convenios signados por el Desarrollador y el Municipio de Los Cabos.
- c) 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 Veintidós días del Mes de Febrero del Dos Mil Diez.

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

**JUAN GARIBALDO ROMERO AGUILAR.**