



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



197-XXVI-2012

EL SUSCRITO, LIC. GUILLERMO MARRÓN ROSAS, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**, A USTEDES:

C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SÍNDICO MUNICIPAL
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS, DIR. MPAL. CATASTRO
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **26**, CELEBRADA LOS DÍAS **13 Y 25 DE JULIO DE 2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **PUNTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN EDILICIA DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA**, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN A LA EMPRESA AGUA CALIENTE S. A. DE C. V. PARA EL PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACIÓN CON UNA SUPERFICIE DE **11,290.16 METROS CUADRADOS**, LOCALIZADOS EN LA FRACCIÓN I Y II DEL PREDIO AGUA CALIENTE DEL POBLADO BUENAVISTA, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

*Por oficios OV/1010/PU/2008 y 047/DGPDUE/008, de fecha 22 de Febrero de 2008, la entonces Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología, informa a esta Sindicatura Municipal del resultado del Dictamen Técnico de Área de Donación que le corresponderá entregar a la empresa Agua Caliente S. A. de C. V. es de **13,482.30 metros cuadrados**, superficie donde se considera incorporar el predio del Monumento a la Bandera el cual ocupa una superficie de **2,192.140 metros cuadrados**.*

En virtud de lo anterior, con fecha 24 de Febrero de 2008, se firmo Contrato Privado de Donación entre el H. IX Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur y los CC. Carlos Kennedy Muñoz, Héctor Magallanes Arciniaga y Russel Edwin Kennedy Mckamey, en sus caracteres de representantes legales de la Sociedad denominada Agua Caliente S. A. de C. V. siendo el objeto material dos fracciones de terreno, la primera con superficie de 11,290.16 metros cuadrados y la segunda una superficie de 2,192.140 metros cuadrados, esta ultima se dono para ser utilizada única y exclusivamente para el Monumento a la Bandera del Poblado Buena Vista, obligándose el Ayuntamiento a conservarlo en ese lugar.

Mediante oficio OV/299/2011, de fecha 13 de octubre de 2011, el Arquitecto Roberto Flores Rivera y el Ingeniero Jesús Salvador Beltrán Cota, en sus caracteres de Director General de Planeación y Desarrollo Urbano y Director Municipal de Planeación Urbana respectivamente, dan contestación a



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



197-XXVI-2012

escrito presentado por el C. Carlos Kennedy Munoz, donde solicita la autorización al Plan Maestro de Usos de Suelo del Proyecto Misión Buenavista, y concluye literalmente de esta manera:

“Su nueva propuesta de área de donación **no cumple** con lo establecido en el Art. 74 de la Ley de Desarrollo Urbano Estatal, así como con el contrato privado del 24 de febrero de 2008, ya que la superficie requerida de área de donación según los documentos mencionados con antelación en los puntos 8 y 9 del apartado de antecedentes, así como el punto 1 del apartado del análisis, nos indican que deberá entregar una superficie total de 13,482.30 m² conformada por el área de donación Fracción 01 de 11,290.16 m² y por el área de donación Fracción 02 de 2,192.140 m²; mientras que la superficie propuesta a donar por el desarrollador en la presente solicitud es de 9,998.64 m², conformada por la fracción 02 de 2,192.140 m² del monumento a la Bandera y por una superficie de 7,806.50 m² en lugar de los 11,290.16 m² que ya se habían acordado y de conformidad signado en el contrato privado de donación del 24 de febrero de 2008, por lo que no nos es posible a esta instancia municipal modificar de acuerdo a su nueva propuesta, lo ya establecido entre las instancias correspondientes y el desarrollador, y por tanto consideramos improcedente su promoción de la propuesta referida”.

La empresa Agua Caliente S. A. de C. V. en virtud de dar cumplimiento a sus obligaciones, opta por cubrir en efectivo el área de donación que esta integrada por Fracción 01 con superficie de 11,290.16 metros cuadrados y formalizar mediante escritura pública la Donación efectuada mediante contrato privado únicamente en lo que respecta a la fracción 02 con superficie de 2,193.1406 metros cuadrados.

*Para determinar el valor comercial del predio Fracción 01 con superficie de 11,290.16 metros cuadrados, la empresa Agua Caliente S. A. de C. V., presento avalúo comercial número 91, elaborado por el Corredor Público Número 2, de la Plaza del Estado de Baja California Sur, el C. Francisco Javier Mazoy Cámara, dicho avalúo indica que el precio unitario por metro es de \$35 dólares americanos por metro cuadrado, estimando un valor comercial total de **\$395,155.6 dólares americanos**, cantidad que la promovente ofrece pagar al Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, conforme a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.*

Esta Sindicatura Municipal, considerando que en el avalúo presentado el valor resulto bajo, solicito al arquitecto Vicente Castro Guluarte, avalúo comercial respecto del mismo inmueble, el marcado como fracción 01 con superficie de 11,290.16 metros cuadrados, el cual se remitió bajo número 007/2012, de fecha 13 de Julio de 2012, el cual aumento considerablemente el valor comercial en la zona, indicando que el precio por metro cuadrado se estima en \$40 Dólares Americanos, por lo que se considera un precio aceptable por metro cuadrado de \$40 dólares americanos, en consecuencia la sociedad mercantil denominada **AGUA CALIENTE S. A. DE C. V.**, pagará al H. XI Ayuntamiento de Los Cabos, por la celebración de convenio de pago en efectivo sobre área de donación, la cantidad de **\$ 451,606.4 (Cuatrocientos cincuenta y un mil seiscientos seis 40/100 dólares americanos).**

CONSIDERACIONES LEGALES

PRIMERO.- Que dentro de las facultades que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contempla para los Municipios en el Artículo 115, en su fracción II que:



197-XXVI-2012

“...Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley...”

Y en la misma fracción II, en el inciso b) se establece que:

“...Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento”

SEGUNDO.- *El Artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, establece lo siguiente:*

“...En los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio en la modalidad horizontal, que cuenten con una superficie superior a los quince mil metros cuadrados, el promovente deberá donar a favor del municipio respectivo el 6% del área del terreno que resulte excedente después de restar al mismo la superficie antes señalada, la cual será destinada a equipamiento urbano...”

TERCERO.- *Es aplicable al presente asunto, lo previsto en los dos últimos párrafos del artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur los cuales, en su parte conducente a la letra señalan lo siguiente:*

“...para el caso de fraccionamientos localizados fuera de los centros de población o que no requieran equipamiento urbano, el fraccionador podrá solicitar al ayuntamiento respectivo la celebración de un convenio por el que se le autorice a cubrir en efectivo el importe de la donación a que está obligado, debiendo determinarse el monto de dicho pago conforme al valor comercial de la superficie que le hubiere correspondido donar en los términos de esta ley, de conformidad al avalúo que emita el Instituto Mexicano de Valuación de Baja California Sur. El avalúo de referencia y el pago en efectivo, así como las condiciones de plazo para este último, deberán ser aprobados en sesión de cabildo.

Los ayuntamientos tendrán la obligación de utilizar dichos recursos, exclusivamente para el equipamiento urbano e infraestructura de zona habitacional de interés social y popular...”

Se considera procedente el pago en efectivo del área de donación, dado que en la zona de ubicación no se requiere equipamiento urbano; por lo que de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho expuestos en sus respectivos capítulos del presente; y en el ejercicio de las facultades sustentadas en los preceptos de derechos citados en el proemio del presente escrito, propongo a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, estimado procedente su aprobación, de conformidad con los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza de conformidad con la legislación vigente y aplicable en la materia, el pago en efectivo del área de donación, que le corresponde donar a la Sociedad Mercantil Agua Caliente S. A. de C. V., respecto del predio marcado como Fracción 01 con superficie de 11,290.16 metros



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



197-XXVI-2012

cuadrados, localizados en la Fracción I y Fracción II del Predio Agua Caliente, poblado Buena Vista, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, la cual arroja una cantidad **\$451,606.4 (Cuatrocientos cincuenta y un mil seiscientos seis 40/100 dólares americanos)**, ó en pesos, al tipo de cambio que a la venta publique el Banco de México en la fecha del presente acuerdo; importe que deberá cubrir Agua Caliente S. A. de C. V., a favor del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, monto que será destinado únicamente a obras de equipamiento Urbano.

SEGUNDO.- La Empresa Agua Caliente S. A. de C. V. deberá formalizar ante Notario Público la donación de la Fracción 02 de 2,192.140 m2 realizada en Contrato Privado de fecha 24 de febrero de 2008.

TERCERO.- Se facultan desde este momento a los CC. Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General Municipal y Tesorero Municipal respectivamente, para que comparezcan a la celebración del convenio de pago en efectivo en términos del punto anterior.

CUARTO.- Túrnese a la Sindicatura Municipal, para la elaboración del convenio de pago citado en el artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, como en consecuencia del punto anterior.

QUINTO.- Túrnese a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, a la Dirección Municipal de Catastro, para los fines correspondientes.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL DOCE.

DOY FE

ATENTAMENTE



SECRETARÍA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.
LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MPAL. DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR.- TESORERO MUNICIPAL
ARCHIVO.-