



No. Certificación: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, 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**:

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. ARQ. FRANCISCO OROZCO HERNANDEZ, REPRESENTANTE DE INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA CALIFORNIA, S. A. DE C. V., DE AUTORIZACION DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS TERRITORIALES DE LA EMPRESA INMOBILIARIA**; a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que mediante escrito formal de fecha 6 de Noviembre de 2008, el **C. Ángel Salvador Ceseña Burgoín**, Presidente del Comisariado Ejidal del Ejido **San José del Cabo, B.C.S.**, donde solicita la **Autorización al "Plan Maestro de Reservas Territoriales 2008"**, consistente en una superficie de 1,866-06-83.30 Ha., ubicado en San José del Cabo, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, tal como lo ilustra el Plan Maestro presentado en el Plano anexo, a continuación se describe la Zonificación Primaria del Plan Maestro de Usos de Suelo en mención.

Usos de Suelo solicitados: Equipamiento, Centro de Barrio, Área de Donación, Habitacional Mixto (Comercial, Servicios y Habitacional), Vivienda Media (35 Viviendas por Hectárea), Vivienda Popular (50 Viviendas por Hectárea), Industrial, Agrícola (Parcelas), Regularización de la Tenencia de La tierra, Turístico (20 Viviendas por Hectárea), Turístico (Área de Puerto Los Cabos), Condominial, Servicios Complementarios al Aeropuerto y la Estructura Vial del Plan Maestro.

Así como la Zonificación Secundaria de Usos de Suelo del **Polígono 6**, denominado "**Real San José**", descrita a continuación: **Vivienda Residencial de Densidad Baja, Lotes**



No. Certificación: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.**

Condominiales, Lotes Residenciales, Equipamiento 1(Educación), Equipamiento 2 (Unidad Administrativa Municipal), Equipamiento 3 (Hospital Privado), Equipamiento 4 (Universidad Privada), Villas, Vivienda Residencial Media (Jubilados), Nuevo Centro Comercial de San José del Cabo, Vivienda Residencial (Media). Así mismo dentro de este Polígono, se encuentra ubicado el Proyecto del Distribuidor Vial del Libramiento **Aguajito-Fonatur.**

Segundo.- Que mediante oficio de fecha de 17 de septiembre del 2007, La Inmobiliaria Integral de Baja California, S.A de C.V., Solicitó la Autorización, a IX Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S, del **“Plan Parcial de Reservas Territoriales 2007”**, sin obtener el Resolutivo al respecto.

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.

Cuarto.- Que la Inmobiliaria manifiesta su intención de dar cumplimiento a lo mandado 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.

Quinto.- Que en diversas Reuniones de trabajo entre Miembros del Ayuntamiento de Los Cabos, Dependencias Municipales y Representantes de la Promovente, de la cual se llegaron a los Siguietes Acuerdos:

- Se Acordó la Zonificación Primaria del Plan Parcial de Reservas Territoriales de la Inmobiliaria Integral de Baja California S.A. de C. V.
- Observar que se salvaguarden las Áreas de Riesgo, así como las Áreas de Valor Ambiental.
- Se Acordó la Zonificación Secundaria del **Polígono 6**, denominado **”Real San José”**.
- Se Acordó que se mantendrá como zona de Baja Densidad Residencial, la Zona de Cerros y Montañas, que incluya el Polígono antes mencionado.
- Que se defina una Calle Lateral al Libramiento-Fonatur Aeropuerto, en la zona



No. Certificación: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.

adyacente al Aeropuerto.

- Que se plasme en el Plan la Vialidad del Libramiento Aguajito-Fonatur, así como el Polígono del Colector Vial, del Entronque del Libramiento antes citado.
- Que el **Implan** Incorpore el presente **Plan Parcial de Reservas** en comento, al proceso de Actualización del **PDU de Los Cabos**, que se esta llevando a cabo.

Sexto.- 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.

Séptimo.- 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.

Octavo.- 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



No. Certificación: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
**Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.**

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. Ángel Salvador Ceseña Burgoín**, Presidente del Comisariado Ejidal del Ejido **San José del Cabo, B.C.S.**, donde solicita la **Autorización al “Plan Maestro de Reservas Territoriales 2008”**, consistente en una superficie de 1,866-06-83.30 Ha., ubicado en San José del Cabo, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, esta Comisión Edilicia Dictamina **AUTORIZAR CONDICIONADO** el “Plan Maestro de Reservas Territoriales 2008”, 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:

- 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



No. Certificación: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Ecología Municipal.
I) y demás aplicables.

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

- Se Acordó la Zonificación Primaria del Plan Parcial de Reservas Territoriales de la Inmobiliaria Integral de Baja California S.A. de C.V.
- Observar que se salvaguarden las Áreas de Riesgo, así como las Áreas de Valor Ambiental.
- Se Acordó la Zonificación Secundaria del **Polígono 6**, denominado **"Real San José"**.
- Se Acordó que se mantendrá como Zona de Baja Densidad Residencial, la Zona de Cerros y Montañas, que incluya el Polígono antes mencionado, misma que deberá de conservar el entorno paisajístico sustentable.
- Que se defina una Calle Lateral, al Libramiento-Fonatur Aeropuerto en la zona adyacente al Aeropuerto.
- Que se plasme en el Plan la Vialidad del Libramiento Aguajito-Fonatur, así como el Polígono del Colector Vial, del Entronque del Libramiento antes citado.
- Que el **Implan** Incorpore el presente **Plan Parcial de Reservas** en comento, al proceso de Actualización del **PDU de Los Cabos**, que se esta llevando a cabo.

TERCERA.- Se instruye al **Instituto Municipal de Planeación**, a que Incorpore el Presente **Plan Parcial de Reservas Territoriales** en comento, al proceso de Actualización del **PDU de Los Cabos**.

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

QUINTA.- 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: 0514
No. Acta de Sesión: 55 ORD.
Fecha de Sesión: 02/FEB/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA.- Se instruye a la Sindicatura darle seguimiento al cumplimiento correspondiente a **Las Áreas de Donación**, que correspondan al **Plan Parcial de Reservas Territoriales 2008 de la inmobiliaria Integral de Baja California S.A de C.V.**, 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.



No. Certificación: 0514

No. Acta de Sesión: 55 ORD.

Fecha de Sesión: 02/FEB/2011

**Acuerdo: RELATIVO A LA APROBACIÓN
DEL PLAN MAESTRO DE RESERVAS
TERRITORIALES, PRESENTADO POR
INMOBILIARIA INTEGRAL DE BAJA
CALIFORNIA, S. A. DE C. V.**

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. MAESTRO JESUS HORACIO GONZALEZ ANDUJO, Director General del IMPLAN 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.-