



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012

EL SUSCRITO, LIC. **GUILLERMO MARRÓN ROSAS**, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., 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, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**, A USTEDES:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
ING. JESÚS SALVADOR BELTRÁN COTA, DIR. MPAL. PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S. PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **21**, CELEBRADA LOS DÍAS **02 Y 17 DE ABRIL DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ **PUNTO DE ACUERDO RELATIVO A LA SOLICITUD DE LA EMPRESA INVERSIONES MÉDANO, S. DE R.L. DE C.V. PARA UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL EN LA CIUDAD DE CABO SAN LUCAS, B.C.S.**; MISMO QUE FUE APROBADO POR **MAYORÍA**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

Antecedentes y Consideraciones

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito de fecha 17 de Octubre del 2011, recibido en Oficinas de Regidores, el **C.P.C. Germán Daniel Argueso Mendoza** representante legal de la Sociedad Mercantil denominada **"Inversiones Médano", S. de R. L. de C.V.** solicita la Autorización para **un proyecto de construcción de hotel** ubicado en los siguientes predios que se describen y avalan su propiedad mediante las Escrituras Públicas que se señalan:

A. Lote numero 01, Manzana 22, con Clave Catastral 402-003-021-007, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 48,173 Volumen 990 a nombre de la Sociedad Mercantil "Inversiones Medano" S. de R. L. de C.V., con una superficie de 1,588.72 M².

B. Lote 09, Manzana 225 identificado como Fracción "B" con Clave Catastral 402-003-023-011, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 9,313 Volumen 437 a nombre de la Sociedad Mercantil "Inversiones Medano" S. de R. L. de C.V., con una superficie de 273.68 M².

C. Lote 09, Manzana 225 identificado como Fracción "A" con clave catastral 402-003-023-009, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 48,173 Volumen 990 a nombre de la Sociedad Mercantil "Inversiones Medano" S. de R. L. de C.V., con una superficie de 218.00 M².

D. Fracción "A" del Lote Único Fusionado (de los Lotes 10, 4 y 8) de la Manzana 223 con clave catastral 402-003-021-008, bajo Escritura Pública de Propiedad 2602 Volumen 76 a nombre de la Sociedad Mercantil "Canamex International" S. de R. L. de C.V., con una



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012

superficie de **1,132.538 M²**, de los cuales se añadirán de dicha propiedad únicamente **505.32 M²**, para agregarse al proyecto.

E. Fracción “C” del lote 09, manzana 225 con Clave Catastral 402-003-021-012, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 71,442 Volumen 1157 a nombre de la Sociedad Mercantil “Desarrolladora Medano” S. A. de C. V. con una superficie de **231.88 M²**.

Todos localizados en la Calle sin nombre y Callejón Pescadores casi esquina con Paseo de la Marina, Colonia el Medano en la Ciudad de Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado Baja California Sur.

Segundo.- Que la suma de los lotes anteriormente descritos es de aproximadamente **2,817.60 M²** que variará de acuerdo a las variaciones de la Subdivisión anterior descrita, y es sobre dicha área donde se promueve construir un **Hotel de 3 (tres) torres** que se conforman de la siguiente manera:

- Torre “A” de 8 niveles.
- Torre “B” de 8 Niveles
- Torre “C” de 8 niveles

Dicho proyecto contará con estacionamiento subterráneo, área de mantenimiento, oficinas administrativas, cuartos de maquinas, alberca, lobby, restaurante, comedor de empleados planta desalinizadora y 82 habitaciones de dos recamaras.

Tercero.- 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 B.C.S., 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 B.C.S., 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.

Cuarto.- 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.

Quinto.- 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,



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

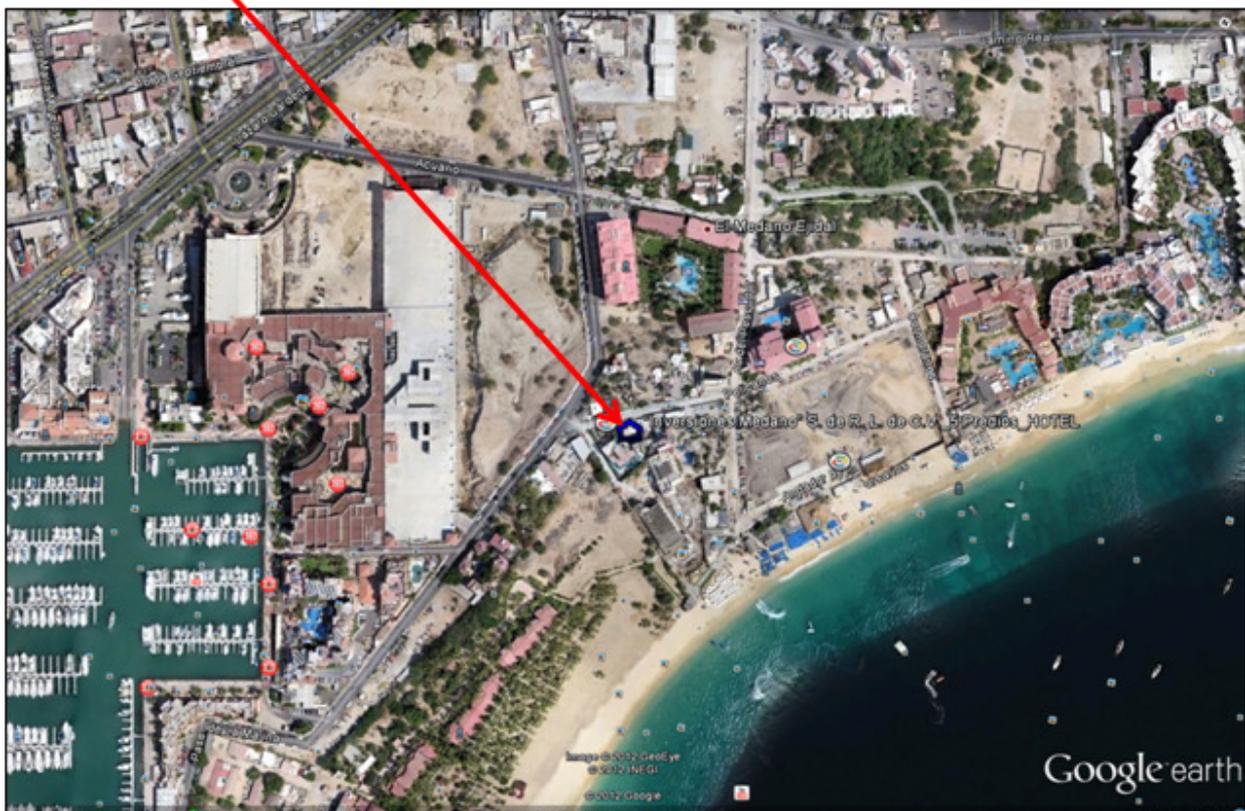


147-XXI-2012

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.

Sexto.- La zona donde se pretende llevar a cabo la construcción del **“HOTEL” compuesto por 3 (tres) torres**; se localiza en un área aproximada de **2,817.60 M²**, localizados en la Calle sin nombre y Callejón Pescadores casi esquina con Paseo de la Marina, Colonia el Medano en la Ciudad de Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado Baja California Sur; se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente Imagen donde se visualiza las construcciones existentes descritas:

Macro-localización en el Sistema Google Earth...**“HOTEL” compuesto por 3 (tres) torres**; se localiza en un área aproximada de **2,817.60 M²**, localizados en la Calle sin nombre y Callejón Pescadores casi esquina con Paseo de la Marina, Colonia el Medano en la Ciudad de Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado Baja California Sur.





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012

Micro-localización en el Sistema Google Earth...**“HOTEL” compuesto por 3 (tres) torres**; se localiza en un área aproximada de **2,817.60 M²**, compuesto por 5 Lotes





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012



Séptimo.- Dicha zona así como el Uso de Suelo aplicable La zona donde se pretende llevar a cabo la construcción del “HOTEL” compuesto por 3 (tres) torres; se localiza en un área aproximada de **2,817.60 M²**, localizados en la Calle sin nombre y Callejón Pescadores casi esquina con Paseo de la Marina, Colonia el Medano en la Ciudad de Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado Baja California Sur; está contemplada con un Uso de Suelo catalogado como **AT-0 (Alojamiento Turístico de Baja Densidad)** según lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXVI... extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 19, a foja 76, del volumen I, de la sección V, de fecha 29 de Marzo del año 2000, y con anotación marginal bajo el número 19, foja 76, del volumen I, decretos sección V, de fecha 29 de Marzo del 2000.

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

Aprovechamiento general

Hoteles, condo-hoteles y condominios.



147-XXI-2012

Su propósito es el de establecer el uso del suelo hotelero, condo-hotel y condominial; la categoría del servicio es de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.

Usos y destinos permitidos

Hoteles, condo-hoteles, y condominios verticales. En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.6 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores será de hasta 4 niveles o 14.0 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartido es de un cajón por cada 3 cuartos, mientras que para condo-hoteles y condominios es de 1 por cada 75 M2.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 10,000 M2. Área construida máxima (C.U.S.) será de 0.6 veces el área del terreno, pudiéndose ocupar como máxo 0.5 veces la superficie del lote, (C.O.S.). La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros.

Usos y destinos condicionados

Residencial turístico, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales, pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. La altura de las construcciones no podrá exceder, sin contar tinacos, de 3 niveles o 10 mts. Los lotes deberán de tener un frente de cuando menos 20 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento son de un cajón por cada 150 M2. De superficie construida.



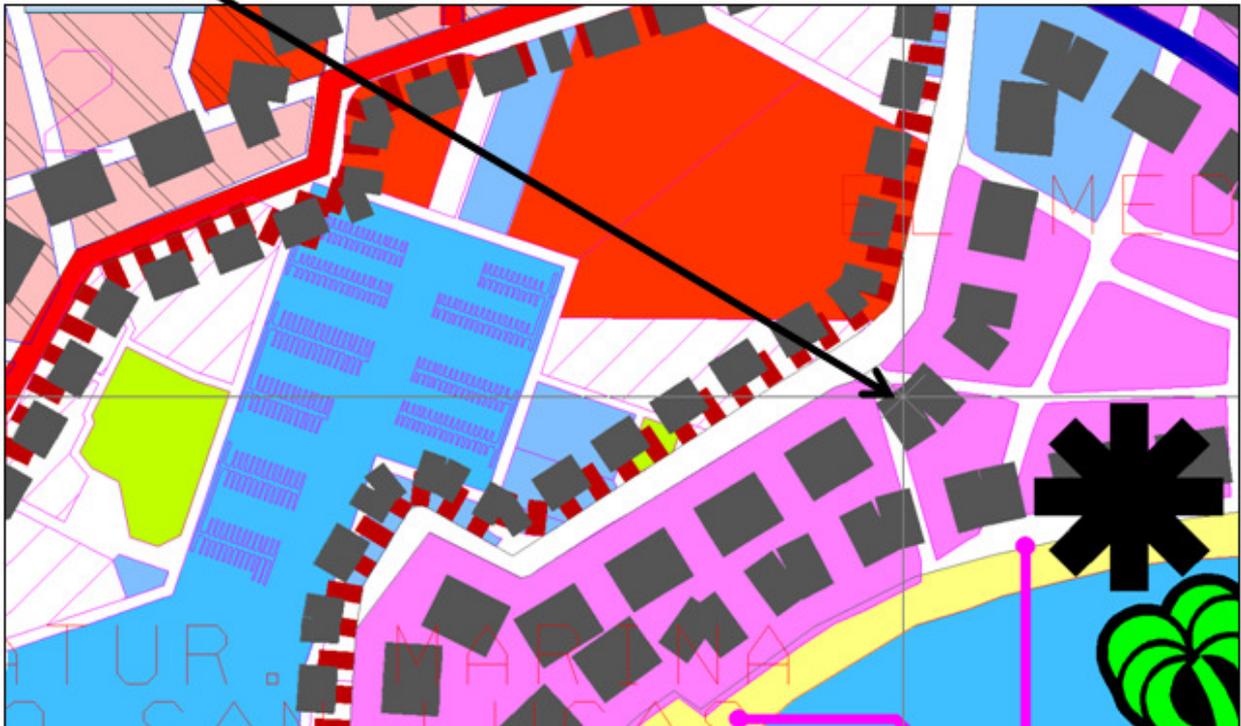
H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

**SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPAL**



147-XXI-2012

Imagen del Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha; Uso de Suelo signado como: AT-O (Alojamiento Turístico de Baja Densidad).



Octavo.- El proyecto ejecutivo que se tuvo a la vista y que fue Materia de Revisión y Análisis Técnico y que forma parte del apéndice del presente dictamen, tiene, sin incluir balcones, pasillos y terrazas, la totalidad de de dicha construcción será de **13,312.14 M²**, mismos que se dividen en:

- **Habitaciones.....8,807.08 M². Elevadores.....178.64 M².**
- **Estacionamiento.....1,250.69 M². Oficinas.....1,741.47 M².**
- **Servicios.....1,334.26 M².**

Las Áreas conjuntas de desplante de los Edificios serían de **1,700.89 M²**, distribuidas como sigue:



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

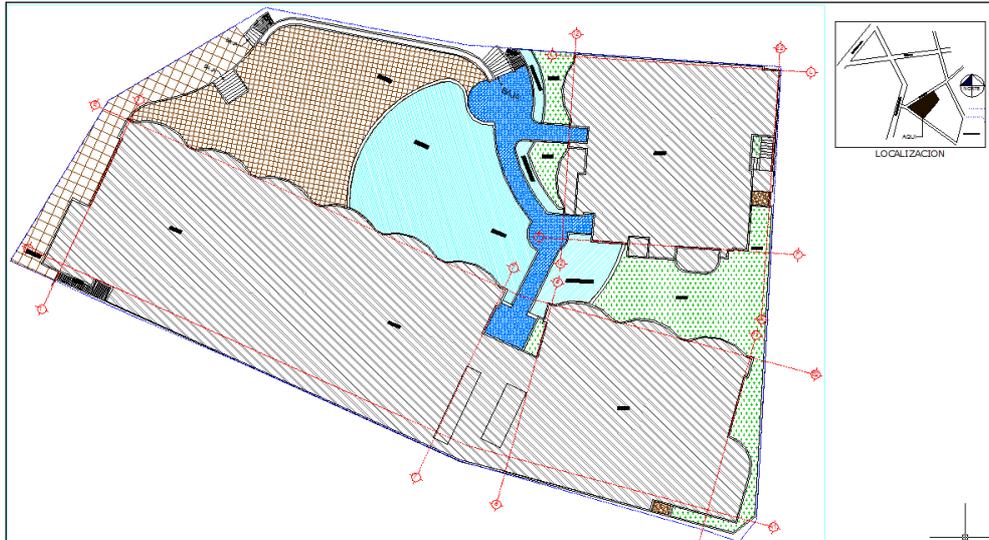
SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012

Edificios "A" y "B" ... 1,283.84 M²
Edificio "C" 417.05 M²

IMÁGENES Y PLANOS DEL PROYECTO:.....Plano de Conjunto/Azoteas:



Plantas Arquitectónicas:

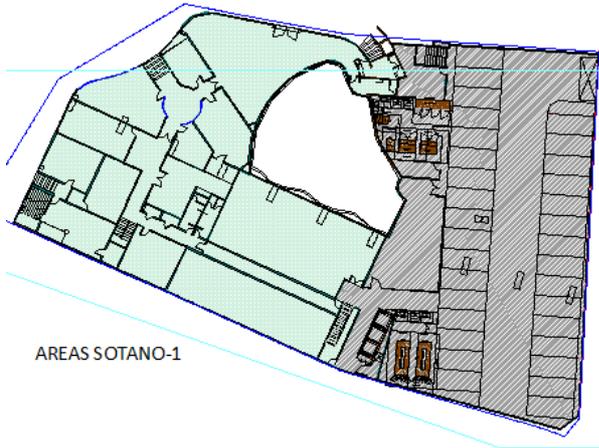


H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

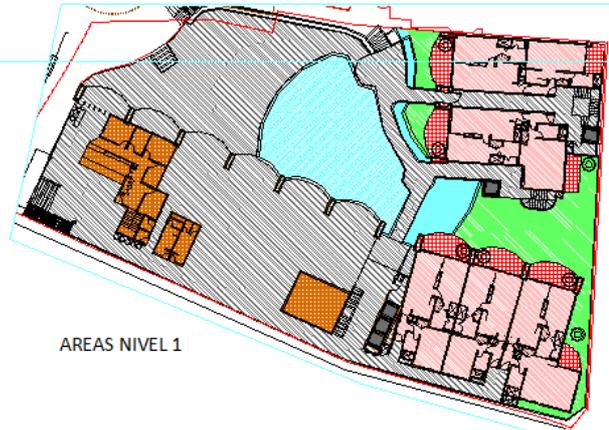
SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



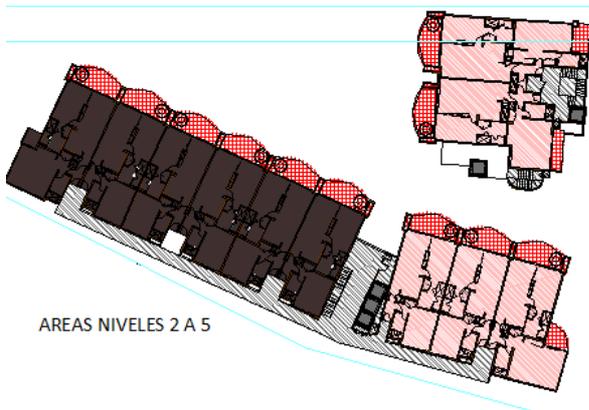
147-XXI-2012



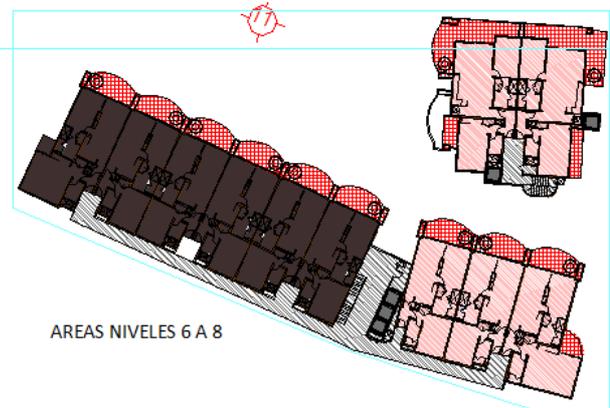
AREAS SOTANO-1



AREAS NIVEL 1



AREAS NIVELES 2 A 5



AREAS NIVELES 6 A 8

Fachadas:



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012



Noveno.- Que en el lote colindante a los que se describen en el primer punto de antecedentes, se encuentra edificado un hotel con unidades también comercializadas en tiempo compartido, que pertenecen al mismo Grupo Erickson, contando con 8 niveles y con aproximadamente de 27 metros de altura, contando con estacionamiento subterráneo tal y como se pretende construir el proyecto mencionado.

Décimo.- Que en los últimos 4 años, especialmente después de la crisis económica e inmobiliaria, han sido muy pocas las inversiones que acrecientan la oferta hotelera en el destino y por ello resultaría positivo el que el proyecto pudiera realizarse pues a más de resultar en una posibilidad de retorno de capital para los inversionistas, crearía de inmediato y durante su construcción empleos directos e indirectos así como ingresos por derechos de licencias e incremento de la base catastral para el Impuesto Predial lo que beneficiaría directamente a las arcas municipales.

Décimo Primero.- Que actualmente nuestro destino turístico está en franca competencia con otros desarrollos del país con características similares siendo el factor de seguridad del municipio lo que nos da relativa ventaja a los ojos de los inversionistas. Del mismo modo, la competencia es con destinos internacionales como Hawái y California en Estados Unidos y países como Panamá o Costa Rica quienes su marco jurídico está actualmente diseñado para la captación de recursos vía la inversión extranjera.

Décimo Segundo.- Que en expediente del presente dictamen obra una copia de la Carta de Intención del Grupo Erickson propietario de los predios que se mencionan en el Antecedente Primero incisos d y f; sin numero y fechada el 5 de Octubre del 2011, donde el fondo de inversión hace manifiesta su intención de destinar los recursos para el



147-XXI-2012

proyecto, condicionando la aportación de estos 2 predios al proyecto en un esquema de co-participación.

Décimo Tercero.- Se presenta Visto Bueno al nuevo proyecto turístico planteado en la zona del Médano, emitido por la **“Asociación de Hoteles de Los Cabos”, A.C.** dirigida a: **“Autoridades Federal, Estatal y Municipal”** mediante **carta fechada 12/04/2012.**

Conclusiones y Propuestas

PRIMERA.- Esta Comisión dictamina procedente la **autorización al proyecto de construcción de hotel, presentado por el C.P.C. Germán Daniel Argueso Mendoza representante de la Sociedad Mercantil denominada “Inversiones Medano” S. de R. L. de C.V. mismo que estaría ubicado en los predios:**

A. Lote numero 01, Manzana 22, con Clave Catastral 402-003-021-007, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 48,173 Volumen 990 a nombre de la Sociedad Mercantil “Inversiones Medano” S. de R. L. de C.V., con una superficie de 1,588.72 M².

B. Lote 09, Manzana 225 identificado como Fracción “B” con Clave Catastral 402-003-023-011, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 9,313 Volumen 437 a nombre de la Sociedad Mercantil “Inversiones Medano” S. de R. L. de C.V., con una superficie de 273.68 M².

C. Lote 09, Manzana 225 identificado como Fracción “A” con clave catastral 402-003-023-009, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 48,173 Volumen 990 a nombre de la Sociedad Mercantil “Inversiones Medano” S. de R. L. de C.V., con una superficie de 218.00 M².

D. Fracción “A” del Lote Único Fusionado (de los Lotes 10, 4 y 8) de la Manzana 223 con clave catastral 402-003-021-008, bajo Escritura Pública de Propiedad 2602 Volumen 76 a nombre de la Sociedad Mercantil “Canamex International” S. de R. L. de C.V., con una superficie de 1,132.538 M², de los cuales se añadirán de dicha propiedad únicamente 505.32 M², para agregarse al proyecto.

E. Fracción “C” del lote 09, manzana 225 con Clave Catastral 402-003-021-012, bajo Escritura Pública de Propiedad No. 71,442 Volumen 1157 a nombre de la Sociedad Mercantil “Desarrolladora Medano” S. A. de C. V. con una superficie de 231.88 M².

Todos localizados en la Calle sin nombre y Callejón Pescadores casi esquina con Paseo de la Marina, Colonia el Medano en la Ciudad de Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado Baja California Sur.

SEGUNDA.- Que previo a los inicios de la obra, el promovente deberá subdividir la fracción de 505.32 M² de los 1,132.538 M² del predio Fracción “A” del Lote Único Fusionado de los Lotes (10, 4 y 8 de la Manzana 223) con Clave Catastral 402-003-021-008, y Escritura



147-XXI-2012

Pública de Propiedad No. 2602 Volumen 76 a nombre de la Sociedad Mercantil **“Canamex International” S. de R. L. de C.V.**

TERCERA.- Que el promovente **deberá fusionar los lotes enunciados en los antecedentes Primero incisos A, B, C Y E)** más el **“Predio Resultante** del enunciado anterior; Conclusión y Propuesta (**SEGUNDA**).

CUARTA.- Que el proyecto **constará de tres torres que se conformaran de la siguiente manera: la Torre “A” y Torre “B” de 8 Niveles cada una, con un desplante de 1,283.84 M², y la Torre “C” de 8 niveles con un desplante de 417.05 M², más dos niveles en sótano en las tres torres y que contarán con estacionamiento subterráneo, área de mantenimiento, oficinas administrativas, cuartos de maquinas, alberca, lobby, restaurante, comedor de empleados, planta desalinizadora y 82 habitaciones de dos recamaras.**

La altura total de cada una de las tres torres NO deberán exceder los 27.90 metros y las azoteas deberán dejarse en todo momento sin construcción alguna, salvo las indispensables para equipamiento de los edificios como podrían ser elevadores, torres de enframamiento de aire acondicionado y/o transformadores.

Lo anterior para asegurar que los nuevos edificios NO rebasarán en altura a la autorizada de 27.90 metros, de acuerdo a los ya construidos en el lote colindante.

QUINTA.- Que la totalidad de los **metros cuadrados (M²)** construidos serán de **13,312.14 M²** mismos que se dividen en:

- Habitaciones..... **8,807.08 M²**.
- Elevadores..... **178.64 M²**.
- Estacionamiento... **1,250.69 M²**.
- Oficinas..... **1,741.47 M²**.
- Servicios..... **1,334.26 M²**.

SEXTA.- El promovente deberá dar puntual e irrestricto cumplimiento a todos los requisitos que exige la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** en el marco jurídico que rige el Desarrollo Urbano en Municipio de Los Cabos y en el Estado de Baja California Sur.

SÉPTIMA.- El Promovente en atención a la presente autorización se compromete a realizar aportaciones de carácter social en la siguiente forma:

I. **Donar al Municipio de Los Cabos 2 motocicletas todo terreno (ATV) marca Yamaha, nuevas, debidamente equipadas para ser utilizadas como patrullas por la Policía Municipal en actividades de vigilancia preferentemente en la zona del Médano. Esta aportación deberá realizarla dentro de los 6 meses siguientes al inicio de la obra si han iniciado las ventas o bien a mas tardar el 28 de Septiembre del 2013.**

II. **Invertir en una obra social o contribuir para una obra social de equipamiento para**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



147-XXI-2012

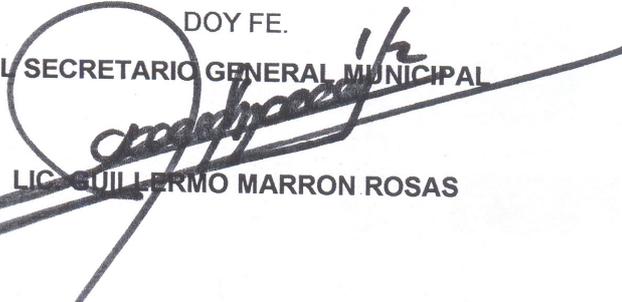
la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S. preferentemente en aquella que impulse el deporte o promueva el sano esparcimiento de las Familias Cabeñas. Dicha inversión no podrá ser inferior al equivalente en moneda nacional al día en que se presente formalmente el proyecto a \$ 80,000.00 (OCHENTA MIL DOLARES AMERICANOS 00/100 MN). Esta aportación deberá realizarla dentro de los 6 meses siguientes al inicio de la obra si han iniciado las ventas o bien a mas tardar el 28 de Septiembre del 2013.

OCTAVA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos del presente acuerdo, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que dieron origen a la presente.

NOVENA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este XI 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.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 20 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DOCE.


SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

C.C.P. C. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. SÍNDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C. ARQ. LUIS JULIÁN RODRÍGUEZ GUAJARDO.- DIR. MPAL. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
C. ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO.- DIR. GRAL. IMPLAN
ARCHIVO.-