



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. 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. LIC. CARLOS FERNANDO SIFUENTES GUERRERO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA URBANA GROUP S. A. P. I. DE C. V.
PRESENTE:

Que derivado de la **Sesión Ordinaria** de Cabildo número **55**, celebrada el día **2 de Febrero de 2011**, 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 PRESENTADA POR EL C. LIC. CARLOS FERNANDO SIFUENTES GUERRERO, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA URBANA GROUP S. A. .P. I. DE C. V., DE AUTORIZACION DEL PROYECTO DE LA CIUDAD SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICÀ", A UBICARSE EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO 401-007-0001, DE UNA SUPERFICIE DE 330-23.85 HECTAREAS, EN SAN JOSE DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR;** a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que mediante escrito formal de fecha 16 de Enero de 2011, el **C. Lic. Carlos Fernando Sifuentes Guerrero**, Representante legal de la Empresa **Urbana Group S.A.P.I. de C.V.**, donde solicita la **Autorización al Plan Maestro Plan Maestro de usos de suelos para el Proyecto Anicá, Ciudad Sustentable**, con una superficie aproximada de 330 Ha. ubicado en el municipio de Los Cabos, al Surponiente de la ciudad de San José del Cabo, B.C.S., que contará con una densidad habitacional máxima de 45 viv/ha., tal como lo ilustra el Plan Maestro presentado en el Plano anexo, a continuación se describe la filosofía del proyecto:

En el inicio del siglo 21, nuestra sociedad se enfrenta a retos sin precedentes derivados de los nuevos modos de vida que tienen importantes repercusiones en cuestiones como la forma de ocupar el territorio, el medio ambiente, la energía, el cambio climático o la sociedad digital. Este nuevo escenario ha dado lugar a la emergencia de nuevas sensibilidades y a la consolidación de conceptos como el desarrollo sostenible que poco a



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.**

poco van impregnando diferentes ámbitos de nuestra vida. Podemos afirmar que **el mayor reto del siglo 21 es construir un futuro sostenible.**

Por otro lado, esta sociedad en continua evolución demanda nuevos esquemas de intervención sobre la ciudad y el territorio. Con frecuencia se perciben como obsoletos e inadecuados los tradicionales repartos de funciones entre el sector público y el sector privado que definen nuestro urbanismo. Son procedimientos carentes de la flexibilidad, transparencia, dinamismo e innovación que nuestra sociedad requiere. Precisamente, **es la innovación la única estrategia que asegura la sostenibilidad a largo plazo.** En este momento de nuevo protagonismo de la ciudad, y en este contexto caracterizado por la necesidad de innovación, surge un espacio de oportunidad abierto a nuevas maneras de entender la Ciudad y el Territorio y de intervenir en ellos.

En este nuevo contexto internacional, la Ciudad está adquiriendo un protagonismo sin precedentes. El mundo es cada vez más urbano y se generan estructuras vivas, complejas y cambiantes en las que la relación entre ciudad y territorio se redefine continuamente. En la escena internacional destaca **México como un territorio de oportunidades**, con un país en progreso que demanda cada vez en mayor medida entornos urbanos de calidad, concebidos desde claves cualitativas y de respeto al entorno.

En este contexto, se ha detectado la oportunidad de impulsar una iniciativa para la construcción de una nueva generación de **Eco-Ciudades** en México.

En nuestro grupo estamos empeñados en crear **Desarrollos Sustentables** que nos permita constituir un estricto control del crecimiento poblacional en nuestro País y así, definir núcleos sociales equilibrados y dignos en donde nuestra gente tenga acceso a **una vida más productiva y con mayor calidad.**

Desde hace tiempo hemos integrado iniciativas para desarrollar en Los Cabos, un proyecto bajo la certificación DUIS (Desarrollos Urbanos Integralmente Sustentables) certificado ante la S.H.F. que funge como crisol de más de 7 secretarías de Estado, estableciendo un precedente importante de desarrollo a nivel nacional e internacional.



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

Por este conducto pedimos a esta Soberanía, nos otorgue La Autorización correspondiente al Plan Maestro de usos de suelos para el Proyecto Anicá, Ciudad Sustentable, con una superficie aproximada de 330has ubicado en el municipio de Los Cabos, al Surponiente de la ciudad de San José del Cabo, B.C.S., contará con una densidad habitacional máxima de 45 viv/ha.

Según resumen de **Tabla de Usos de Suelos** que se presenta a continuación:

Clave	ZONA	DENSIDAD MAXIMA					LOTIFICACION		NORMATIVIDAD					
		Desarrollo o Fraccionamiento		Predio Urbanizado			Sup. Mínima	Frente Mínimo	CUS	COS	Altura		Restricciones	
		Ctos/ha	Viv/ha	Ctos/ha	Unid/ha	Viv/ha					Niveles	Altura mts	Frente mts	LAT mts
		Superficie Bruta		Superficie Neta			Ha	Mts						
MS	Uso Mixto y Servicios				140			1.2	0.60	-	10.5	-	-	
E	Equipamiento Urbano	Aplican las Normas establecidas por la SEDESOL						1.2	0.6	-	10.5	-	-	
PAV	Plazas y Áreas Verdes	Aplican las Normas establecidas por la SEDESOL (Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte)						0.6	0.25	-	10.5	-	-	
*AC	Área de Conservación	Parque ecológico y recreativo y de servicio social a la comunidad						0.22	0.01	-	10.5	-	-	
H	VIVIENDA (Habitacional Alta)	-	45	-	-	60	0.014	8	1.20	0.60	3	12.5	2	2
	UNIFAMILIAR	-	-	-	-	-	0.014	8	1.20	0.60	2	7	2	2
	DUPLEX	-	-	-	-	-	0.014	8	1.20	0.60	2	10	2	2
	PLURIFAMILIAR	-	-	-	-	-	VAR	VAR	1.20	0.60	3	12.5	2	2
	CASA TIENDA	-	-	-	-	-	0.014	8	1.20	0.60	3	10	2	2
	COMERCIO	-	-	-	-	-	VAR	VAR	1.20	0.60	2	10	VAR	VAR

MS: USO MIXTO Y SERVICIOS, Espacios destinados para Plazas de usos múltiples, Mercados, Oficinas, Cadenas de Autoservicios y todo aquel negocio lícito que funcione como detonador económico de la población y que cuente con previa aprobación por parte del comité técnico del Proyecto.

E: EQUIPAMIENTO URBANO, espacios destinados para La Educación y cultura, Salud y asistencia social, Comunicaciones y Transporte, Comercio y Abasto, Administración



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.**

Pública y Servicios Urbanos, así como todo aquello que conlleve al mejoramiento de la infraestructura básica y el equipamiento apoyado en el desarrollo de nuevas tecnologías, servicios sociales y acciones de desarrollo comunitario. Regulado por las normas que dicta la SEDESOL y el comité técnico del Proyecto.

PAV: PLAZAS Y ÁREAS VERDES, espacio dotado del equipamiento necesario para la recreación y actividades deportivas de la población dentro de los cuales se encontrarán Plazas cívicas, Jardines vecinales, Parques Urbanos, Áreas de Ferias y Exposiciones, Espectáculos deportivos, actividades a realizar en su mayoría al aire libre y perfectamente acordes al proyecto general de Paisaje del desarrollo.

AC: AREA DE CONSERVACIÓN, Parque Ecológico y recreativo como elemento natural, social y cultural esencial en la identidad del proyecto, el cual contará con áreas estratégicas de baja densidad para el desarrollo de centros de servicio a la comunidad.

H: VIVIENDA, espacio destinado a la construcción de diferentes tipologías de vivienda unifamiliares, plurifamiliares, dúplex y casa tienda así mismo contará con sus jardines vecinales, plazas y comercio básico interno.

Toda nueva obra a construir dentro de Anicá, Ciudad Sustentable; deberá contar con la previa autorización por parte del Comité Técnico del Proyecto, lo cual permitirá garantizar tanto el cumplimiento de los lineamientos aquí establecidos en este acuerdo, como los del Plan General de Desarrollo, Anicá; asegurando de esta manera la calidad y sustentabilidad del proyecto.

Segundo.- 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.

Tercero.- Que la Inmobiliaria manifiesta su intención de dar cumplimiento a lo mandatado en el Artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, referente a las Áreas de Donación, conforme se vayan desarrollando cada uno de los Polígonos que comprende el presente Plan.



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

Cuarto.- Que en diversas Reuniones de trabajo entre Miembros del Ayuntamiento de Los Cabos, Dependencias Municipales y Representantes de la Promovente, estos últimos manifiestan que se compromete formalmente a:

- Crear la infraestructura necesaria en nuestro proyecto con políticas sustentables que garantice el nivel óptimo de calidad de vida a sus habitantes.
- Establecer mecanismos de inversión y financiamiento en materia ambiental a través del Fondo Nacional de Infraestructura mediante la certificación del proyecto Ciudad Anicá DUIS. (Desarrollos Urbanos Integralmente Sustentables) ante la S.H.F.
- Analizar fuentes alternas en materia social, económica, tecnológica y medioambiental que garanticen la sustentabilidad del proyecto.

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 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.



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.**

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 Plan y a la solicitud presentada por el **C. Lic. Carlos Fernando Sifuentes Guerrero**, Representante legal de la Empresa **Urbana Group S.A.P.I. de C.V.**, donde solicita la **Autorización al Plan Maestro de usos de suelos para el Proyecto Anicá, Ciudad Sustentable**, con una superficie aproximada de 330 Ha. ubicado en el municipio de Los Cabos, al Surponiente de la ciudad de San José del Cabo, B.C.S., que contará con una densidad habitacional máxima de 45 viv/ha., esta Comisión Edilicia Dictamina **AUTORIZAR CONDICIONADO** el **Plan Maestro de Usos de Suelo**, siempre y cuando cumpla satisfactoriamente los siguientes puntos:

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:



No. Certificación: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. DE C.V.**

- 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) y demás aplicables.

SEGUNDA.- Que la Promovente, cumpla con lo Acordado en las Reuniones de trabajo mencionadas en el **Antecedente Cuarto**, siendo los siguientes **compromisos formales**:

- Crear la infraestructura necesaria en nuestro proyecto con políticas sustentables que garantice el nivel óptimo de calidad de vida a sus habitantes.
- Establecer mecanismos de inversión y financiamiento en materia ambiental a través del Fondo Nacional de Infraestructura mediante la certificación del proyecto Ciudad Anicá DUIS. (Desarrollos Urbanos Integralmente Sustentables) ante la S.H.F.
- Analizar fuentes alternas en materia social, económica, tecnológica y medioambiental que garanticen la sustentabilidad del proyecto.

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: 0513
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA
AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE CIUDAD
SUSTENTABLE DENOMINADA "ANICA"
PROMOVIDO POR LA EMPRESA URBANA
GROUP, S.A.P.I. 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 Las **Áreas de Donación** que correspondan, conforme se vayan desarrollando cada uno de los Polígonos que comprende el presente Plan.

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

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

ING. SERGIO ARTURO AGUIÑAGA RAMIREZ.

C.C.P. C. MIRNA ARACELI XIBILLÉ DE LA PUENTE.- Presidente Municipal del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
CC. REGIDORES, del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
C. ING. JOSÉ MANUEL CURIEL CASTRO, Síndico Municipal, del H. X. Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
C. ING. ELIAS NUÑO ROBLES- Dir. Gral. Des. Urbano Plan. y Ecol. Del H. X Aytto. de Los Cabos, B. C. S.
Archivo.-