



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



201-XXVII-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 EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO 27, CELEBRADA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE 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 VISTA SERENA S. DE R.L. DE C.V., PARA EL PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACIÓN CON UNA SUPERFICIE DE 14,021.575 METROS CUADRADOS, LOCALIZADOS EN PARCELA A FRACCIÓN C-4 Y PARCELA B FRACCIÓN B DEL DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL VISTA SERENA, UBICADO EN EL KM. 12.5 DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR CABO SAN LUCAS SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

PRIMERO.-Mediante Certificación de Acuerdo de Cabildo número 199-XXVI-2012, se autorizan ajustes al proyecto desarrollo turístico integral denominado Vista serena, consistentes en la incorporación de dos parcelas que se identifican como parcela A fracción C-4 y parcela B fracción B, añadiéndose al proyecto 572 hectáreas.

SEGUNDO.-Como se establece en el Punto Segundo de conclusiones y propuestas de la Certificación 199-XXVI-2012, la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, elaboró el cálculo de área de donación conforme al artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano, tomando en consideración los ajustes autorizados, dictamen que fue remitido por oficios OV/207/PU/2012, de fecha 05 de Septiembre de 2012, determinando literalmente lo siguiente:

“En referencia a la donación correspondiente bajo el régimen condominial horizontal y a la superficie propuesta por Vista Serena S. de R. L. de C. V., resultado del análisis de las áreas que se incorporan al plan maestro del desarrollo turístico integral Vista Serena, autorización previamente otorgada en materia de impacto ambiental y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 74 y 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano y lineamientos aprobados previamente por el Honorable Cabildo Municipal, se determina que:

El área de donación que deberá aportar vista serena es de 14,021.575 Metros cuadrados, respecto de

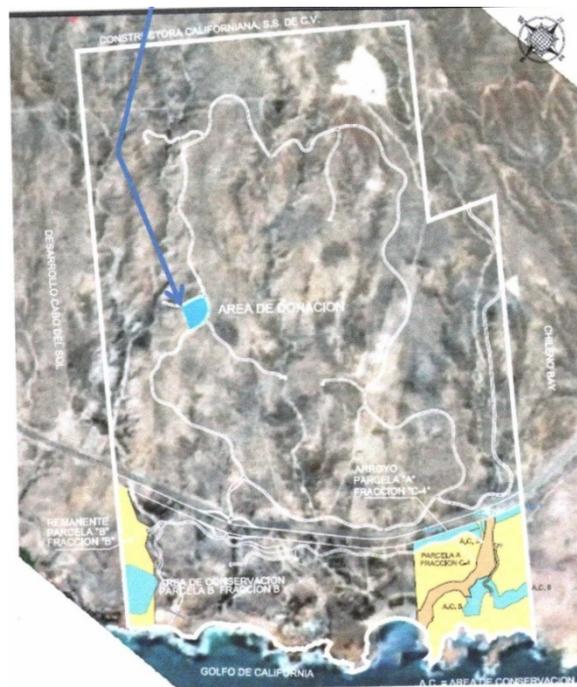


201-XXVII-2012

las parcelas que se incorporan al su plan maestro, autorizado por el honorable Cabildo Municipal mediante sesión ordinaria permanente No.26 celebrada los días 13 y 25 de julio del año 21012, en el cual se aprobó los ajustes planteados y autorizo el nuevo plan maestro de usos de suelo del proyecto turístico vista serena, como constan en certificación numero 199-XXVI-2012 de fecha 26 de Julio de 2012.

Además de lo anterior y debido a que existe el antecedente de solicitud de compra de lo correspondiente al área de donación, en apego a lo descrito en dicha certificación, sobre tener el propósito de hacer el pago en efectivo del área de donación que le corresponde otorgar por ley (14,021.575 M2) y por tratarse de un desarrollo condominial, donde se requiere poco equipamiento urbano o equipamiento de tipo privado y de acuerdo a lo que menciona el artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano, en su último párrafo, es factible que el desarrollador cubra en efectivo el importe de la donación a que esta obligado”.

Ubicación del Área de Donación



TERCERO.-Para determinar el valor comercial del predio marcado como área de donación con superficie de 14,021.58 metros cuadrados se presentó avalúo comercial número 08/2012, elaborado por el Arquitecto Vicente Castro Guluarte, dicho avalúo indica que el precio unitario por metro es de por metro cuadrado de \$852.36 pesos, estimando un valor comercial total de \$11, 946,386.00 (Once millones novecientos cuarenta y seis mil trescientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.).

CUARTO.-Derivado de pláticas sostenidas con el representante legal de la Empresa Vista Serena S. R. L. de C. V, se acordó un **precio por metro cuadrado de \$880** (Ochocientos ochenta pesos



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



201-XXVII-2012

00/100 M. N.), es decir \$27.64 (Veintisiete pesos 64/100 M. N.) por encima del monto que se determina en el avalúo número 08/2012 que para efectos del presente se presentó, que es de \$852.36 (Ochocientos cincuenta y dos pesos 36/100 M. N.); en consecuencia el importe del convenio de pago en efectivo del área de donación será de **\$12,338,981.60 (Doce millones trescientos treinta y ocho mil novecientos ochenta y un pesos 60/100 M. N.)**.

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:

“...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 aprobadas 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



201-XXVII-2012

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 Vista serena S. de R. L. de C. V., respecto de la incorporación al proyecto desarrollo turístico integral denominado Vista serena de una superficie de 50,732.75 metros cuadrados de las parcelas B fracción B y Parcela A, fracción C-4, del área de donación con una superficie de 14,021.575 metros cuadrados, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, la cual arroja una cantidad de **\$12,338,981.60 (Doce millones trescientos treinta y ocho mil novecientos ochenta y un pesos 60/100 M. N.)**, importe que deberá cubrir Vista Serena S. de R. L. de C. V. a favor del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, monto que será destinado únicamente a obras de equipamiento urbano.

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- Tórnese 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.

CUARTO.- Tórnese 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 14 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.



SECRETARÍA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.

EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

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