



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL  
DE LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.  
OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

## PLAN MAESTRO

**LIC. JAVIER MANTEROLA PIÑA.**  
**REPRESENTANTE LEGAL.**  
**Presente.**

ESTA DIRECCION GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD, DEL HONORABLE XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ; POR ESTE CONDUCTO RESPETUOSAMENTE DA SEGUIMIENTO A SU PROMOCIÓN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

En atención a su oficio sin número de fecha 11 de Agosto del 2023, mediante el cual solicita **Modificación de Autorización de Plan Maestro para Proyecto denominado Pedregal de La Paz**, en [REDACTED]

### ANTECEDENTES:

- [REDACTED]

Eliminación: Datos confidenciales – Firmas, domicilio, teléfono y datos personales de particulares. Fundamento legal. Artículo 11 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública 20 y 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Baja California Sur y el numeral Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas.

- [REDACTED]

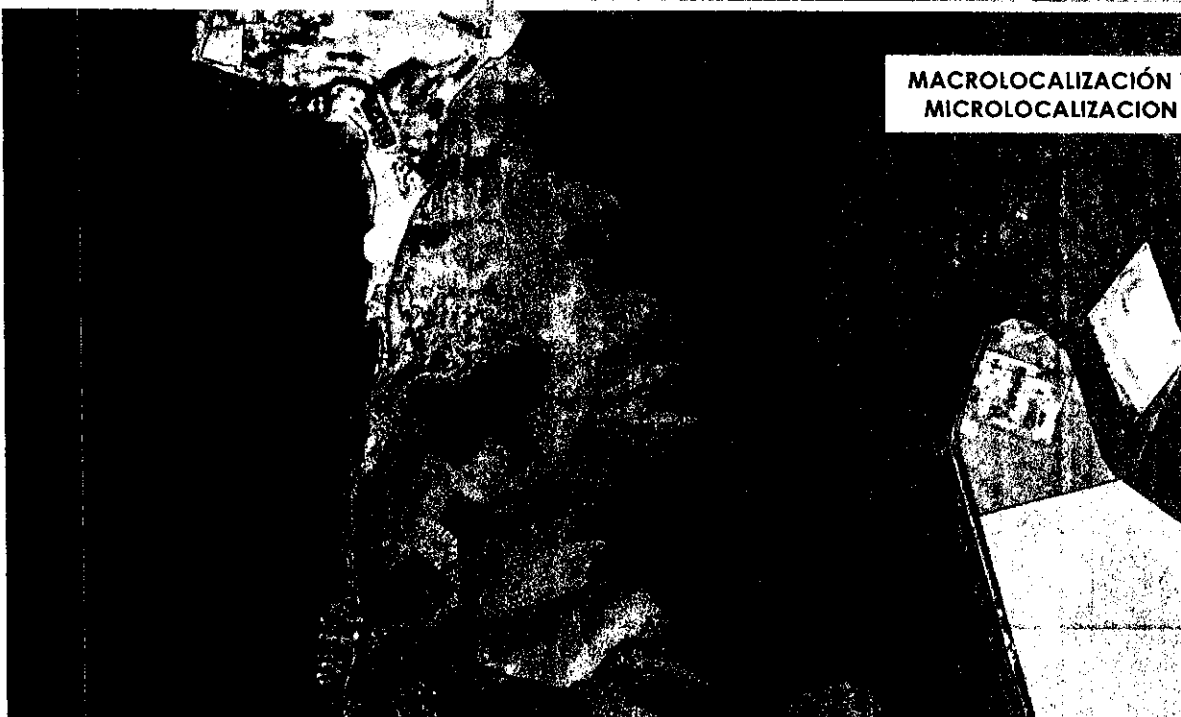
**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL  
DE LA CIUDAD**

**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**

La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.

OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO** Mediante la siguiente imagen del Plano con clave 47a de la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la ciudad de La Paz 2018, publicado en el Diario Oficial Numero 32 de fecha 18 de julio del 2018, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 27 de Julio del 2018 quedando bajo registro 36, volumen 3 de Decretos:



**MACROLOCALIZACIÓN Y  
MICROLOCALIZACIÓN**



M. AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B.C.S.  
2021-2024

**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL  
DE LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.  
OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

**DESCRIPCIÓN DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD Y LINEAMIENTOS:**

**H6 VIVIENDA RESIDENCIAL TURÍSTICA:** Los fraccionamientos de tipo residencial turístico tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un Reglamento Interno, que será aprobado por la Dirección. En este tipo de fraccionamientos no se podrá tener un uso mixto residencial y condominial.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I I. La densidad máxima será de 13 viviendas por hectárea.
- II II. La superficie mínima de lote será de 500.00 metros cuadrados.
- III III. El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales.
- IV IV. El C.O.S. no será mayor del 0.40 de la superficie total del lote.
- V V. El C.U.S. no deberá exceder el 2.40 de la superficie total del lote.
- VI VI. El C.A.S. no será menor a 0.60 de la superficie total del lote.
- VII VII. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder 6 niveles o 21.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VIII VIII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada y la posterior de 3.00 metros.
- IX IX. Deberá contar con 4 cajones para estacionamiento
- X X. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones, rampas para personas con discapacidad y pavimento.
- XI XI. Deberá aplicar los lineamientos de la NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación sustentable - criterios y requerimientos ambientales mínimos.
- XII XII. Se deberán presentar los trámites con los formatos INAH – 0016 e INAH – 0017 relacionados con la presencia de sitios arqueológicos, históricos y paleontológicos y la liberación u otorgamiento de permisos para realizar obras en las zonas que los contengan.
- XIII XIII. Imágenes de referencia para la interpretación de los lineamientos, mismos que se encuentran establecidos en el punto 3.5.2.3 Modalidades de utilización.

# DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.

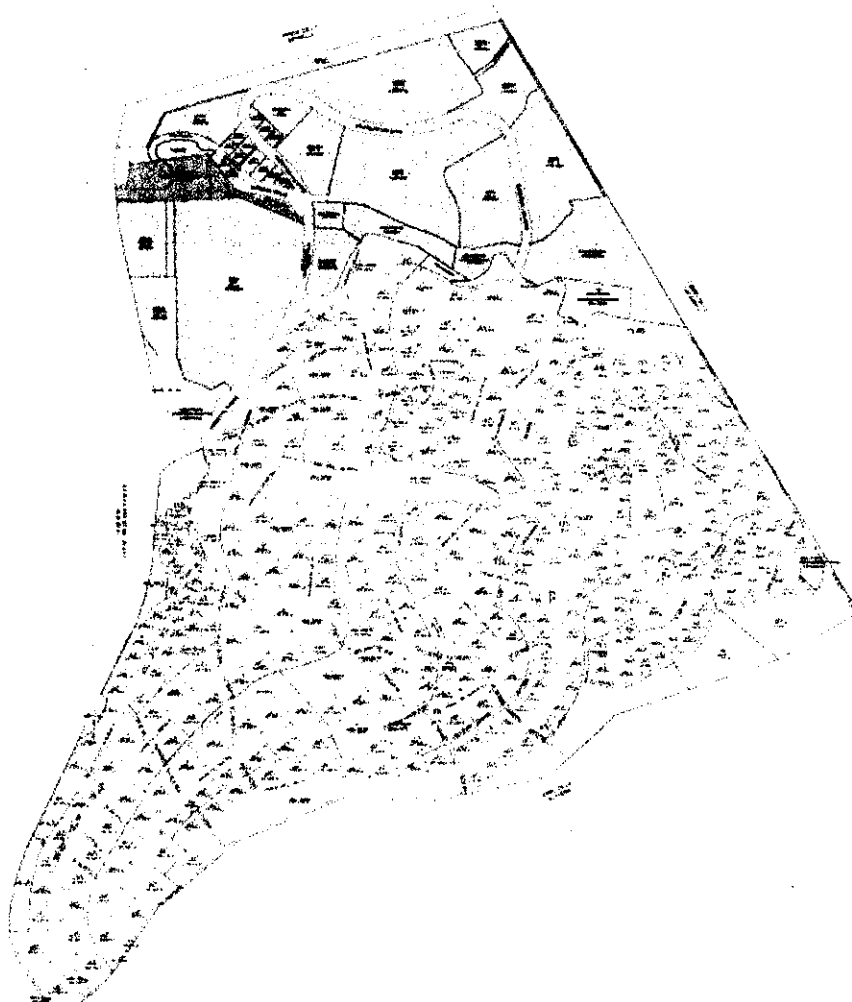
OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

## TABLA DE INTENSIDAD DE USO DE SUELO:

Clasificación	Clave	Zona	Densidad (vivienda)	Lote mínimo	Frente mínimo	C.O.S.	C.U.S.	C.A.S.	Alturas máximas		Restricción		Estacionamiento
									Pisos	Losas planas (m)	Frente	Posterior	
TURISTICO	H6	Residencial Turístico	13	500	20	0.40	2.4	0.60	6	21	5	3	
MIXTOS	CU R	Corredor Urbano	Selectiva	hasta 250	7	0.70	2.8	0.30	4	14	2.5	1.5	De acuerdo con Reglamento de Construcciones para el Estado de B.C.S.
				de 251 a 750	15	0.75	3.8	0.25	5	17.5	5	1.5	
				más de 751	20	0.70	4.9	0.30	7	24.5	5	1.5	
	hasta 250	7		0.70	2.8	0.30	4	14	2.5	1.5			
	de 251 a 750	15		0.70	3.8	0.30	5	17.5	5	1.5			
	más de 751	20		0.70	4.9	0.30	7	24.5	5	1.5			
	hasta 250	7		0.70	2.8	0.30	4	14	2.5	1.5			
	de 251 a 750	15		0.75	3.8	0.25	5	17.5	5	1.5			
	de 751 a 1500	20		0.70	4.9	0.30	7	24.5	5	1.5			
	más de 1500	30		0.70	7.0	0.30	10	35	5	1.5			
INDUSTRIA	I	Industrial	n/a	2000	n/a	0.70	0.7	0.30	1	10	12	3	

Fuente: Elaboración de PPI Proyectos y Planeación Integral S.A. de C.V.

## ZONIFICACIÓN PLAN MAESTRO








**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL  
DE LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.  
OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

USO DE SUELO	CÓDIGO	SÍMBOLO	SUPERFICIE	COS	CUS	CAS	NIVELES MÁX.	No. DE UNIDADES	DENSIDAD	COMPATIBILIDADES
Área Común del Condominio Maestro	UC		38,074.890 m2	0.40	0.80	0.25	2 niveles	478 Unidades Habitacionales	13 unidades habitacionales por hectárea	- Áreas verdes. - Equipamiento para instalaciones. - Servicios. - Vivienda unifamiliar de nivel alto.
Residencial Alto	RA		472,576.288 m2	0.40	0.80	0.25	2 niveles			- Vivienda plurifamiliar de nivel alto. - Uso comercial. - Unidad de atención para la salud.
Vivienda Plurifamiliar	VP		158,072.034 m2	0.40	0.80	0.25	5 niveles			
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO MAESTRO			608,722.833 m2							

**DICTAMEN:**

**EL PROYECTO CUMPLE CON LOS COEFICIENTES Y LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA PAZ.**

**RESOLUTIVO:** Con respecto a lo anterior, hago de su conocimiento que una vez revisada y analizada la solicitud, con fundamento en el Artículo 13 fracción II y X de la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, se emite **RATIFICACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PLAN MAESTRO PARA PROYECTO DENOMINADO PEDREGAL DE LA PAZ**, en el sitio antes mencionado.

Finalmente deberá cumplir con las siguientes **CONDICIONANTES** para su operación, de lo **contrario se hará acreedor a las sanciones aplicables o bien a la revocación del presente documento:**

- No deberá darse al predio, ni a la edificación un uso distinto al autorizado, y en caso de requerir cambiar los términos del presente Autorización de Uso de Suelo, deberá realizar un nuevo trámite para la obtención de la nueva autorización correspondiente.
- Deberá dar cumplimiento a toda la **NORMATIVIDAD APLICABLE EN MATERIA AMBIENTAL**.
- Deberá implementar una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, y NOM-003-SEMARNAT-1997
- Las obras o actividades recreativas en áreas de dunas costeras y humedales deberán de contar con uso de suelo, autorización en materia de impacto ambiental correspondiente.



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL  
DE LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 12 de Octubre del 2023.  
OFICIO No. DOT/PM-004/2023.

La presente Autorización de Uso de Suelo, tiene vigencia de 3 (tres) años a partir de la fecha de emisión, de acuerdo al Artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, que a la letra dice: Las autorizaciones para inicio de todo tipo de obras de urbanización y de edificación estarán sujetas a una vigencia de dos años; En caso de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las autorizaciones sin que los interesados las hayan ejercido, deberán obtener una nueva autorización.

Sin otro particular por el momento me es grato enviarle un cordial saludo, quedando a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE,



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
DEL TERRITORIO



ARQ. ULISES ARAFAZ MEZA OCHOA  
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

C.c.p. Archivo /VRM