



BOLETIN OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR



LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES SUPERIORES SON OBLIGATORIAS POR EL HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO.

DIRECCION:
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE
REGISTRO DGC-No. 0140883
CARACTERÍSTICAS 315112816

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

PODER EJECUTIVO

H. XIAYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO OV/113/PU/2014 FOLIO 392/2014 de fecha 06 de Junio del 2014, mediante el cual se da el uso de suelo al predio denominado "El Zacatón" con una superficie de 50-65-21.495 has. Compuesta por tres fracciones, ubicado en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.....1

CONTESTACIÓN a la solicitud de ratificación de uso de suelo descrito en el oficio OV/113/PU/2014 FOLIO 392/2014, de fecha 06 de junio del 2014, emitido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano.....8



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

Dirección Municipal de
Planeación Urbana



"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre
y Soberano de Baja California Sur".

OFICIO: **0V/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014.**

ASUNTO: El que se indica.

San José del Cabo, B.C.S., a 06 de Junio de 2014.



COTEJADO

"DESARROLLADORA NAAJAL", S.A. DE C.V.

(Sociedad Mercantil Propietaria de los Inmuebles)

At'n:

C. FRANCISCO JAVIER FONTICOPA LEMUS.

(Administrador Único y Representante Legal de la Sociedad Mercantil
denominada "Desarrolladora Naajal", S.A. de C.V.)

PRESENTES.

LOS SUSCRITOS, EN NUESTRO CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO, **ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA** Y DE DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA, **ARQ. LUIS JULIAN RODRIGUEZ GUAJARDO** DEL HONORABLE XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS; POR ESTE CONDUCTO RESPETUOSAMENTE NOS PERMITIMOS DAR SEGUIMIENTO A SU PROMOCIÓN, SIENDO EN LOS TERMINOS SIGUIENTES:

En atención a su oficio sin número, recibido en esta Dirección el día **05 de Junio** del presente año y a través del cual solicita los **Usos de Suelo** promovidos para una envoltente de superficie de **50-65-21.495 hectáreas**, compuesta de **3 (Tres) Fracciones del Predio Rústico denominado "El Zacatón"**, ubicado en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, que se describen:

- **"Fracción C" del Predio Rústico denominado "El Zacatón" con superficie de 24-31-51.905 has y clave catastral 401-067-0168.**
- **"Fracción Santa Cruz Oriente 2B" del Predio Rústico denominado "El Zacatón" con superficie 17-58-97.92 has y clave catastral 401-067-0165.**
- **"Fracción Santa Cruz Oriente Tres" del Predio Rústico denominado "El Zacatón" con superficie 8-74-71.67 has y clave catastral 401-067-0162.**

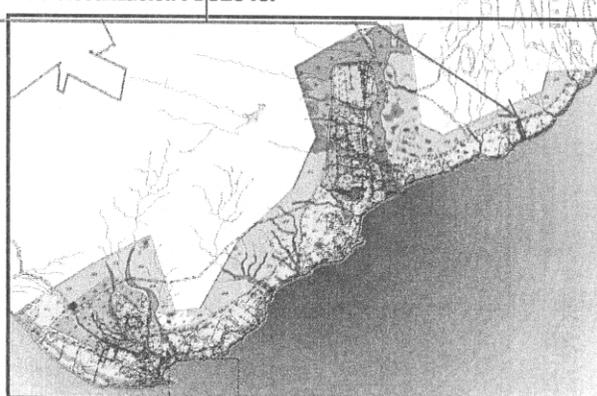
Anexan a su expediente:

- Copia de la Escritura de propiedad Numero 13,297 Volumen 618 de fecha 25 de Marzo del 2014 ante la fe de la C. Lic. Maria del Pilar Garcia Orozco Notario Público Titular No. 17, con adscripción en Baja California Sur y del Patrimonio del Inmueble Federal con ejercicio en el Municipio de Los Cabos y Residencia en Cabo San Lucas de los Inmuebles anteriormente descritos a favor de la Sociedad Mercantil "Desarrolladora Naajal", S.A. de C.V.
- Se presenta Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil "Desarrolladora Naajal", S.A. de C.V. mediante Escritura Pública Número 48,821 Volumen 435/2010 de fecha 29 de Noviembre del 2010.
- Se presenta Escritura de acreditación de representación a favor del C. Francisco Javier Fonticoba Lemus como Administrador Único de la Sociedad Mercantil "Desarrolladora Naajal", S.A. de C.V. bajo la Escritura Pública Número P.A. 169 Volumen 1/2012 de fecha 03 de Febrero del 2012.
- Copia de Identificación Oficial IFE número 0316077195899 del representante legal C. Francisco Javier Fonticoba Lemus.
- Copia de los comprobantes del pago de impuesto predial de las fracciones por el ejercicio del año 2014.
- Copia de Cartas de Libertad de Gravámenes de las 3 Fracciones de fecha 26 de Mayo del año 2014.
- Planos Impresos y Archivos CAD (DWG) de las Poligonales de las Fracciones en UTM.

Macrolocalización... Sistema Google Earth... Internet:



Macrolocalización PDU2040:



1 de 6



Tel. (624) 142-0790

Zaragoza 830, Tel. Centro: 111-23400
San José del Cabo, B.C.S.

www.loscabos.gob.mx



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

Dirección Municipal de
Planeación Urbana



Los Cabos



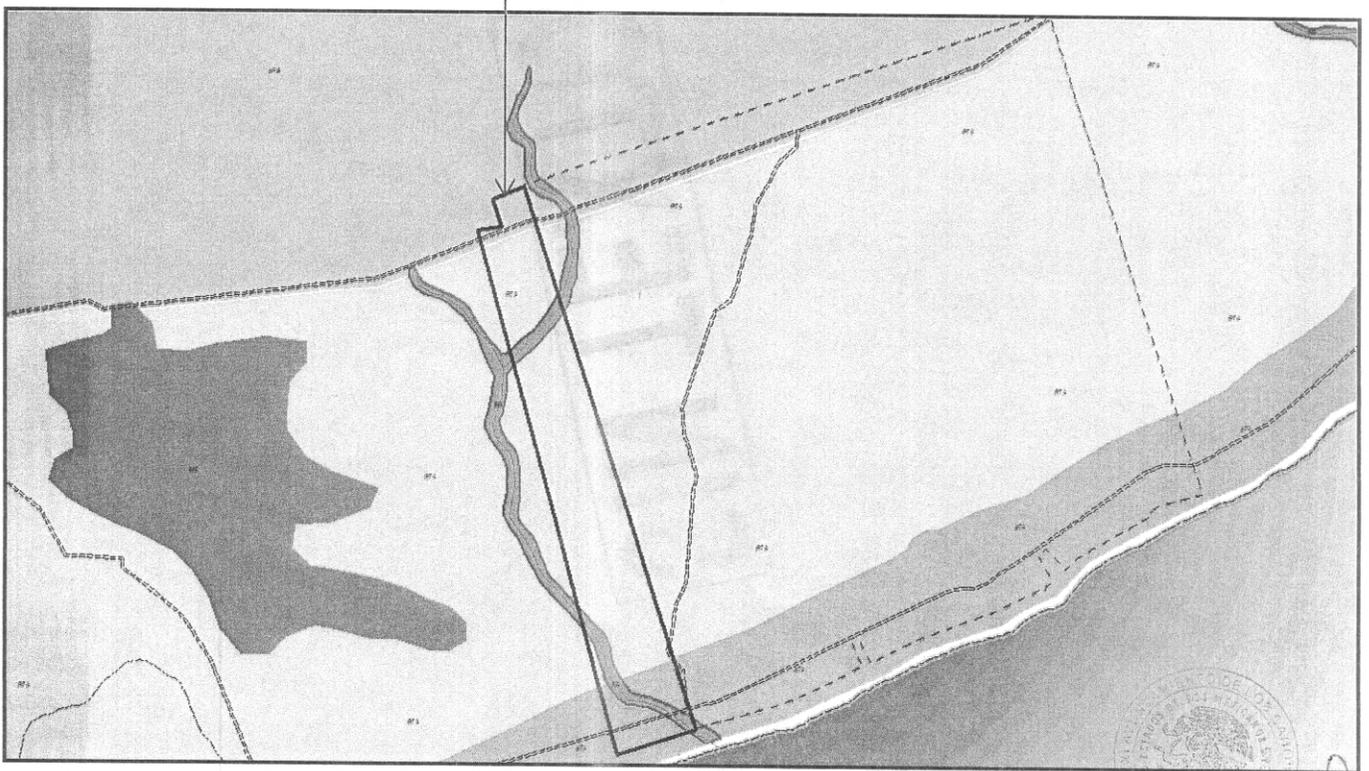
"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre y Soberano de Baja California Sur"

OFICIO: **0V/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014**

ASUNTO: El que se indica.

COTEJADO

Localización de la Envolvente General de las Fracciones ("Fracción C", "Fracción Santa Cruz Oriente 2B" y "Fracción Santa Cruz Oriente Tres") del Predio Rústico denominado "El Zacatón" en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, con superficie de 50-65-21.495 hectáreas; tomados del Sistema Municipal de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (En Inglés Universal Transverse Mercator, UTM) anexados por el promovente y desplantados en la siguiente Imagen del Plano con Clave PDU2040-ET-403 de la Zonificación Secundaria, del Nivel Estratégico de la "Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040", autorizado bajo la Certificación del Honorable Cabildo Municipal número 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la Sesión Ordinaria número 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el Boletín Oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y Vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL 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 01, foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013.



Usos de Suelo aplicables a la envolvente en general de superficie de 50-65-21.495 hectáreas:

- AT0 - Turístico Hotelero
- RT0 - Residencial Turístico
- RD - Recreación y Deporte
- APE - Área de Preservación Ecológica

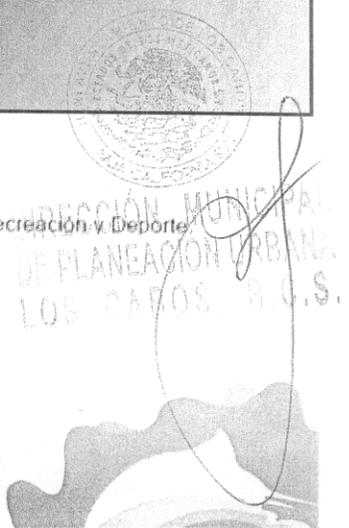


Tel. (624) 142-0790

2 de 6

Zaragoza 825 Col. Centro, C.P. 23400
San José del Cabo, B.C.S.

www.loscabos.gob.mx





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

Dirección Municipal de
Planeación Urbana



Los Cabos
GOBIERNO MUNICIPAL

"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre y Soberano de Baja California Sur"

OFICIO: **OV/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014**

ASUNTO: **El que se indica.**

COTEJADO

Resolutivo:

En base a croquis de localización y en los Términos de Ley y de Normatividad aplicables y Vigentes en el Municipio de Los Cabos... Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S. Artículo 13, Fracción X, Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de B.C.S. Artículos 4,5,6, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de B.C.S. Decreto 829 ... Título Segundo capítulo Primero Artículo 5 Fracción III... relativo a la Estructuración del Ordenamiento Ecológico y Fracción VII relativo a... que a la letra dice: "... y en su caso condicionar el otorgamiento de autorizaciones para uso del suelo o de las licencias de construcción u operación", 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" y en apego a los Criterios empleados relativos a los usos de suelo aplicables en la actual y vigente "Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040", autorizado bajo la Certificación del Honorable Cabildo Municipal número 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la Sesión Ordinaria número 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el Boletín Oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y Vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL 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 01, foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013, con fundamento a lo establecido en el Nivel Estratégico en la Zonificación Secundaria (aplicables Paginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo) según su localización; esta **Instancia Municipal** le otorga **Factibilidad en Materia de Uso de Suelo** para la **Envolvente** de superficie de **50-65-21.495 hectáreas**, conformada de 3 (Tres) Fracciones ("**Fracción C**", "**Fracción Santa Cruz Oriente 2B**" y "**Fracción Santa Cruz Oriente Tres**") del Predio Rústico denominado "El Zacatón", ubicado en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, la cual está compuesta por 4 (Cuatro) Usos de Suelo catalogados como: **ATO- (Turístico Hotelero), RTO (Residencial Turístico), RD (Recreación y Deporte) y APE (Área de Preservación Ecológica)** de acuerdo a lo establecido en la "Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040".

Características de los usos de Suelo descritos:

Turístico Hotelero

Esta zonificación está establecida a lo largo de toda la zona de playas y de vistas espectaculares, potencializando el aprovechamiento turístico. Brindando el máximo de comodidad y seguridad, beneficiando el desarrollo de la actividad en este sector económico y así beneficiando a todo el municipio de Los Cabos.

En la zonificación turística-hotelería se tomarán los coeficientes C.O.S. y C.U.S. como coeficientes de construcción, debiéndose incluir todas las áreas de construcción, quedando exentas las áreas de estacionamiento totalmente cubiertos, acompañados con restricciones de altura, normas de diseño y áreas de restricción en cada caso y de esa forma definir una imagen urbana acorde con las perspectivas físicas de cada zona.

ATO - Turístico Hotelero

Aprovechamiento general

Hoteles, condo-hoteles, condominios horizontales, villas y plazas comerciales.

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

Hoteles, condo-hoteles, y condominios verticales.

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.). En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.8 veces la superficie total del lote. La altura será 6 niveles o 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. 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



Tel: (612) 142 47 50

3 de 6

Carretera Mexicana, s/n. P.O. Box 112 2403
San José del Cabo, B.C.S.

www.loscabos.gob.mx





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

Dirección Municipal de
Planeación Urbana



04

"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre y Soberano de Baja California Sur".

OFICIO: **OV/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014.**

ASUNTO: El que se indica.

restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. Estacionamientos cubiertos o en sótanos no contarán como C.O.S. ni C.U.S. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se podrán construir Villas, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales.

Densidad neta de 12 viv./Ha. y vecinal de 8 viv./Ha. Terreno mínimo de 800 m con un frente mínimo de 20 m. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomara de acuerdo a la topografía del terreno. (ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. 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 restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable. Se permitirá la construcción de Plazas Comerciales en terrenos mínimos de 10,000 m2 con un frente mínimo de 100 m2 debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa. Pudiéndose ocupar como máximo (C.O.S.) 0.5 veces la superficie del lote. El área construida máxima (C.U.S.) será de 0.7 veces el área del terreno. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. 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 restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

RTO - Residencial Turístico

**Aprovechamiento general
Residencias, villas y suites.**

Densidad neta de 25 viv./Ha. y vecinal de 16 viv./Ha.

Su propósito es el de fortalecer al turismo que tiene una segunda estancia y a hoteles boutique y condominial horizontal. Se podrán construir, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales. Debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa. Para la construcción de viviendas unifamiliares o suite, el terreno mínimo será de 400 m con un frente mínimo de 14 m. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 5 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m, 10 m en colindancia con la zona federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad en el reglamento. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Conjuntos residenciales y condominios horizontales.

Densidad neta de 25 viv/Ha y vecinal de 16 viv/Ha Para los lotes individuales de cada desarrollo deberá de ser de 400 m, con un frente de 14 m. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno, en caso de restricción con zona federal será de 10 m y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con reglamento. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 3,000 m2 con un frente mínimo de 40 m2. Debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa. Pudiéndose ocupar como máximo (C.O.S.) 0.5 veces la superficie del lote. El área construida máxima (C.U.S.) será de 0.7 veces el área del terreno. La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en caso de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

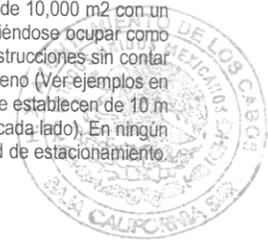


Tel: 624 142 02 90

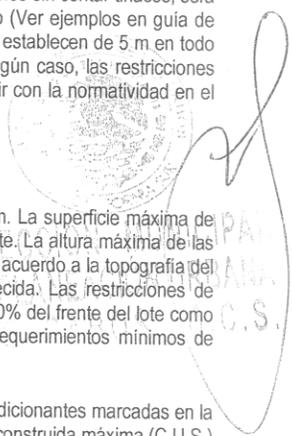
4 de 6

Zapopan, B.C.S. Centro, C.P. 23400
San José del Cabo, B.C.S.

www.loscabos.gob.mx



COTEJADO





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

Dirección Municipal de
Planeación Urbana



"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre y Soberano de Baja California Sur".

OFICIO: **0V/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014.**

ASUNTO: El que se indica.

Condominios verticales, Hoteles y condo-hoteles.

Densidad neta de 52 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha

Se permitirá la construcción en terrenos mínimos de 400 m2 con un frente mínimo de 20 m2. Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.). En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.2 veces la superficie total del lote. La altura será 4 niveles o 14.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 15.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 3 en el fondo y 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

RD - Recreación y Deporte

Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado a la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposiciones de obras de arte) y/o en deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. (Condicionado a estudio hidrológico, construcción no deberá ser habitable vivienda u hotel).

APE - Área de Preservación Ecológica

Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo y lo que establezca la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Fraccionamientos y la normatividad aplicable. Densidad neta de 5 viv/ha establecida para asentamientos rurales o campestres fuera del área urbana.



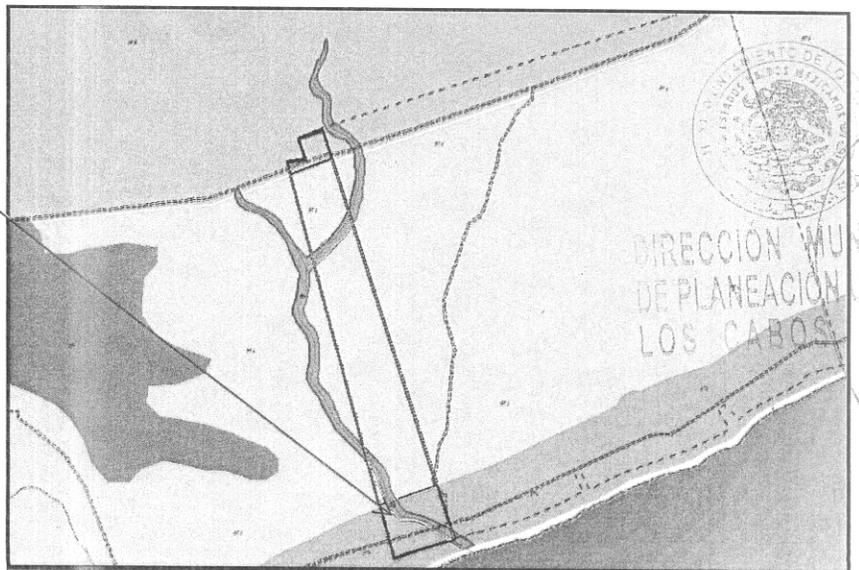
Con respecto a su intención de promover 1500 Cuartos ó Unidades de 70.00 M² cada uno en el área autorizada a Desarrollar tipo Turístico-Hotelero (ATO), llevado a cabo el análisis en materia, se arroja la siguiente información que se describe:

A la Envolvente General de dichas Fracciones de superficie de 50-65-21.495 hectáreas; se le determina el área correspondiente al Uso de Suelo ATO (Turístico/Hotelero) arrojando la cantidad de **78,950 M²** (aproximadamente).

El Cus autorizado al Uso ATO (PDU2040)= 1.8
(78,950 M² x 1.8)= **142,110 M²** (aproximadamente).

Proyecto de 1500 Cuartos de 70.00 M²= **105,000 M²**.

Siendo el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) el total de construcción que se puede llevar a cabo en dicha área, teniendo autorizado 142,110 M² y lo que promueve (105,000 M²) está por abajo del rango máximo descrito; **SE CONSIDERA FACTIBLE LO EXPUESTO, Y SU VIABILIDAD DEPENDERÁ AL DISEÑO DE SU PROMOCIÓN, EL RESTO DE LAS CARACTERÍSTICAS QUE RESULTEN EN MATERIA.**



5 de 6



Tel: 604 142 07 90

Zanadaza Blvd. Col. Centro, 1. 1. 2 2900
San José del Cabo, B.C.S.

www.loscabos.gob.mx



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

Dirección Municipal de Planeación Urbana



"2014, Año del XL Aniversario de la Conversión de Territorio a Estado Libre y Soberano de Baja California Sur".

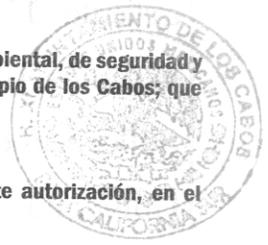
OFICIO: **OV/113/PU/2014** FOLIO: **392/2014.**

ASUNTO: El que se indica.

Así mismo, les informamos que la presente Facibilidad refiere a la envolvente en general de las Fracciones descritas; propiedad de la empresa que representa, de requerir la Autorización de Uso de Suelo Municipal deberán de llevar a cabo la "Fusión de las Fracciones" y generar una sola clave catastral, o en su caso; tramitar de forma separada por clave catastral el uso ó usos que apliquen a cada Fracción.

Para la construcción de dicho proyecto...deberán cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de seguridad y protección correspondientes en materia de ley y normatividad; federal, estatal y municipal aplicables y vigentes en el Municipio de los Cabos; que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo.

El Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente.



COTEJADO

Sin otro particular de momento, quedamos de Ustedes.

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO.

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA.

ATENTAMENTE:

EL DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA.

ARQ. LUIS JULIAN RODRIGUEZ GUAJARDO.



C.c.p. Archivo RFR/LJRG/Anlhal



Tel. (624) 442 0790

6 de 6

Zaragoza 417 Col. Centro, C.P. 23400 San José del Cabo, B.C.S.

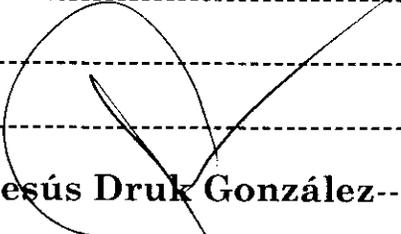
www.loscabos.gob.mx



M. en C. Jesús Druk González, Secretario General Municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 148, 154 fracción I y 155 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; artículo 121 fracción V de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de B. C. S.; artículo 26 fracción VI del Reglamento de la Administración Pública del Estado de B. C. S., hago constar y:-----

-----C E R T I F I C O-----

Que el presente legajo de fotocopias consiste en **Seis (06)** fojas útiles concuerdan fielmente con sus originales, mismos que tuve a la vista y con los cuales cotejé. Dado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur a los **Once (11)** días del mes de **Junio** del año **Dos mil catorce (2014)**. *Doy Fe.*-

----------
M. en C. Jesús Druk González-----

-----**Secretario General Municipal**-----



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



San José del Cabo, B. C. S., a 13 de Junio de 2014

ASUNTO: Ratificación.
OFICIO: SGM/300/2014

C. FRANCISCO JAVIER FONTICOPA LEMUS

ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL DE "DESARROLLADORA NAAJAL, S.A. DE C.V."
Presente:

El suscrito **M. en C. Jesús Druk González, Secretario General Municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.**, derivado de su solicitud de fecha 11 de junio de 2014 mediante el cual solicita al suscrito la RATIFICACIÓN del uso de suelo descrito en el oficio OV/113/PU/2014 FOLIO 392/2014 de fecha 06 de junio de 2014 emitido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, al respecto esta Secretaría a mi cargo no tiene la facultad técnica para hacer este tipo de ratificación por lo que en auxilio de esta autoridad que represento, se le solicitó al Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) su valoración al respecto para estar en condiciones de poder atender su solicitud. En este tenor de ideas, el IMPLAN nos informa lo siguiente:

"Los usos del suelo AT0 Turístico Hotelero, RT0 Residencial Turístico, RD Recreación y Deporte y APEA rea de Preservación Ecológica, corresponden EFECTIVAMENTE como están descritos en el oficio de la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a la descripción de cada uno de los usos de suelo del PDU 2040 en la estrategia y su zonificación secundaria.

En cuanto a la factibilidad para la intención de realizar 1500 cuartos o unidades de 70 m2 c/u, lo descrito en el oficio citado se encuentra en lo correcto dado que los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo planteados para el proyecto están por debajo de los límites máximos planteados por el PDU 2040.

En conclusión, lo descrito en el oficio OV/113/PU/2014 de fecha 06 de junio del 2014 emitido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano está de acuerdo con la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S. 2040, mismo que fue aprobado en pleno del Cabildo en Sesión Ordinaria no. 35 del 23 de abril del 2013 y fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur no. 19 el 06 de mayo del 2013 y registrado bajo el no. 01 en la foja 01 del volumen II de la sección V con fecha del 30 de mayo de 2013 ante el Registro Público de la Propiedad."

En alcance a lo descrito anteriormente, me permito anexar el oficio IMPLAN/087/2014 de fecha 13 de junio de 2014 signado por el Arq. Jesús Horacio González Andujo Director General del IMPLAN.

Sin más por el momento reciba un cordial y afectuoso saludo.



ATENTAMENTE:

M. en C. Jesús Druk González
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL
H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.

C. C. P. - Archivo.-
JDG/cchb*

BOLETIN OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
PALACIO DE GOBIERNO LA PAZ, B.C.S.

Dirección:

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

Correspondencia de Segunda Clase - Registro DGC-Num. 0140883
Características 315112816

Condiciones:

(SE PUBLICA LOS DÍAS 10, 20 Y ULTIMO DE CADA MES)

CUOTAS
EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

NÚMERO DE SALARIOS MÍNIMOS
VIGENTES EN EL ESTADO

| | |
|------------------|----|
| POR UN TRIMESTRE | 5 |
| POR UN SEMESTRE | 10 |
| POR UN AÑO | 15 |

NO SE SIRVEN SUSCRIPCIONES POR MENOS DE TRES MESES

| | |
|-----------------------|------|
| NÚMERO DEL DÍA | 0.75 |
| NÚMERO EXTRAORDINARIO | 1 |
| NÚMERO ATRASADO | 1 |

II.- INSERCIONES:

- | | |
|---|----|
| 1.- PUBLICACIÓN A ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y AUTÓNOMOS FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES, ASÍ COMO A DEPENDENCIAS FEDERALES Y MUNICIPIOS, POR PLANA | 10 |
| 2.- PUBLICACIÓN A PARTICULARES POR PLANA | 16 |

TARIFAS AUTORIZADAS POR EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DERECHOS Y PRODUCTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

NO SE HARÁ NINGUNA PUBLICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO Y SIN LA COMPROBACIÓN DE HABER CUBIERTO SU IMPORTE EN LA SECRETARÍA DE FINANZAS.

TIRAJE: 200

IMPRESO: Talleres Gráficos del Estado, Navarro y Melitón Albáñez.

RESPONSABLE: Manuel Guillermo Cota Castro