



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



254-XXXI-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:

C. CARLOS KENNEDY MUÑOZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA “AGUA CALIENTE, S.A. DE C.V.
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **31**, CELEBRADA EL DÍA **21 DE DICIEMBRE DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA SOLICITUD DEL C. CARLOS KENNEDY MUÑOZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA “AGUA CALIENTE, S.A. DE C.V.” DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE USOS DEL SUELO, DENSIDADES Y COEFICIENTES” DEL PROYECTO DENOMINADO “MISIÓN BUENA VISTA”, LA CUAL CONSTA DE TRES POLÍGONOS CON LAS SIGUIENTES CLAVES Y SUPERFICIES: FRACCIÓN 1, CLAVE CATASTRAL 4-03-069-0086 Y SUPERFICIE DE 06-08-63.9825 HAS.; FRACCIÓN 2, CLAVE 4-03-069-0101 Y SUPERFICIE DE 19-61-53.654 HAS; Y ÁREA DE DONACIÓN, CLAVE 702-011-035-004 Y SUPERFICIE DE 00-21-92.141 HAS, UBICADOS EN EL KM. 105 DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR, AL SUR DEL POBLADO SAN JOSÉ DE BUENA VISTA, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; EL CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

Antecedentes y Consideraciones

Primero.- Que de manera oficial mediante expediente entregado en esta Instancia, por el **C. Carlos Kennedy Muñoz**, Representante Legal de la empresa “**Agua Caliente, S.A. de C.V.**”, donde solicita la “**Autorización del Plan Maestro de Usos del Suelo, Densidades y Coeficientes**” del proyecto denominado “**Misión Buena Vista**”, partiendo del uso actual de la zona siendo la Unidad de Gestión Ambiental...UGA-T2 con Vocación de Uso de Suelo (Aptas para el uso turístico y de asentamientos humanos, secundariamente el uso pesquero) aplicable al predio rústico denominado Misión Buena Vista, propiedad de la Sociedad que representa; la cual consta de tres polígonos con las siguientes claves y superficies: fracción 1, clave catastral 4-03-069-0086 y superficie de 06-08-63.9825 Has.; fracción 2, clave 4-03-069-0101 y superficie de 19-61-53.654 Has; y área de donación, clave 702-011-035-004 y superficie de 00-21-92.141 Has, ubicados en el Km. 105 de la carretera Transpeninsular, al sur del poblado San José de Buena Vista, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México.

Los Documentos anexados en el expediente, se relacionan a continuación:

1. **Memoria Descriptiva del proyecto** (solo para conocimiento del mismo).
2. **Constancia y Certificación del Acuerdo de Cabildo** emitido en la Sesión Ordinaria



254-XXXI-2012

- Permanente, número 26, celebrada los días 13 y 25 de julio del 2012, mediante el cual se Autorizó el pago en efectivo de una fracción del área de Donación por 11,290.16 m²
3. **Dictamen Técnico Favorable al Plan Maestro de Usos del Suelo**, emitido por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de BCS, (Oficio No.031 de la Dirección de Planeación Urbana Y Ecología, del Gobierno del Estado de B.C.S. de fecha 24 de enero de 2011).
 4. **Autorización de Uso de Suelo Municipal Numero US/482/PU/2010**, de fecha 05 de octubre del 2010, para la fracción 1 del predio denominado Agua Caliente, **con clave catastral No. 403-069-0086 y una superficie de 6-08-63.9825 Has.** Ubicado en el Km. 105 de la carretera Transpeninsular, del poblado Buena Vista, Municipio de los Cabos, Baja California Sur. En el cual se autoriza el Uso de Suelo **UGA T-2.**
 5. **Autorización de Uso de Suelo Municipal Numero US/483/PU/2010**, de fecha 05 de octubre del 2010, para la fracción 2 del predio denominado Agua Caliente, **con clave catastral No. 403-069-0101 y una superficie de 19-61-54.9145 Has.** Ubicado en la Delegación de Buenavista, Municipio de los Cabos, Baja California Sur. En el cual se autoriza el Uso de Suelo **UGA T-2.**
 6. **Escritura Pública No. 75,461, Volumen 1,22157, de fecha 13 de mayo del 2008**, que avala la propiedad del terreno de **clave catastral 4-03-069-0086, con una superficie de 6-08-63.9825 Has.**
 7. **Escritura Pública No. 75,461, Volumen 1,22157, de fecha 13 de mayo del 2008**, que avala la propiedad del terreno de **clave catastral 4-03-069-0101, con una superficie de 19-61-54.9145 Has.**
 8. **Protocolización del Levantamiento Topográfico y La Ratificación de Subdivisión y rectificación de Superficie, Medidas y Colindancias de las fracciones 1, 2 y Área de Donación, número 61,845 de fecha 19 de abril del 2012**, del predio de la Sociedad Mercantil Agua Caliente Sur, S.A. de C.V., representada por el C. Carlos Kennedy Muñoz en su carácter de Presidente del Consejo de Administración.
 9. **Plano de los Polígonos** con cuadro de construcción.
 10. **Manifestaciones de Predios Rústicos** de cada una de las Fracciones.
 11. **Permiso de Autorización número BCS-AC-003/2010, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para ejecución de obras de Acceso** desde la Carretera Federal Benito Juárez al predio.
 12. **Dictamen de factibilidad por 2.36 LPS, emitido por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, número D.G. 320-01/2011, de fecha 27 de enero del 2011.**
 13. **Dictamen de Factibilidad de Servicio emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el suministro del servicio eléctrico. Documento número DA02D-OPL-1360/2007, de fecha 9 de julio del 2007.**
 14. **Resolutivo favorable de la Manifestación de Impacto Ambiental, expedido por la Delegación Federal en Baja California Sur de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.063/11, expediente número: 03/MP-0044/12/10, de fecha 20 de enero del 2011**
 15. **Plan Maestro de Usos del Suelo, Zonificación, Dosificación e Intensidades de Uso del Suelo.**



254-XXXI-2012

16. **Acta No. 40,477, Vol. 762, de fecha 17 de Junio del 1994**, en donde se constituye la Sociedad Mercantil denominada **“Agua Caliente Sur”, Sociedad Anónima de Capital Variable.**

Segundo.- 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.

Tercero.- 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 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.

Cuarto.- 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.

Quinto.- “La compatibilidad del Uso de Suelo actual (UGA-T2 (Aptas para el uso Turístico y de Asentamientos Humanos, secundariamente el uso Pesquero)**) de los predios rústicos denominados **Misión Buena Vista**, los cuales tienen las siguientes claves y superficies: fracción 1, clave catastral 4-03-069-0086 y superficie de 06-08-63.9825 Has.; fracción 2, clave 4-03-069-0101 y superficie de 19-61-53.654 Has; y área de donación, clave 702-011-035-004 y superficie de 00-21-92.141 Has, ubicados en el Km. 105 de la carretera Transpeninsular, al sur del poblado San José de Buena Vista, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México; a los usos pretendidos en la propuesta del **Plan Maestro de Usos del Suelo**, del Desarrollo **“Misión Buena Vista”** están especificados 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, signado en el Nivel Estratégico, del cual deberá aplicarse toda la normatividad descrita para **fraccionamientos**, las cuales se establecen para predios menores a 150 Has y los requisitos que define las Leyes y Reglamentos**



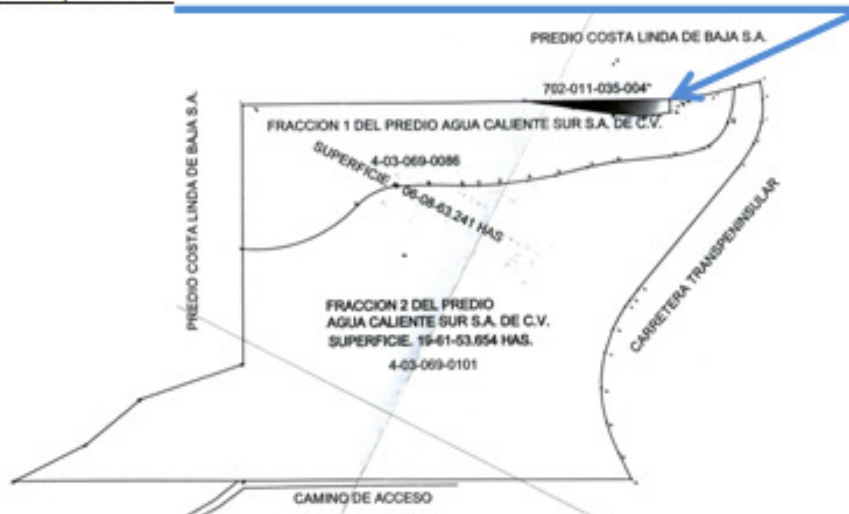
254-XXXI-2012

vigentes. Esta norma es aplicable exclusivamente a la envolvente en lo general.

Sexto.- La zona donde se pretende la “**Aprobación del Plan Maestro de Usos de Suelo, Densidades y Coeficientes**”, para el polígono denominado “**Misión Buena Vista**” ubicado al sur del poblado **Buena Vista, Municipio de Los Cabos, B.C.S., México**, con las siguientes claves y superficies: **fracción 1, clave catastral 4-03-069-0086 y superficie de 06-08-63.9825 Has.; fracción 2, clave 4-03-069-0101 y superficie de 19-61-53.654 Has; y área de donación, clave 702-011-035-004 y superficie de 00-21-92.141 Has;** está contemplado con un Uso de Suelo catalogado como **UGA-T2 (Aptas para el uso Turístico y de Asentamientos Humanos, secundariamente el uso Pesquero)** según lo establecido en el **Plan De Ordenamiento Ecológico, Para el Desarrollo Urbano Y Turístico Del Municipio De Los Cabos B.C.S.** publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. bajo el Número 30 Tomo XXII en la Cd. De La Paz de fecha 31 de Agosto del año 1995, de acuerdo a Decreto número 1054 y Acta de Cabildo Municipal número 49 de la Sesión Extraordinaria del 05 de Junio del año 1995 del Honorable V Ayuntamiento de Los Cabos y con Certificación de la Secretaria General de fecha 28 de Agosto del año 1995, teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice:... “ser un instrumento de Planeación que oriente a los Gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso del suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales”.

Ubicación:

Polígono denominado “Monumento a la Bandera” ubicado al sur del poblado Buena Vista, Municipio de Los Cabos, B.C.S., México.





254-XXXI-2012

PLANO DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO, PARA EL DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S.

USO DE SUELO ACTUAL APLICABLE AL POLIGONO:

Unidad de Gestión Ambiental...

U.G.A. T-2 (Aptas para el uso Turístico y de Asentamientos Humanos, secundariamente el uso Pesquero).

- Imágenes del plano municipal del "Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S." donde se muestra la Ubicación del Area referida:

The image contains a map of a coastal area with a grid overlay. The grid has columns labeled A through E and rows labeled 1 through 4. Two specific grid cells are highlighted with a blue circle and labeled 'T-2'. The map includes labels for 'BUENA VISTA', 'LA RIVERA', 'Punta Colorado', 'STA CHUZ', and 'LAS CUEVAS'. To the right of the map is a legend titled 'VOCACIONES DEL SUELO' with symbols for different land uses. Below the legend is a small inset map showing the location of the area within the state of Baja California Sur.

Sistema Google Earth Internet:





254-XXXI-2012

Conclusiones

PRIMERA.- Esta Comisión Edilicia, en base a Croquis de localización del predio, antecedentes, considerandos y con fundamento a los lineamientos establecidos y referidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de B.C.S., Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas, Plan de Ordenamiento Ecológico, para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos B.C.S., así como oficio Número 489, de fecha 22 de Septiembre del 2009 otorgado por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur; **dictamina, la Autorización Favorable Condicionada del “Plan Maestro de Uso de Suelo, Densidades y Coeficientes” del proyecto denominado “Misión Buena Vista”,** para los predios denominados Misiones Buena Vista, propiedad de la Sociedad Mercantil **“Agua Caliente, S.A. de C.V.”**; los cuales tienen las siguientes claves y superficies: fracción 1, clave catastral 4-03-069-0086 y superficie de 06-08-63.9825 Has.; fracción 2, clave 4-03-069-0101 y superficie de 19-61-53.654 Has; y área de donación, clave 702-011-035-004 y superficie de 00-21-92.141 Has, ubicados al sur del poblado Buena Vista, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, México, a fin de que dicha empresa inicie con el proceso para la obtención de las licencias Municipales, correspondientes para la realización de dicho Desarrollo, cuyo **“Plan Maestro de Usos de Suelo y Urbanizaciones”** se presenta de manera anexa a este Acuerdo ante el **Honorable Cabildo Municipal** para su aprobación habiendo cumplido con el procedimiento y proceso de obtención de Vistos Buenos y Dictámenes favorables de las diversas Instancias y/o Dependencias Estatales y Federales en Materia.

SEGUNDA.- Se recomienda definir el seccionamiento y jerarquización de la estructura vial del Proyecto, los límites de los polígonos internos que contendrán los usos específicos de cada polígono interno, con su respectiva simbología para su identificación clara y precisa, debiendo incluir, dosificación, coeficientes de Ocupación y Utilización (C.O.S. y C.U.S.), superficies, densidades, alturas propuestas para cada uno de los usos, así como señalar por escrito, puntualmente la dotación de los recursos de infraestructura como son el abasto de agua potable, energía eléctrica y servicio de drenaje para cada uno de los lotes.

TERCERA.- Cabe señalar, que entre las Condicionantes que el proyecto deberá cumplir será; **que deberá adecuarse a lo que establecen las Leyes de Desarrollo Urbano del Estado de B.C.S., de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de B.C.S., al Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de los Cabos, B.C.S., al Reglamento de Fraccionamientos del Estado de B.C.S. y al Reglamento de Construcciones del Estado de B.C.S.,** así mismo, deberá dar cumplimiento **a lo establecido en Materia del Acuerdo signado por el Honorable Cabildo Municipal de la Sesión Permanente No. 26 de fechas 13 y 25 de Julio del año 2012 según Certificación Número 197-XXVI-2012 emitida por la Secretaría General de fecha 26 de Julio del 2012;** (Se anexa copia de dicha certificación para su conocimiento y cumplimiento) de los **puntos de acuerdo Primero y Segundo** que a la letra dicen:



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



254-XXXI-2012

CERTIFICACIÓN 197-XXVI-2012...

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y APLICABLE EN MATERIA, EL PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACIÓN, QUE LE CORRESPONDE DONAR A LA SOCIEDAD MERCANTIL AGUA CALIENTE, S.A. DE C.V., RESPECTO DEL PREDIO MARCADO COMO FRACCIÓN 01, CON SUPERFICIE DE 11,290.16 METROS CUADRADOS, LOCALIZADOS EN LA FRACCIÓN I Y FRACCIÓN II DEL PREDIO AGUA CALIENTE, POBLADO DE BUENA VISTA, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, LA CUAL ARROJA UNA CANTIDAD DE \$ 451,606.4 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS 40/100 DOLARES AMERICANOS), O EN PESOS AL TIPO DE CAMBIO QUE A LA VENTA PUBLIQUE EL BANCO DE MEXICO EN LA FECHA DEL PRESENTE ACUERDO; IMPORTE QUE DEBERÁ CUBRIR AGUA CALIENTE S.A. DE C.V. A FAVOR DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, MONTO QUE SERÁ DESTINADO ÚNICAMENTE A OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

SEGUNDO.- LA EMPRESA AGUA CALIENTE, S.A. DE C.V. DEBERÁ FORMALIZAR ANTE NOTARIO PUBLICO LA DONACIÓN DE LA FRACCIÓN 02 DE 2,192.14 M2 REALIZADA EN CONTRATO PRIVADO DE FECHA 24 DE FEBRERO DEL 2008.

CUARTA.- Para el cumplimiento del presente **Dictamen**, la Sociedad Mercantil "**Agua Caliente, S.A. de C.V.**"; propietaria de los Inmuebles que se describen, deberán anexar para la Obtención del **Trámite de Autorización en Definitiva de su "Plan Maestro de Usos de Suelo y Urbanizaciones"**; que solicitará ante la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** en el área de la **Dirección Municipal de Planeación Urbana**; presentar los permisos en **Materia Urbana y Ambiental a Nivel Estatal y Federal (Gobierno del Estado, CONAGUA, SEMARNAT)**, así como las siguientes autorizaciones ó Vistos Buenos que emitan las Instancias Municipales que se describen; **Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil y La Dirección Municipal de Imagen Urbana** (en su caso, de promover algún anuncio publicitario del proyecto); así mismo, deberán comprobar haber dado cumplimiento a la Conclusión Tercera del presente Dictamen, con respecto a lo establecido en la **Certificación Número 197-XXVI-2012 emitida por la Secretaria General de fecha 26 de Julio del 2012**, debiendo presentar a dicho trámite lo siguiente:

- **Carta ó Recibo Oficial que emita la Tesorería General Municipal con respecto al cumplimiento del pago de Donación en los Términos descritos.**
- **Escritura Pública a favor del Honorable Ayuntamiento de Los Cabos debidamente registrada en las Instancias Municipales correspondientes de la Donación de la Fracción 02 de 2,192.14 M² realizada en contrato privado de fecha 24 de Febrero del 2008.**



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL




254-XXXI-2012

Además de cubrir el pago de derechos de conexión (Contrato) según las necesidades del proyecto que le sea asignado por parte del **OOMSAPAS Los Cabos**, lo anterior en cumplimiento al acuerdo Certificación de Cabildo número 0118 del Acta de la Sesión Ordinaria número 19 de fecha 25 de Enero de 2012 (*éste último a presentar a cada trámite de Obtención de Licencia de Urbanización ó Construcción respectiva*).

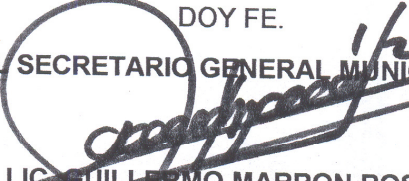
QUINTA.- El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos del presente acuerdo, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que dieron origen a la presente.

SEXTA.- 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 26 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.


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

DOY FE.
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL


LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

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