



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

### DIRECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"  
"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE COLONIZACIÓN DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"  
"JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARIA DE SALVATIERRA"

San José del Cabo, B. C. S. a 15 de Julio de 2024.  
Oficio Núm. CGM/DMTAIP/RS/235/2024.  
Asunto: Respuesta a solicitud de información.

C. CAROLINA CERON AVILA  
P R E S E N T E:

En atención y seguimiento a su solicitud de información y con fundamento en el artículo 135, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California Sur, atentamente enviamos respuesta a su solicitud de información con folio PNT 030077824000274, la cual fue atendida por el Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta- Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

#### INFORMACIÓN SOLICITADA:

*" Se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Golf Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas APG-1 al APG-18. De igual manera, se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Hotel Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas AP-1, AP-6, AP-7. Ambas autorizaciones de uso de suelo, derivan de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condominos del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) de fecha 22 de febrero del 2023, protocolizada ante Notario Público número 31 del Estado de Baja California Sur Erick Pius Kaufmann Cervantes, mediante instrumento público de fecha 8 de mayo del 2023." (Sic) {énfasis añadido}.*

#### RESPUESTA A LA SOLICITUD:

Se anexa respuesta a su solicitud a través de oficio anexo identificado con número:

- OV/PU/266/2024, de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, el cual consta de 01 (uno) hoja útil y anexa Resolución de Comité de Transparencia 11/2024 la cual consta de 06 (seis) hojas, así mismo se anexa expediente de Autorización de Uso de Suelo compuesto de 23 (veintitrés) hojas; que por economía procesal se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertase, en obvio de repeticiones innecesarias.

ATENTAMENTE  
DIRECTOR MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA  
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL  
H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS B.C.S

LIC. MIGUEL ORNELAS ROJO





**Dirección Municipal de Planeación Urbana.**



Oficio: OV/PU/266/2024.  
Asunto: **CONTESTACION EN ATENCION AL OFICIO**  
**CGM/DMTAIP/621/2024**  
**CGM/DMTAIP/622/2024.**

San José del Cabo, Baja California Sur, a 15 de julio del 2024.

**LIC. MIGUEL ORNELAS ROJO**  
**DIRECTOR MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA**  
**Y ACCESO A LA INFORMACION PÚBLICA**  
**DEL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.**  
**P R E S E N T E.-**

El suscrito **Arq. Giovanni Higuera Peralta** en mi carácter de Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, con las facultades que me confiere el artículo 78 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Los Cabos B.C.S., en atención al oficio con número de folio **CGM/DMTAIP/621/2024 y CGM/DMTAIP/621/2024** de fecha 25 junio del 2024 derivada de una solicitud ciudadana dentro de la Plataforma Nacional de Transparencia con folio de solicitud **030077824000274** a nombre de **Carolina Cerón Ávila**; en el cual solicita lo siguiente:

*"Se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Golf Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas APG-1 al APG-18.*

*De igual manera, se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Hotel Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas AP-1, AP-6, AP-7.*

*Ambas autorizaciones de uso de suelo, derivan de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condominios del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) de fecha 22 de febrero del 2023, protocolizada ante Notario Público número 31 del Estado de Baja California Sur Erick Plus Kaufmann Cervantes, mediante instrumento público de fecha 8 de mayo del 2023." (Sic) (énfasis añadido).*

En relación a lo anterior se le informa que después de una búsqueda exhaustiva dentro de los archivos físicos y digitales se localizaron con la clave catastral proporcionada por la peticionaria autorizaciones de uso de suelo, por consiguiente se solicitó al Comité de transparencia la confirmación de clasificación de los documentos como confidencial mediante oficio OV/PU/256/2024 en el cual se describe únicamente las Autorizaciones expedidas por la Dirección Municipal de planeación Urbana; siendo confirmado mediante Resolutivo número 11/2024 de fecha 9 de julio del 2024, por lo que se remiten copia debidamente clasificada de los documentos solicitados por la peticionaria.

Sin más por el momento le envío un cordial saludo, no sin antes reiterarle mi consideración y respeto.



**ATENTAMENTE:**

**ARQ. GIOVANNI HIGUERA PERALTA**  
**DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA**  
**DEL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.**





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024 AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024 AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



**ASUNTO: CONFIRMACIÓN DE CLASIFICACIÓN  
DE INFORMACIÓN COMO CONFIDENCIAL.  
ÁREA: DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA.  
SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.  
A 09 DE JULIO DE 2024.  
RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE TRANSPARENCIA: 11/2024**

### **RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE TRANSPARENCIA DEL H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.**

En la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, siendo las diez horas del día nueve de julio de dos mil veinticuatro con fundamento en el artículo 13 del Reglamento de la Transparencia, Acceso a la Información Pública y la Protección de Datos Personales para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, se reúnen en las instalaciones de la Dirección Municipal de Transparencia y Acceso a la Información Pública del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., ubicada en Carretera Transpeninsular K.M. 36.4, Plaza Aramburo, Local 21, Colonia Santa Rosa, C.P. 23428, San José del Cabo, Baja California Sur, el **Lic. Alfredo Padilla Esparza**, Director Municipal de Transporte y Presidente del Comité de Transparencia Municipal, el **L.C.P. Miguel Ángel Cedeño Alba**, Director Municipal de Ingresos y Vocal del Comité de Transparencia Municipal, el **Lic. Arahát Angulo Cázares**, Director Municipal de Gobierno y Vocal del Comité de Transparencia Municipal, para resolver dentro de la Cuarta Sesión Extraordinaria de 2024, sobre la solicitud de información con folio 030077824000274, conforme los siguientes:

1/6

### **ANTECEDENTES**

#### **1. SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.**

El veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, se presentó la solicitud de información con folio 030077824000274, en la cual se solicitó lo siguiente:

*"Se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Golf Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas APG-1 al APG-18. De igual manera, se solicitan las autorizaciones de usos de suelo emitidas por el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur emitidas a Kerzner Palmilla Hotel Partners S. de R.L. de C.V. respecto del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) sobre las áreas que lo integran denominadas AP-1, AP-6, AP-7. Ambas autorizaciones de uso de suelo, derivan de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condominos del Régimen General Condominal del Desarrollo Turístico Palmilla (Condominio Maestro Palmilla) de fecha 22 de febrero del 2023, protocolizada ante Notario Público número 31 del Estado de Baja California Sur Erick Pius Kaufmann Cervantes, mediante instrumento público de fecha 8 de mayo del 2023." SIC*

#### **2. TURNO DE LA SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA AL ÁREA ADMINISTRATIVA COMPETENTE, RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN.**



**GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO**



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024, AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



El veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, la solicitud de información 030077824000274, se turnó mediante oficio CGM/DMATIP/622/2024 al Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta, Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.

### 3. SOLICITUD AL COMITÉ MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL.

El Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta, Director Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., mediante oficio OV/256/2024, solicitó al H. Comité de Transparencia del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., la confirmación de la clasificación de la información como confidencial, refiriendo a efecto lo siguiente:

(...) *"En atención a lo solicitado y que después de una búsqueda exhaustiva dentro de los archivos físicos y digitales de esta dirección municipal, se localizaron las siguientes autorizaciones de usos de suelo:*

- Oficio US/201/PU/2023.
- Oficio US/118/PU/2023.
- Oficio US/988/PU/2023 y ST/533/PU/2023.
- Oficio US/1176/PU/2023 y ST/641/PU/2023.

*En virtud de lo anterior, solicito se confirme la clasificación de la información como confidencial, ya que contiene elementos que se considera como datos personales y de propiedad intelectual con fundamento en el artículo 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur. Y artículo 13 fracción VIII de la Ley Federal de Derechos de Autor" SIC*

A dicho oficio, anexa el expediente respectivo.

Ahora bien, este Comité de Transparencia, en asamblea extraordinaria, procede a analizar la mencionada solicitud, conforme a los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

#### I. DE LA COMPETENCIA.

De conformidad con el artículo 29, fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, el Comité de Transparencia tiene la facultad de confirmar, modificar o revocar las determinaciones que, en materia de clasificación de la información, y declaración de inexistencia o de incompetencia realicen los sujetos obligados.

**"Artículo 29. Compete al Comité de Transparencia lo siguiente:**

*VIII. Confirmar, modificar, revocar las determinaciones que, en materia de clasificación de la información, y declaración de inexistencia o de incompetencia realicen los sujetos obligados;"*

En este sentido, el Comité de Transparencia es competente para conocer y resolver la clasificación de información como confidencial solicitada por la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.



GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024. AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024. AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



### II. ESTUDIO DEL ASUNTO PARA LA CONFIRMACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN COMO CONFIDENCIAL.

El Comité de Transparencia procede a analizar la mencionada solicitud, respecto a la información marcada con la fracción I, atendiendo a lo siguiente:

Que, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur en su numeral 5, fracción XVIII, entiende como información confidencial:

**XVIII. Información Confidencial:** La información en posesión de los sujetos obligados, que refiera a la vida privada y/o los datos personales, por lo que no puede ser difundida, publicada o dada a conocer, excepto en aquellos casos en que así lo contemple la presente Ley; (SIC)

En tanto, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California Sur, en su numeral 3, fracción VIII, define a los datos personales como:

**VIII. Datos personales:** Cualquier información concerniente a una persona física identificada o identificable. Se considera que una persona es identificable cuando su identidad pueda determinarse directa o indirectamente a través de cualquier información; (SIC)

La ciudadana solicita conocer respecto a autorizaciones de usos de suelo.

Con fundamento en el artículo 78, fracción V del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Los Cabos, Baja California Sur, a la Dirección de Planeación Urbana, le corresponde:

**"Artículo 78.-** La Dirección de Planeación Urbana contará con las atribuciones siguientes:

**V. Aprobar, modificar o rechazar, conforme a los planes de desarrollo autorizados, los proyectos de construcciones, edificaciones, uso de suelo, cambios de uso de suelo y de edificaciones, obras de urbanización, régimen de propiedad en condominio, modificaciones de régimen de propiedad en condominio, así como de: subdivisiones, fusiones, parcelaciones, relotificaciones y fraccionamientos, estructuras para publicidad exterior y anuncios, otorgando, en caso procedente, la licencia municipal respectiva;"**

Por lo anterior, la emisión de las autorizaciones de uso de suelo, al ser facultad de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, son documentos públicos.

Ahora bien, este Comité de Transparencia Municipal, al tener a la vista los oficios US/201/PU/2023, US/118/PU/2023, US/988/PU/2023, ST/533/PU/2023, US/1176/PU/2023 y ST/641/PU/2023, materia de la solicitud de información, y en atención a lo manifestado por el área responsable de la información respecto a que encuadra como información confidencial, percibe que dichos oficios contienen datos personales de los interesados.

Dicho lo anterior el artículo 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, en el párrafo segundo refiere que a la información confidencial "sólo podrán ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a que se refiere la Ley respectiva, los titulares de la misma, sus representantes o en su defecto, el cónyuge supérstite y/o los parientes en línea recta ascendente y descendente sin limitación de



GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024. AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024. AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



grado, y en línea transversal hasta el segundo grado, previa comprobación", es decir, debe acreditarse la personalidad para tener acceso a la información con ese carácter.

El sujeto obligado debe respetar el derecho de acceso a la información, en tanto no vulnere el derecho a la protección de los datos personales, dado que también está obligado a resguardar toda aquella información que los ciudadanos le transfieran en el cumplimiento de sus facultades, ya que en apego al numeral 122 de la multicitada ley estatal, para permitir el acceso a la información confidencial, se requiere obtener el consentimiento de los particulares titulares de la información.

Por lo tanto, se debe atender a la Tesis: 1a. VII/2012 (10a.), que refiere:

Instancia: Primera Sala

Décima Época Materia(s): Constitucional

Tesis: 1a. VII/2012 (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro V, Febrero de 2012, Tomo 1, página 655 Tipo: Aislada

**INFORMACIÓN CONFIDENCIAL. LÍMITE AL DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN (LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA GUBERNAMENTAL).** Las fracciones I y II del segundo párrafo del artículo 6o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecen que el derecho de acceso a la información puede limitarse en virtud del interés público y de la vida privada y los datos personales. Dichas fracciones sólo enuncian los fines constitucionalmente válidos o legítimos para establecer limitaciones al citado derecho, sin embargo, ambas remiten a la legislación secundaria para el desarrollo de los supuestos específicos en que procedan las excepciones que busquen proteger los bienes constitucionales enunciados como límites al derecho de acceso a la información. Así, en cumplimiento al mandato constitucional, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental establece dos criterios bajo los cuales la información podrá clasificarse y, con ello, limitar el acceso de los particulares a la misma: el de información confidencial y el de información reservada. En lo que respecta al límite previsto en la Constitución, referente a la vida privada y los datos personales, el artículo 18 de la ley estableció como criterio de clasificación el de información confidencial, el cual restringe el acceso a la información que contenga datos personales que requieran el consentimiento de los individuos para su difusión, distribución o comercialización. Lo anterior también tiene un sustento constitucional en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 16 constitucional, el cual reconoce que el derecho a la protección de datos personales -así como al acceso, rectificación y cancelación de los mismos- debe ser tutelado por regla general, salvo los casos excepcionales que se prevean en la legislación secundaria; así como en la fracción V, del apartado C, del artículo 20 constitucional, que protege la identidad y datos personales de las víctimas y ofendidos que sean parte en procedimientos penales. Así pues, existe un derecho de acceso a la información pública que rige como regla general, aunque limitado, en forma también genérica, por el derecho a la protección de datos personales. Por lo anterior, el acceso público -para todas las personas independientemente del interés que pudieren tener- a los datos personales distintos a los del propio solicitante de información sólo procede en ciertos supuestos, reconocidos expresamente por las leyes respectivas. Adicionalmente, la información confidencial puede dar lugar a la clasificación de un documento en su totalidad o de ciertas partes o pasajes del mismo, pues puede darse el caso de un documento público que sólo en una sección contenga datos confidenciales. Por último, y conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley, la restricción de acceso a la información confidencial no es absoluta, pues puede permitirse su difusión, distribución o comercialización si se obtiene el consentimiento expreso de la persona a que haga referencia la información. Amparo en revisión 168/2011. Comisión Mexicana de Defensa y Protección de los Derechos Humanos, A.C. y otros 30 de noviembre de 2011. Cinco votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Nájera y González.

4/6



GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024. AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024. AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



Atendiendo al contenido de los referidos oficios, este Comité encuentra que los datos que deberán ser clasificados como confidencial por encuadrar como datos personales son:

<b>Las firmas de los particulares.</b>	Por ser el trazo gráfico personalísimo, con fundamento en los artículos 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.
<b>Pasaporte</b>	Toda vez que es la identificación oficial de las personas donde se advierte nombre y nacionalidad, fecha de nacimiento, sexo, lugar de nacimiento, fecha de vigencia y de caducidad, tipo o categoría del pasaporte, hábitos y frecuencias de viaje, destino de éstos, referencias de familiares o personas a que se puede contactar en caso de accidente o emergencia, teléfono, dirección, código postal, es decir se actualizan como datos personales, encuadrando en el numeral 5, fracción XVIII, 119 la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, y 116 de la Ley General de Transparencia.
<b>Clave Catastral</b>	Entendiendo como aquella que identifica la localización del bien inmueble, lo cual resulta en identificar el valor del patrimonio de un particular, encuadrando en el numeral 5, fracción XVIII, 119 la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, como información confidencial, pues es aquella que en posesión de los sujetos obligados, refiere la vida privada y/o datos personales, no puede ser difundida, publicada o dada a conocer por estos, así como el artículo 6, fracción III Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur.
<b>Domicilio particular</b>	Con fundamento en el numeral 29 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California Sur, es el lugar donde residen habitualmente y, a falta de éste, el centro principal de sus negocios las personas, por lo tanto hace identificable a su titular, encuadrando como dato personal, con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 5, fracción XVIII, 119 la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur.
<b>Planos arquitectónicos, memorias de cálculo, memorias descriptivas, memorias técnico descriptivas y anexos de cálculo.</b>	<p>Las obras arquitectónicas, son derechos de autor reconocidos por la Ley Federal del Derecho de Autor, los cuales el Estado reconoce y otorga su protección, dado que son prerrogativas y privilegios de carácter personal.</p> <p>Ahora bien, cuando el sujeto obligado tiene en su posesión estos derechos, está obligado a resguardarlos y a no proporcionarlos a cualquier particular, para el caso concreto, los planos que integran el expediente referido por el solicitante, encuadrando en el numeral 5, fracción XVIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, como información confidencial, pues es aquella que en posesión de los sujetos obligados, refiere la vida privada y/o datos</p>

5/6



GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. COMITÉ DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL

"2024 AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSION DE TERRITORIO FEDERAL A  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2024 AÑO DEL 75 ANIVERSARIO DE LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE  
COLONIZACION DEL VALLE DE SANTO DOMINGO"



	personales, no puede ser difundida, publicada o dada a conocer por estos y 13, fracción VIII de la Ley Federal del Derecho de Autor.
<b>Otros datos personales que deberán testarse</b>	Todo aquello que configura el concepto de dato personal, con fundamento en los artículos 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, como son: nombre, sexo, edad, fotografía, huella dactilar, domicilio, Clave Única de Registro de Población, Registro Federal de Contribuyentes, correo electrónico, estado civil, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, nacionalidad, número de seguridad social, profesión, ocupación y operaciones bancarias que no ingresen al estado.

Por lo tanto, es procedente, se elaboré la versión pública comprendida en el numeral 111 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, de las actuaciones referidas.

Ahora bien, atendiendo al numeral 112, fracción I Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, la clasificación de información podrá llevarse a cabo cuando se reciba una solicitud de acceso a la información, lo cual es aplicable al caso, por lo tanto, y de acuerdo a la información remitida por la cita dirección, este Comité encuentra que es procedente, clasificar las partes referidas, elaborándose la versión pública pertinente.

Por lo antes expuesto y fundado, este Comité de Transparencia:

6/6

### RESUELVE

**Primero.** – Con fundamento en los artículos 29, fracción VIII, 119, 120, 133, inciso a) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur, por **UNANIMIDAD DE VOTOS**, los integrantes del Comité de Transparencia, confirman la clasificación de información como confidencial respecto a la solicitud de información con folio 030077824000274, que realizó la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., bajo las consideraciones precisadas.

**Segundo.** –Se instruye al Lic. Miguel Ornelas Rojo, notifique a la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., para el trámite y respuesta a la solicitante, de la presente resolución y proceda a su debido resguardo.

**Lic. Alfredo Padilla Esparza.**

Presidente del Comité de Transparencia Municipal

**L.C.P. Miguel Ángel Cedeño Alba.**

Vocal del Comité de Transparencia Municipal.

**Lic. Arahát Angulo Cázarez.**

Vocal del Comité de Transparencia Municipal.



**GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO**





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"  
OFICIO: US/201/PU/2023. FOLIO: 070/2023.  
ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

San José del Cabo, B.C.S., a 27 de Febrero del año 2023.

KERZNER PALMILLA GOLF PARTNERS, S. DE R.L. DE C.V.  
(Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble)

At'n:

(Representante Legal)

ING. RODOLFO CUELLAR ALBARRAN

(Director Responsable de Obra-DRO/194/CUAR/2022)

PRESENTE:

Los suscritos, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano Ing. Francisco Javier Campas Duarte y El Director Municipal de Planeación Urbana Ing. Oscar Olea Mendivil del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente nos permitimos dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención al oficio sin número, recibido en esta Dirección y a través del cual solicita Autorización de Supervisión Técnica para llevar a cabo el proyecto de RESTAURANTE (Confort Station) promovido en el Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>, presentando copia de los siguientes documentos:

Antecedentes:

- Escritura [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha 11 de septiembre de 1997, del Notario público número 1 del Estado de Baja California Sur.
- Manifestación de la modificación al régimen general condominial.
- Carta que emite el OOMSAPAS Los Cabos de fecha 03 de enero de 2023, en la cual indican no tener adeudo alguno con este organismo por concepto de Agua Potable y Alcantarillado.
- Copia simple del pago del impuesto predial 2023.
- Copia de la identificación tipo Pasaporte [REDACTED] del [REDACTED] (Representante Legal)
- Fotografías del Lugar.
- 4 juegos de planos conteniendo Plantas Arquitectónicas, cortes y fachadas con firma del Director Responsable de Obra.
- CD con los planos digitales en formato DWG.

1:35PM 1/11/2023





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"  
OFICIO: US/201/PU/2023. FOLIO: 070/2023.  
ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

Localización:



Imagen del sistema ECARTO de la Dirección Municipal de Catastro.  
Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED]  
m<sup>2</sup>



Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del  
Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.  
Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED]  
m<sup>2</sup>  
Uso de suelo: ATU (Turístico Hotelero).







H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/201/PU/2023. FOLIO: 070/2023.

ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

**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 ...Titulo 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 Páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo), según su localización, esta Dirección Autoriza el uso de suelo ATO (Turístico Hotelero); compatible para RESTAURANTE (Confort Station) promovido en el Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>., Condicionado a presentar al trámite de Licencia de Construcción, ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción, el siguiente requisito:

- Planos arquitectónicos aprobados por el Comité de Revisión de Proyectos de Palmilla.

El Uso de suelo AT-0 – Turístico Hotelero cuenta con las siguientes características:

**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 Condominial horizontal; la categoría del servicio es de más de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.**



DIRECCION MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA

Página 3 | 5



GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/201/PU/2023. FOLIO: 070/2023.

ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

*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 de 6 niveles o 21 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. 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 restricciones laterales (10% de 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 del terreno como área permeable. Se podrán construir villa, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales. Densidad neta de 12 viv/ha y vecinal de 8 viv/ha. Terreno mínimo de 800 m<sup>2</sup> 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 tomará de acuerdo a la topografía del terreno. 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% de 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 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 100 m debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo. 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 son contar tinacos será de 2 niveles a 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder de 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% de 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 estacionamientos. Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como área permeable.



DIRECCION MUNICIPAL  
PLANEACION URBANA





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/201/PU/2023. FOLIO: 070/2023.

ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

Así mismo, se les informa que 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, y al incumplimiento de cualquiera de las bases y condiciones así como de resolutivos, en los plazos y términos establecidos, bajo responsiva de su promovente y en su caso, de violentarse o cambiarse dichos términos; la presente Autorización de Uso de Suelo, se considerará "NULA".

Sin otro particular de momento, quedamos de Ustedes.

ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE.  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ATENTAMENTE



DIRECCION MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA

ING. OSCAR ALEA MENDIVIL.  
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA.

C.c.p. Ing. Cecilia Guadalupe González Salas - Dirección Municipal de Licencias de Construcción. Presente.  
C.c.p. Archivo  
FICD/00M/LRG/JC\*





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: US/118/PU/2023. FOLIO: 046/2023.

ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

San José del Cabo, B.C.S., a 15 de Febrero del año 2023.

KERZNER PALMILLA GOLF PARTNERS, S. DE R.L. DE C.V.  
(Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble)

At'n:

(Representante Legal)

ING. RODOLFO CUELLAR ALBARRAN

(Director Responsable de Obra-DRO/194/CUAR/2022)

**P R E S E N T E S:**

Los suscritos, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano Ing. Francisco Javier Campas Duarte y El Director Municipal de Planeación Urbana Ing. Oscar Olea Mendivil del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente nos permitimos dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención al oficio sin número, recibido en esta Dirección y a través del cual solicita Autorización de Supervisión Técnica para llevar a cabo el proyecto de RESTAURANTE (Confort Station) promovido en el Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>, presentando copia de los siguientes documentos:

**Antecedentes:**

- Escritura [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha 11 de septiembre de 1997, del Notario público número 1 del Estado de Baja California Sur.
- Manifestación de la modificación al régimen general condominial.
- Carta que emite el OOMSAPAS Los Cabos de fecha 03 de enero de 2023, en la cual indican no tener adeudo alguno con este organismo por concepto de Agua Potable y Alcantarillado.
- Copia simple del pago del impuesto predial 2023.
- Copia de la identificación tipo Pasaporte No. [REDACTED] Sr. [REDACTED] (Representante Legal)
- Fotografías del Lugar.
- 4 juegos de planos conteniendo Plantas Arquitectónicas, cortes y fachadas con firma del Director Responsable de Obra.
- CD con los planos digitales en formato DWG.







H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"  
OFICIO: US/118/PU/2023. FOLIO: 046/2023.  
ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

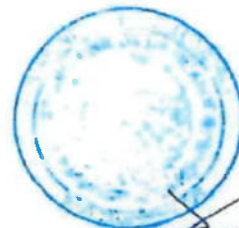
Localización:



Imagen del sistema ECARTO de la Dirección Municipal de Catastro.  
Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED]  
m<sup>2</sup>



Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del  
Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.  
Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED]  
m<sup>2</sup>  
Uso de suelo: ATO (Turístico Hotelero).



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA

Página 2 de 5



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



**"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"**

**OFICIO: US/118/PU/2023. FOLIO: 046/2023.**

**ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.**

**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 ...Titulo 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 Secretaría 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 Páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo), según su localización, esta Dirección Autoriza el uso de suelo ATO (Turístico Hotelero); compatible para RESTAURANTE (Confort Station) promovido en el Área Privativa APG1 del Campo de Golf del Condominio Maestro Palmilla en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, clave catastral [REDACTED] con superficie de [REDACTED], Condicionado a presentar al trámite de Licencia de Construcción, ante la Dirección Municipal de Licencias de Construcción, el siguiente requisito:

- Planos arquitectónicos aprobados por el Comité de Revisión de Proyectos de Palmilla.

El Uso de suelo AT-0 – Turístico Hotelero cuenta con las siguientes características:

**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 Condominial horizontal; la categoría del servicio es de más de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.**



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA

Página 1 | 5





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"  
OFICIO: US/118/PU/2023. FOLIO: 046/2023.  
ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

*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 de 6 niveles o 21 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. 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 restricciones laterales (10% de 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 del terreno como área permeable. Se podrán construir villa, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales. Densidad neta de 12 viv/ha y vecinal de 8 viv/ha. Terreno mínimo de 800 m<sup>2</sup> 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 ocupar 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 tomará de acuerdo a la topografía del terreno. 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% de 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 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 100 m debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo. 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 a 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder de altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con las Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% de 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 estacionamientos. Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como área permeable.*



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA

Página 4 / 5



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARIA ROSAURA ZAPATA CANO"  
OFICIO: US/118/PU/2023. FOLIO: 046/2023.  
ASUNTO: AUTORIZACION DE USO DE SUELO.

Así mismo, se les informa que 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, y al incumplimiento de cualquiera de las bases y condiciones así como de resolutivos, en los plazos y términos establecidos, bajo responsiva de su promovente y en su caso, de violentarse o cambiarse dichos términos; la presente Autorización de Uso de Suelo, se considerará "NULA".

Sin otro particular de momento, quedamos de Ustedes.

  
ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE.  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ATENTAMENTE:



  
ING. OSCAR OLEA MENDIVIL.  
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA.

C.c.p. Ing. Cecilia Guadalupe González Salas, -Dirección Municipal de Licencias de Construcción. - Presente.  
C.c.p. Archivo  
FICD/DOM/LRG/JC\*





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica  
(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ... Ley de Hacienda Municipal).

San José del Cabo, B.C.S., a 11 de Octubre del año 2023.

**KERZNER PALMILLA HOTEL PARTNERS, S. DE R.L. DE C.V.**  
(Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble)

At'n:

(Apoderados Legales)

**ING. RAMAN ARTURO VELARDE GARCIA.**

(Director Responsable de Obra-DRO/275/VEGR/2023)

**PRESENTE:**

El suscrito, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano Ing. **Francisco Javier Campas Duarte** del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente nos permitimos dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención al oficio sin número, recibido en esta Dirección y a través del cual solicita **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica** para llevar a cabo el proyecto de **OFICINAS** promovido para el **Área Privativa AP-1, Desarrollo Palmilla, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral** y superficie de **m<sup>2</sup>.**, presentando copia de los siguientes documentos:

**Antecedentes:**

- Identificación oficial (pasaporte) del (apoderado legal).
- Identificación oficial (pasaporte) del (apoderado legal).
- Escritura pública libro , otorgada ante el Notario Público No. 92 del Distrito Federal; se hace constar la constitución de la sociedad GSEM Palmilla Hotel Partners S. de R.L. de C.V.
- Escritura pública , otorgada ante Notario Público No. 97 del Estado de Baja California Sur, manifestada en la Dirección Municipal de Catastro de Los Cabos a 26 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Los Cabos a 13 de octubre de 1997. Se hace constar el contrato de extinción parcial de Fideicomiso y transmisión de propiedad

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

**GOBIERNO  
CON SENTIDO**



H. XIV AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "f" y "j" ...Ley de Hacienda Municipal).**

de bienes inmuebles por ejecución de fideicomiso, mediante el cual GSEM Palmilla Hotel Partners, S. de R.L. de C.V. adquiere entre otras propiedades el Área Privativa AP-1 con extensión superficial de [REDACTED] m<sup>2</sup> de clave catastral [REDACTED].

- Memoria descriptiva del Área Privativa Fracción "H" (AP-1).
- Instrumento público [REDACTED] volumen [REDACTED], otorgada ante el Notario Público No. 01 del Distrito Federal; se hace constar la compilación de antecedentes respecto al Área Privativa AP-1 de Palmilla, que otorga entre otros Kersner Palmilla Hotel Partners, S. de R.L. de C.V. (antes GSEM Palmilla Hotel Partners, S. de R.L. de C.V.). Entre otras cosas se aclara la superficie del lote a [REDACTED] m<sup>2</sup>.
- Escritura pública [REDACTED] volumen [REDACTED], otorgada ante el Notario Público No. 31 del Estado de Baja California Sur, inscrita en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Baja California Sur el 12 de noviembre de 2021 con el folio mercantil electrónico [REDACTED] se hace constar la protocolización del documento que contiene las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de socios de Kersner Palmilla Hotel Partners, S. de R.L. de C.V., entre las cuales está el otorgamiento de poderes.
- Manifestación catastral de fecha 27 de enero de 2009, correspondiente a la [REDACTED] a nombre de Kersner Palmilla Hotel Partners S. de R.L. de C.V., correspondiente al Área Privativa AP-1, desarrollo Palmilla, San José del Cabo, con clave catastral [REDACTED] se menciona que existe una construcción de [REDACTED] m<sup>2</sup> + [REDACTED] m<sup>2</sup> de ampliación, volados de [REDACTED] m<sup>2</sup> y ampliación de albercas [REDACTED] m<sup>2</sup>.
- Estado de cuenta de impuesto predial 2023.
- Constancias de no adeudo de agua potable emitida por el O.O.M.S.A.P.A.S. de Los Cabos el 03 de enero de 2023.
- Croquis de localización.
- Fotografías del inmueble.
- 3 juegos de planos arquitectónicos con el sello y firmas de aprobación del Comité de Revisión de Proyectos del Condominio Maestro Palmilla de fecha 21 de junio de 2023, así como la firma del Director Responsable de Obra.
- Disco compacto con información digital del proyecto en formato DWG.autoCAD.
- Oficio OV/140/PU/2023 folio 276/2023 del 14 de abril de 2023, mediante el cual la Dirección Municipal de Planeación Urbana y la Dirección General de Desarrollo Urbano hacen observaciones al expediente presentado.



DIRECCIÓN GEN  
DE DESARROLLO





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica  
(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).

Localización:



Imagen del sistema Google earth.

Área Privativa AP-1, Desarrollo Palmilla, San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral  
[REDACTED] y superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>.



Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403  
de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo  
Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.

Área Privativa AP-1, Desarrollo Palmilla, San José del Cabo,  
Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral  
[REDACTED], superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>.

Uso de suelo: ATD (Turístico Hotelero).

Resolutivo:



DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "f" y "j" ...Ley de Hacienda Municipal).**

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 ...Titulo 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 Ayuntamiento de Los Cabos y con Certificación de la Secretaría 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 Páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo) y según su localización, revisión y análisis de su proyecto mediante el Dictamen llevado a cabo con el presente **Uso de Suelo y Supervisión**, esta Instancia Municipal **AUTORIZA LA COMPATIBILIDAD DEL DESTINO DE (OFINAS) DENTRO DEL USO DE SUELO ATO (TURISTICO HOTELERO)** aplicable en el Área Privativa AP-1, Desarrollo Palmilla, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral [REDACTED] y superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup>, así mismo **SE OTORGA DICTAMEN FAVORABLE AL PROYECTO PRESENTADO**, condicionado a presentar al trámite de **Licencia de Construcción** lo siguiente:

- Sellos de la Dirección Municipal de Catastro y de Registro Público de la Propiedad en las escrituras públicas 43,846 volumen 46 del 11 de septiembre de 1997 y 50,210 volumen 1,203 del 02 de Agosto de 2003.
- Plano de conjunto donde indique el cajón de estacionamiento de las oficinas promotoras.

Al terminación de obra ante la misma Dirección, presentar lo siguiente:



DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: 1731/2023

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).

- Visto Bueno de la Dirección Municipal de Protección Civil (en materia de riesgos).

DICHO PROYECTO SE AUTORIZA DE ACUERDO A PLANOS ANEXOS Y CON EL SIGUIENTE CUADRO DE ANALISIS:

TABLA DE COMPATIBILIDAD							
USO DE SUELO:	ATO (Turístico Hotelero) Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040			No. DE DICTAMEN		US/988/PU/2023 ST/533/PU/2023	
CONCEPTO				COMPATIBILIDAD			
				Compatible	No compatible	Condicionado:	
Otro:	Oficinas					*	
Ubicación Concentradores de Actividad:	No aplica			---	---	---	
Ubicación respecto a Vialidad:	Local			*			
COEFICIENTES Y RESTRICCIONES							
Concepto: Superficie de lote: 75,860.55 m <sup>2</sup>	PDU2040		Proyecto		Cumple		Observaciones
	Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	SI	NO	
C.O.S.:	0.50	37,930.28 m <sup>2</sup>	0.189	14,398.85 m <sup>2</sup>	*		Superficie construida de acuerdo a manifiesto catastral del 27 de enero de 2009: 22,711.52 m <sup>2</sup> • COS existente: 14,398.15 m <sup>2</sup> (de acuerdo a cartografía catastral) • CUS existente: 25,137.11 m <sup>2</sup> (de acuerdo a cartografía catastral) • 1er nivel (ampliación oficinas): 89.70 m <sup>2</sup> Deberá conservar una superficie mínima con material permeable de 15,172.12 m <sup>2</sup> .
C.U.S.:	1.80	136,548.99 m <sup>2</sup>	0.333	25,226.81 m <sup>2</sup>	*		
% de Permeabilidad:	20 %	15,172.12 m <sup>2</sup>	>20 %	>15,172.12 m <sup>2</sup>	*		
Altura	Pisos:	6 niveles	3 niveles existentes previamente autorizados		*		La construcción promovida es de 1 nivel
	Losa Plana:	21.03 m	Los metros existentes previamente autorizados		*		La construcción promovida hasta 05 m de altura.
	Bóveda, pretil, losa inclinada:	22.20 m	Los metros existentes previamente autorizados		*		Idem.
	Frente:	10.03 m	Las restricciones previamente autorizada		*		La construcción promovida rodeada de construcciones existentes previamente autorizadas.

DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

## H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

### DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

### DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023** y **ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).

Posterior:	-----		Las restricciones previamente autorizada	*	Idem
Lateral (20 % del frente del lote) < 24.00 m	(10%) 6.99 m	(10%) 6.99 m	Las restricciones previamente autorizada	*	Frente del lote: 69.90 m con Bahía Roca
Zona Federal:	10.00 m		Las restricciones previamente autorizada	*	La construcción promovida está rodeada de construcciones existentes previamente autorizadas
Estacionamiento:	oficinas 1x50 m <sup>2</sup>	Cajones existentes + 1 cajón	Existentes autorizados + 1 cajón	*	Deberá plasmar en plano de conjunto los cajones de estacionamiento existentes + el nuevo correspondiente a la oficina.

El Uso de Suelo AT-0 – Turístico Hotelero cuenta con las siguientes características:

#### 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 Condominial 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 de 6 niveles o 21 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. En caso de bóvedas o lasas 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 Marítima Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% de 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 del terreno como área permeable.

#### **Se podrán construir villa, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales.**

Densidad neta de 12 viv/ha y vecinal de 8 viv/ha. Terreno mínimo de 800 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 29 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 6 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. Lasas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Las restricciones de







**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

**OFICIO: US/988/PU/2023 y ST/533/PU/2023 FOLIO: 1731/2023**

**ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).**

*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% de 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 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 100 m debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo. 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 son contar tinacos será de 2 niveles a 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder de altura máxima establecida. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con las Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% de 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 estacionamientos. Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como área permeable.*

Es importante señalar, que bajo el principio de buena fe en todo procedimiento administrativo, el presente dictamen se elaboró sin la declaración o manifestación por parte del solicitante sobre la posible existencia de siniestros y/o riesgos que afectan o pueden afectar o modificar en lo futuro el predio objeto de la presente solicitud, por lo que este se dictó conforme a la documentación, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su más estricta responsabilidad y veracidad; esta Dirección General no incurrirá en responsabilidad alguna, directa o indirectamente, por el uso, destino y/o autorización final que el particular, solicitante, su apoderado/representante legal o cualquier otra autoridad Federal, Estatal o Municipal realicen, faculthen o ejecuten con el presente instrumento legal o cualquier otra responsabilidad que se desprenda de dichos actos.

Así mismo, se les informa que 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, quedando a salvo los derechos de terceros.



**DIRECCIÓN GEN  
DE DESARROLLO**



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.L.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"

OFICIO: **US/988/PU/2023 y ST/533/PU/2023** FOLIO: **1731/2023**

ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica  
(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).

Para la construcción de dicho proyecto se 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, así como la seguridad de sus circunvecinos.

Sin otro particular de momento, quedo de Ustedes.

ATENTAMENTE:

**ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO.



DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO

C.c.p. Ing. Cecilia Guadalupe González Salas -Dirección Municipal de Licencias de Construcción - Presente.  
C.c.p. Archivo  
FICD/Victor/JC\*





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1176/PU/2023** y **ST/641/PU/2023** FOLIO: **1972/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).**

San José del Cabo, B.C.S., a 04 de Diciembre del año 2023.

**KERZNER PALMILLA HOTEL PARTNERS, S. DE R.L. DE C.V.**  
**(Sociedad Mercantil Propietaria del Inmueble)**

At'n:

**ING. ISMAEL CASTREJON GUERRERO.**

**(Director Responsable de Obra D.R.O/288/CAGI/2023)**

**PRESENTES:**

Los suscritos, en carácter de Director General de Desarrollo Urbano **Ing. Francisco Javier Campas Duarte** y El Director Municipal de Planeación Urbana **Arq. Giovanni Alberto Higuera Peralta** del Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente nos permitimos dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención al oficio sin número, recibido en esta Dirección y a través del cual solicita **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica** para llevar a cabo el proyecto de **CASA CLUB** promovido para el predio ubicado en Carretera Transpeninsular k.m 7.5 s/n colonia Punta Palmilla, C.P. 23400 San José del Cabo, Condominio Residencial Querencia, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Con Clave Catastral No. [REDACTED] y una Superficie de [REDACTED] M2., presentando copia de los siguientes documentos:

**Antecedentes:**

- Escritura pública Num. [REDACTED] de fecha 07 de Agosto de 2003, Notario Público No. 1  
Que comprende la compilación de antecedentes respecto del área privativa campo de golf integrada por 20 fracciones del terreno del condominio maestro Palmilla.
- Poder Notarial [REDACTED] con fecha 27 de Febrero del 1998
- Fideicomiso [REDACTED] con fecha del 20 de Diciembre 2019
- Libertad de gravamen, que contienen todos los antecedentes del área privativa del campo de golf Palmilla.
- Manifestada de Compraventa. emitido por la Dirección Municipal de Catastro Los Cabos [REDACTED] 14 de marzo del 2023
- Pasaporte Estadounidense.
- Pago del Impuesto predial 2023.
- 4 juegos de planos arquitectónicos, cortes y fachadas.

14/12/23



pag. 1

**GOBIERNO  
CON SENTIDO  
HUMANO**



H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1176/PU/2023 Y ST/641/PU/2023** FOLIO: **1972/2023**

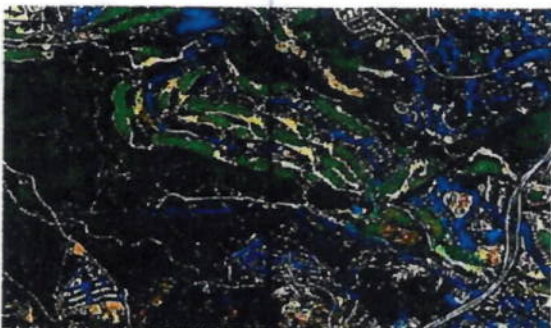
ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).**

Localización:



*Imagen del Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.*

*Carretera Transpeninsular k.m 7.5 s/n colonia Punta Palmilla,  
C.P. 23400 San José del Cabo, Condominio Residencial  
Querencia, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja  
California Sur.  
Con Clave Catastral No. [REDACTED] y una  
Superficie de [REDACTED] M2.  
Uso de suelo: SRT  
(Servicio Recreativo Turístico).*



*Imagen Ecarto.*

*Carretera Transpeninsular k.m 7.5 s/n colonia Punta Palmilla,  
C.P. 23400 San José del Cabo, Condominio Residencial  
Querencia, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja  
California Sur.  
Con Clave Catastral No. [REDACTED] y una  
Superficie de [REDACTED] M2.*

Resolutivo:

En base a croquis de localización y en los Términos de Ley y de Normatividad Vigentes en el Municipio de Los Cabos... Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S. Artículos 4, 5, 6, Fracción III del 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 ...Titulo Segundo capitulo 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 mantener el otorgamiento de







H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1176/PU/2023** Y **ST/641/PU/2023** FOLIO: **1972/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso 7º y 8º ...Ley de Hacienda Municipal).**

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 Páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo) y según su localización, revisión y análisis de su proyecto mediante el Dictamen llevado a cabo con el presente **Uso de Suelo y Supervisión Técnica**, ésta Instancia Municipal **AUTORIZA LA COMPATIBILIDAD DEL DESTINO DE (CASA CLUB)** promovido para el predio ubicado en **Carretera Transpeninsular k.m 7.5 s/n colonia Punta Palmilla, C.P. 23400 San José del Cabo, Condominio Residencial Querencia, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Con Clave Catastral No. [REDACTED]** y una Superficie de **[REDACTED] M2**, así mismo **SE OTORGA DICTAMEN FAVORABLE AL PROYECTO PRESENTADO**, condicionado a presentar al trámite de **Licencia de construcción** lo siguiente:

- Vo. Bo. de Protección Civil.
- Vo. Bo. de Bomberos.
- Contrato de Agua.

**DICHO PROYECTO SE AUTORIZA DE ACUERDO A PLANOS ANEXOS Y CON EL SIGUIENTE CUADRO DE ANALISIS:**

TABLA DE COMPATIBILIDAD		
USO DE SUELO:	RT0 (Residencial Turístico)	No. DE DICTAMEN
	Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.	





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"

OFICIO: **US/1176/PU/2023** Y **ST/641/PU/2023** FOLIO: **1972/2023**

ASUNTO: **Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "f" y "g" ...Ley de Hacienda Municipal).**

CONCEPTO			COMPATIBILIDAD					
			Compatible	No compatible	Condicionado a:			
Giro:	Residencial Turístico.		*					
Ubicación con respecto a Vialidad:			*					
COEFICIENTES Y RESTRICCIONES								
Concepto: terreno: 204,626.73 M2		PDU2040		Proyecto		Cumple	Observaciones	
		Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	SI		NO
C.O.S. :		0.50	102,303.37m²	0.01	1,656.31m2	*		*No hay construcción en este predio. Este proyecto, cuenta con una planta, la cual tiene un área de 1,656.31m2 El área descrita es calculada únicamente para fines de revisar los coeficientes COS Y CUS *Revisar las áreas perimetrales para poder otorgar la Lic. De construcción. *Obra nueva
		0.50	122,776.04m²	0.01	1,656.31m2	*		
% de Permeabilidad:		20%	40,925.34 m²	94%	193,171.95m2	*		
Altura	Pisos:	2Niveles		1Niveles		*		
	Losa Plana:	7.50m		2.70 m.		*		
	Bóveda, pretil, losa inclinada:	--		--		*		
Restricciones	Frente:	5.00m		>5.00m		*		
	Posterior:	3.00 m		>3.00m		*		
	Lateral	10%<12.00m		>10%		*		
Estacionamiento:		Trase por cada 100m² construido 11		56		*		Cumple de acuerdo al Reglamento
Densidad:		25vivienda 511.60		1		*		



DIRECCIÓN MUNICIPAL





H. XIV AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS, B.C.S.

**H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**



"2023, AÑO DE LA PROFESORA MARÍA ROSAURA ZAPATA CANO"

**OFICIO: US/1176/PU/2023 Y ST/641/PU/2023 FOLIO: 1972/2023**

**ASUNTO: Autorización de Uso de Suelo y Supervisión Técnica**  
**(Artículos 81 Inciso "I" y "J" ...Ley de Hacienda Municipal).**

Es importante señalar, que bajo el principio de buena fe en todo procedimiento administrativo, el presente dictamen se elaboró sin la declaración o manifestación por parte del solicitante sobre la posible existencia de siniestros y/o riesgos que afectan o pueden afectar o modificar en lo futuro el predio objeto de la presente solicitud, por lo que este se dictó conforme a la documentación, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su más estricta responsabilidad y veracidad; esta Dirección General no incurrirá en responsabilidad alguna, directa o indirectamente, por el uso, destino y/o autorización final que el particular, solicitante, su apoderado/representante legal o cualquier otra autoridad Federal, Estatal o Municipal realicen, faculten o ejecuten con el presente instrumento legal o cualquier otra responsabilidad que se desprenda de dichos actos.

Así mismo, se les informa que 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., quedando a salvo los derechos de terceros.

Para la construcción de dicho proyecto se 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, así como la seguridad de sus circunvecinos.

Sin otro particular de momento, quedamos de Ustedes.

**ING. FRANCISCO JAVIER CAMPAS DUARTE**  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.



**ATENTAMENTE:**

**DR. GIOVANNI ALBERTO HIGUERA PERALTA.**  
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA

**DIRECCIÓN MUNICIPAL  
DE PLANEACIÓN URBANA**

C.c.p. Ing. Cecilia Guadalupe González Salas -Dirección Municipal de Licencias de Construcción.- Presente

C.c.p. Archivo  
FICD/GAHP/Abril/JC"