



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



295-XXXV-2013

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
C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL
ING. ALEJANDRO ROSAS CAÑEDO, DIR. GRAL. OBRAS PUB. Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
LIC. LUIS SEVILLA ALATORRE, DIR. MPAL. ASUNTOS JURÍDICOS, LEGISLATIVOS Y REGLAMENTARIOS
LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS, DIR. MPAL. CATASTRO
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **35** CELEBRADA LOS DÍAS **23 DE ABRIL DE 2013**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL PUNTO DE ACUERDO DEL C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ SINDICO MUNICIPAL, RELATIVO A LA INDEMNIZACIÓN DERIVADA DE LA AFECTACIÓN EN 2007, EN PROPIEDADES POR LAS OBRAS DE PROTECCIÓN, ENCAUZAMIENTO PLUVIAL Y VIALIDAD AVENIDA CENTENARIO Y CALLE ILDEFONSO GREEN, EN LA COLONIA CENTRO DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que en **2007** el H. IX Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., realizó en la Colonia Centro de esta ciudad de San José del Cabo, B.C.S., las obras de protección, encauzamiento pluvial y vialidad de la Avenida Centenario y en complemento sobre la Calle Idelfonso Green; el proyecto fue realizado en dos fases, siendo que en la primera de ellas principalmente se pavimentó la calle Idelfonso Green, continuación de los gaviones realizados por Fonatur en 2003, colocación de guarniciones y banquetas en zonas faltantes y la continuación de obras de drenaje, ilustrándose lo anterior con la imagen siguiente¹, (resaltándose en Circulo color Rojo el área que se trata en la presente propuesta):

VER INSERCIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.-----

¹ <http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2007/03BS2007UD060.pdf>



295-XXXV-2013



Consultores en Tecnología
Ecológica S.A. de C.V.

**Manifestación de Impacto Ambiental
Para la Pavimentación de un tramo de la Avenida
Centenario**

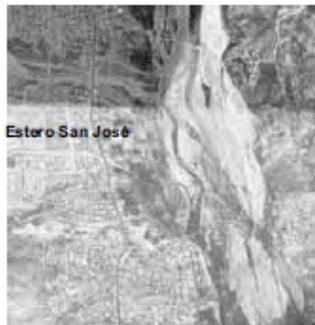


Figura I.1. Ubicación de la Avenida Centenario



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



295-XXXV-2013

SEGUNDO.- Que en la búsqueda de mayor información atinente al proyecto en cuestión, no se encontró antecedente respecto de procedimiento expropiatorio alguno sobre propiedades particulares que pudieran afectarse o bien, convenio indemnizatorio por parte de dicha Administración Municipal.

Es el caso que posterior a la ejecución de las obras, propietarios y causahabientes han manifestado con anterioridad la afectación en sus propiedades dentro de la zona antes descrita, lo que ha trascendido hasta la actual Administración Municipal.

Siendo pertinente señalar que la presente propuesta trata de **conciliar** cualquier controversia con los ciudadanos siguientes:

1. ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ
2. ENRIQUE VEGA ROMERO
3. MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA
4. CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA

A fin de lograr una mejor inteligencia de cada a asunto a tratar, nos referiremos en lo específico por propiedad supuestamente afectada con las obras de referencia.

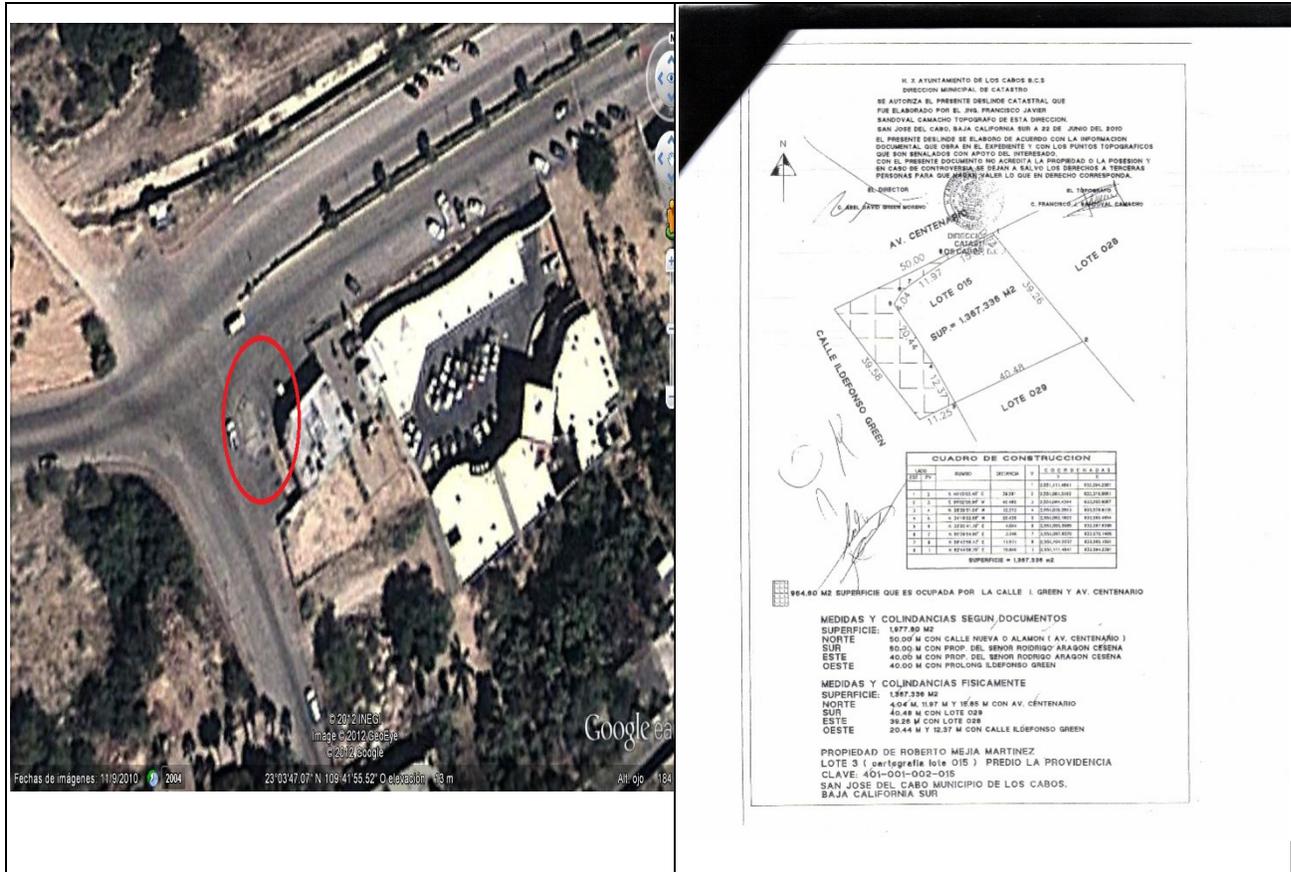
1.- ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ:

En 2008, el señor Roberto Mejía Martínez, presentó ante el entonces Presidente Municipal del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., escrito señalando la afectación que había sufrido su propiedad (adquirida desde 1975), por pavimentación y banquetas en lo que hoy es la esquina de las calles Idelfonso Green y Avenida Centenario, con una afectación total de 610.46 metros cuadrados, y también escrito el presente año ante este H. Ayuntamiento de Los Cabos, reiterando su solicitud de indemnización. Se agrega ilustración para referencia²:

² Google Earth



295-XXXV-2013



Datos registrales: Registrado bajo el número 83 en la foja 208 del volumen IV E.P. de la Sección 1ª.

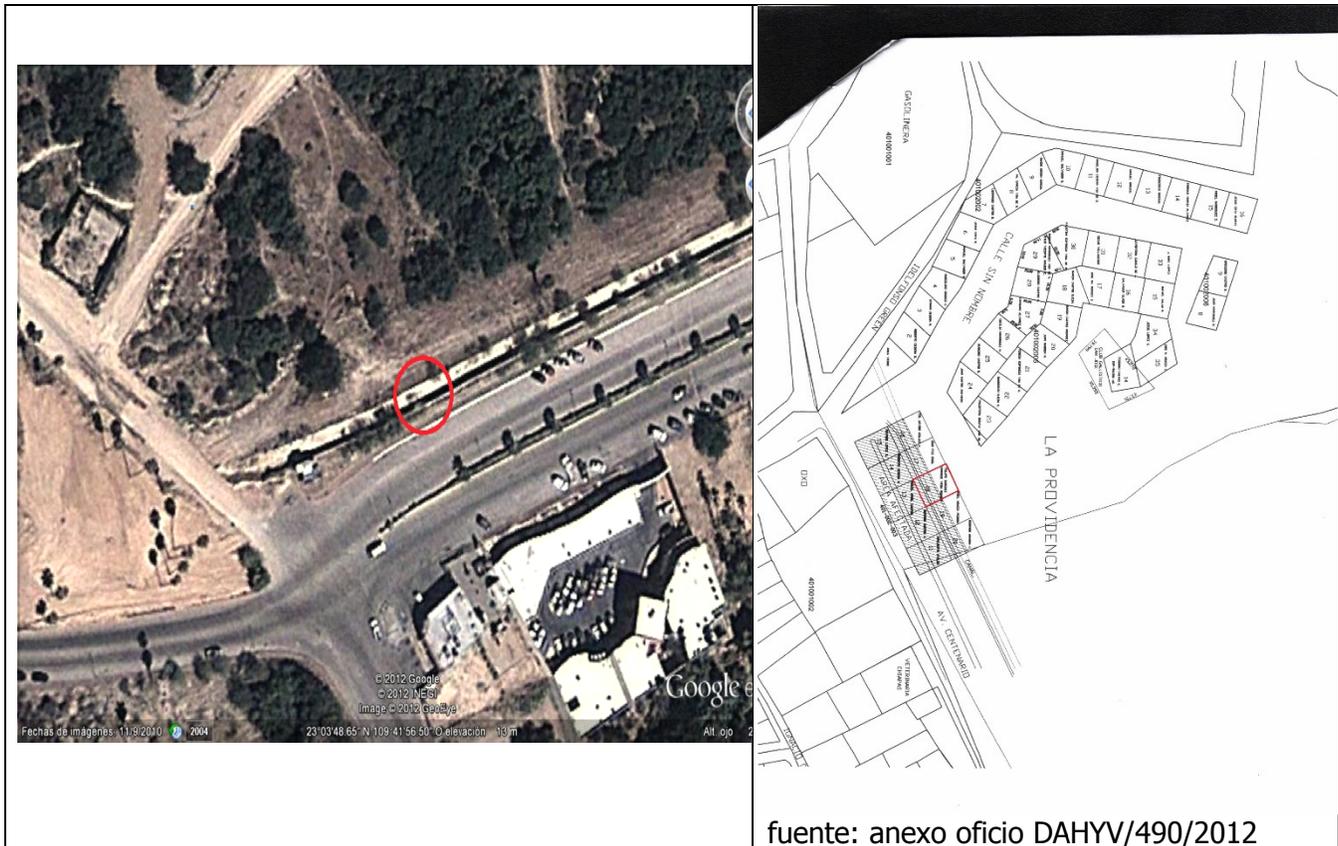
2.-ENRIQUE VEGA ROMERO

En 2010 ante el entonces Síndico Municipal de H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., el Señor Enrique Vega Romero, solicitó indemnización por la afectación en su propiedad (adquirida en 1986) en casi el total de su lote de 330 metros cuadrados, por la pavimentación de la avenida Centenario y Canalización de agua bronca. Se agrega ilustración para referencia³:

³ Google Earth



295-XXXV-2013



fuelle: anexo oficio DAHYV/490/2012

Datos registrales: Registrado bajo el número 14 en la foja 33 del volumen XIII E.P. de la Sección 1ª.

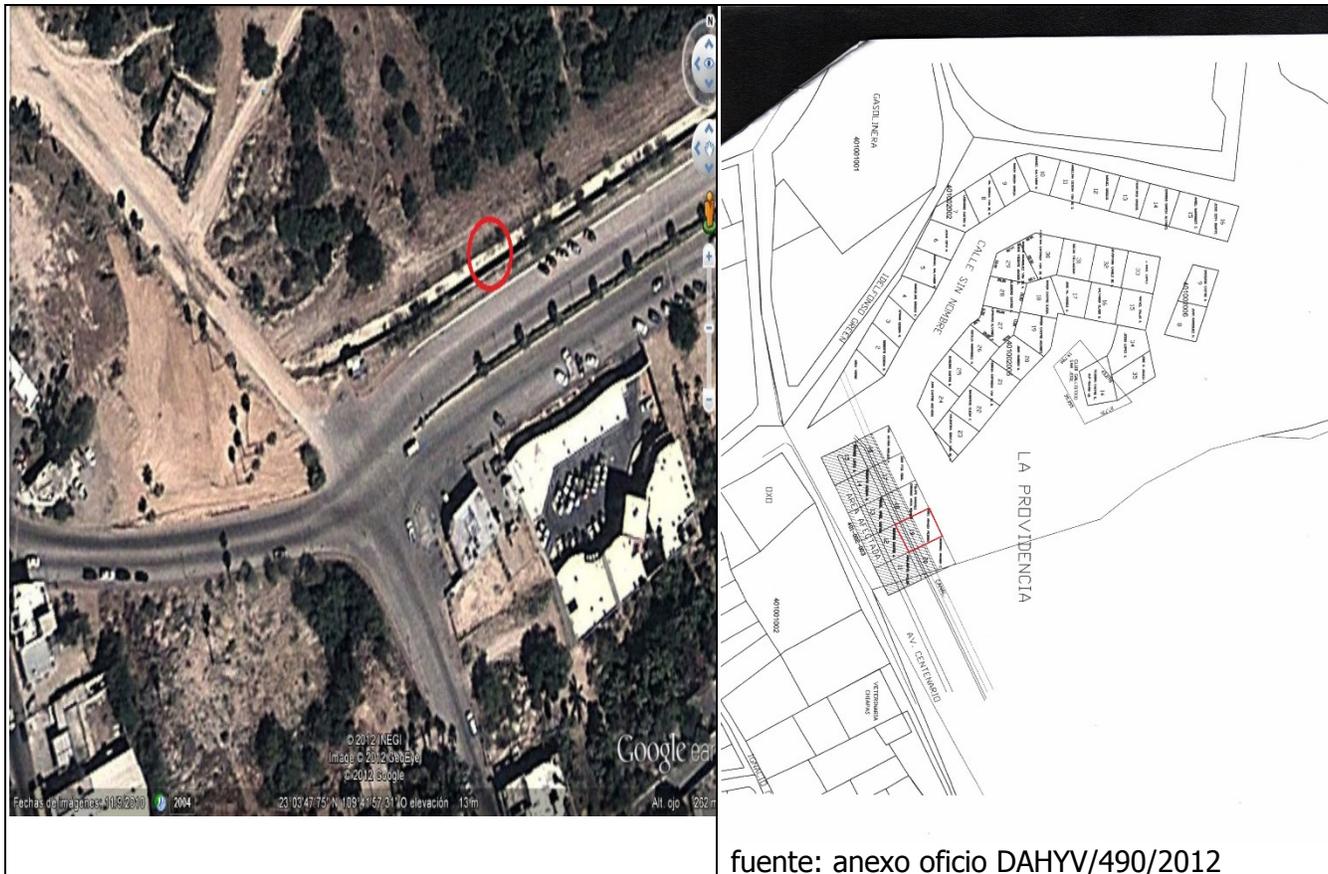
3.- MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA

El señor Marco Antonio Hernández Ibarra, adquirió en compraventa privada en 1985 poseyendo el lote afectado y posteriormente formalizó en escritura pública en 2010 la compraventa del mismo, acudiendo ante esta Sindicatura Municipal solicitando indemnización ya que también en su lote de 330 metros cuadrados tuvo afectación de cerca del 80 % por la pavimentación de la avenida Centenario y Canalización de agua bronca. Se agrega ilustración para referencia⁴

⁴ Google Earth



295-XXXV-2013



Datos registrales: Registrado bajo el número 163 en la foja 163 del volumen CDLI E.P. de la Sección 1ª.

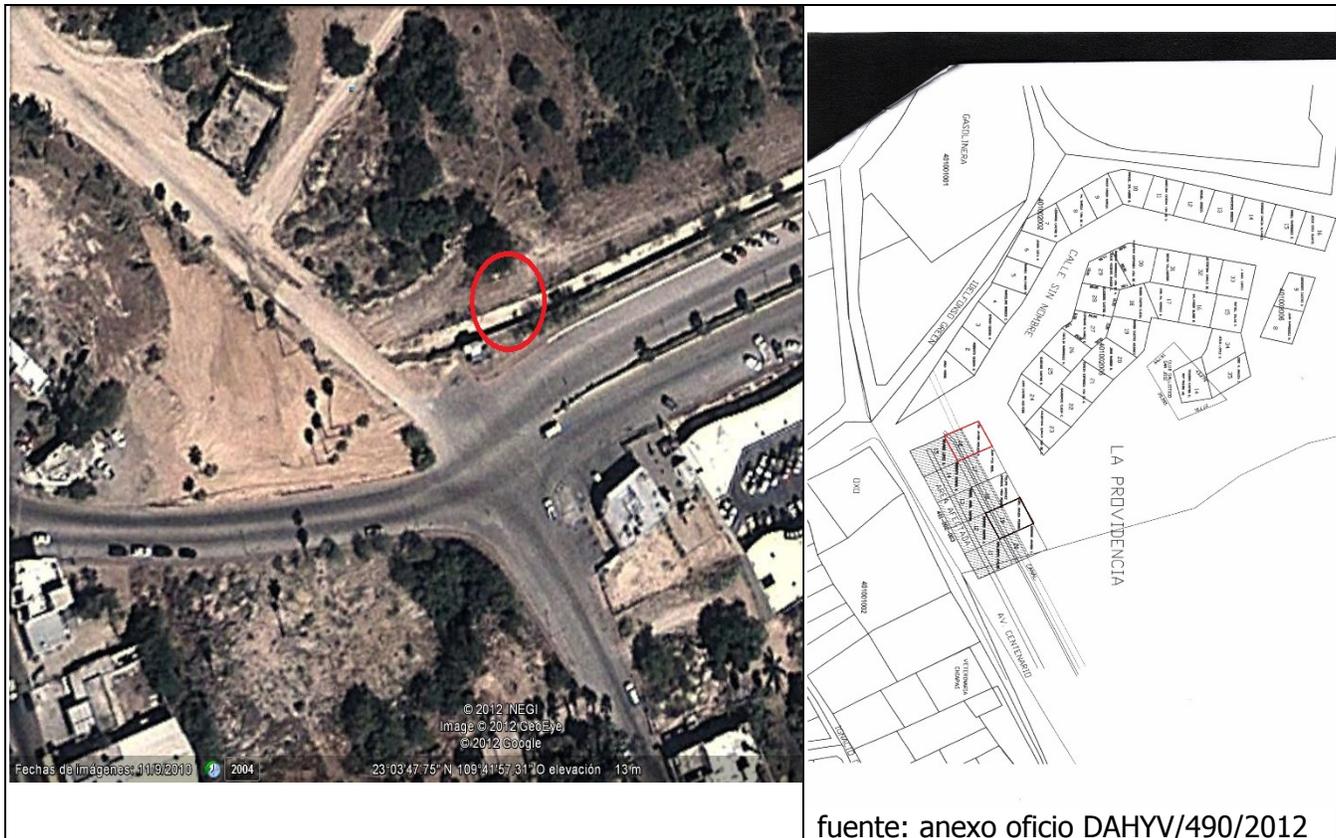
4.- CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA

La C. CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, realizó compraventa protocolizada mediante escritura pública N° 28326 ante el Notario Público Número 07 Héctor Castro Castro, acudiendo ante este H. Cabildo Municipal solicitando indemnización ya que también en su lote de 330 metros cuadrados tuvo afectación de cerca del 80 % por la pavimentación de la avenida Centenario y Canalización de agua bronca. Se agrega ilustración para referencia⁵

⁵ Google Earth



295-XXXV-2013



Datos registrales: Registrado bajo el número 393 del volumen LXIV E.P. de la Sección 1ª.

TERCERO.- Ante el caso de los reclamos en cuestión, y que las obras ejecutadas revistieron notoria **utilidad pública**, pues con la pavimentación se permitió la circulación más rápida y segura en el área, proporcionando una alternativa de transporte entre las porciones norte y sur de la Ciudad de San José del Cabo. Las obras de protección minimizaron también el riesgo de inundación a la población asentada en los márgenes del Estero San José, ciertamente es que se debe dar una respuesta a los reclamantes, a donde se procure por parte de esta Administración una solución que prevenga en lo más posible y acorde a la ley, no caer en controversias legales respecto a la materia de las posibles afectaciones delatadas.

En esa tesitura, y partiendo de que en el caso de estos particulares, sostienen la acreditación de un derecho de propiedad, precisamente como ha quedado ilustrado se dicen afectados en sus proporciones por las obras de referencia, se considera viable proponerles a su consideración, que el Ayuntamiento pueda indemnizarles con un pago correspondiente a la superficie que dicen les fue afectada, para el caso del señor ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ, y en caso de los señores ENRIQUE VEGA ROMERO, MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA y CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, cubrirles el pago por el total de sus lotes ya que poco o en nada servirían reducidos a menos de la mitad cada uno, por quedar como no susceptibles de lotificarse en términos de desarrollo urbano, y de que efectivamente colindarían en riesgo con el Canal de Desvío de Aguas Broncas.



295-XXXV-2013

CUARTO.- Ahora bien, cierto es que las obras revisten en la actualidad notoria Utilidad Pública, y que si bien para efectos de Tasar el pago de cada indemnización correspondiente en su tiempo -y suponiendo sin conceder, que a raíz de la obra habría afectación de propiedades particulares-, entonces debió en su caso concertarse su adquisición con los particulares afectados, lo que no aconteció. Ni tampoco se promovió controversia judicial alguna contra algún acto de desposeimiento, **siendo en sí la queja de los reclamantes que sin proceso expropiatorio fueron afectados**, y a la fecha esas afectaciones en las propiedades privadas han quedado evidentemente rebasadas en cuanto a que ahora ponderan una función social por el destino de carácter público que hoy poseen por su correspondiente beneficio a la colectividad.

Luego entonces habiéndose afectado desde aquel entonces las propiedades en cuestión y entre lo que exigen los propietarios es una compensación a manera de **indemnización, lo justo es indemnizarles –en arreglo extrajudicial- a las posibilidades legales y materiales del Municipio**, considerando que en su momento los lotes eran baldíos -sin construcción- aplicando para el caso y de manera asimilada lo relativo a la expropiación por causa de utilidad pública, en el sentido de que habiendo ya sido afectados desde hace años, lo procedente es equiparar esta afectación para aplicar la indemnización que señala la ley de la materia, en este caso **Ley de Expropiación y Limitación de Dominio para el Estado de Baja California Sur**, y que en su artículo 15 dispone indemnizar en el caso de bienes inmuebles a un precio correspondiente al **valor fiscal**; se transcribe artículo en cita:

"ARTÍCULO 15.- *El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado o la limitación de dominio en el caso de bienes inmuebles, será el que corresponda al valor fiscal."*

El precepto anteriormente en cita, encuentra su sustento Constitucional relacionado con el diverso artículo 27 de la Carta Magna, fracción VI que en lo conducente se transcribe:

"VI. *Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.*

"Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.



295-XXXV-2013

...”

Para el caso del presente asunto y considerando que TODOS los inmuebles en cuestión se encuentran ubicados en una **MISMA ZONA HOMOGÉNEA CATASTRAL**, clasificada como **ZONA 11**, la Dirección de Catastro Municipal mediante oficio DMC/XI/23, del 14 de Marzo de 2013, consignó un **VALOR FISCAL de \$758.00** metro cuadrado, resultando por cada caso los siguientes resultados aritméticos, (considerando además una **compensación** a cada particular del orden de **10%** del valor de indemnización fiscal de cada inmueble con fin de justipreciar los gastos que durante todo el tiempo transcurrido **–seis años–** los particulares afectados hayan desembolsado hasta la solución de la problemática presentada):

AFECTADO	SUPERFICIE AFECTADA M2	MONTO DE INDEMNIZACIÓN adicionado el 10 % en compensación de gastos, honorarios posibles
1.- ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ	610.46 = \$462,728.68	\$509,001.548
2.-ENRIQUE VEGA ROMERO	330 = \$250,140.00	\$275,154.00
3.- MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA	330= \$250,140.00	\$275,154.00
4.-CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA	330= \$250,140.00	\$275,154.00
IMPORTE TOTAL A EROGAR		\$1,334,463.548

CONSIDERACIONES LEGALES

I.- Dentro de las facultades que La Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos contempla para los Municipios en su Artículo 115, fracción II que “Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforma a la ley...”, estableciendo, asimismo, en la misma fracción, inciso b) 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”.

II.- La Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, a la letra prevé lo siguiente:



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



295-XXXV-2013

Artículo 57.- Los Síndicos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Procurar, defender y promover los intereses municipales;

II.- Representar legalmente al Ayuntamiento, en los litigios en que éste sea parte y delegar esta representación.

III.- El Reglamento Interior Del Honorable Ayuntamiento Del Municipio De Los Cabos, B. C. S. en su Artículo 46 prevé lo siguiente:

Artículo 46.- El Síndico Municipal es integrante del Ayuntamiento y representante legal del mismo, así como del Municipio y a su cargo se encontrará la Sindicatura Municipal, teniendo las siguientes facultades y obligaciones, además de las disposiciones de carácter general y las específicas que autorice el Ayuntamiento:

I. Ser el representante legal del Municipio y del Ayuntamiento;

II. Procurar, defender y promover los intereses municipales;

III. Representar legalmente al Ayuntamiento, con todas las facultades de un mandatario general, en los asuntos en que éste sea parte; particularmente en los litigios y en la gestión de los negocios de la Hacienda Municipal;

De acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que preceden y en ejercicio de las facultades sustentadas en los preceptos de derecho citados en el proemio del presente escrito, pongo a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, estimando procedente su aprobación de conformidad con los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- En base a la propuesta presentada por el C. Síndico Municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., **se aprueba la acción de indemnización por afectación de propiedades** con motivo de **LAS OBRAS DE PROTECCIÓN, ENCAUZAMIENTO PLUVIAL Y VIALIDAD AVENIDA CENTENARIO Y CALLE ILDEFONSO GREEN, EN LA COLONIA CENTRO DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.**, ocurrida en 2007, a favor de los señores ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ, ENRIQUE VEGA ROMERO, MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA y CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA, mediante la fijación de un precio **tasado a valor fiscal** de **\$758.00** (SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS) obtenido de la Dirección de Catastro Municipal, sobre la superficie afectada que en metros cuadrados señala para cada caso el escrito de propuesta que se aprueba, por cada propietario con una compensación de 10 % adicional al valor de indemnización descrito; a dichos propietarios se les propondrá y signará el Convenio Indemnizatorio correspondiente, mediante el cual se prevea el consentimiento de transmitir en propiedad al Municipio de los Cabos, B.C.S., la superficie afectada de cada uno de los inmuebles en cuestión, para su anotación y registro en el Registro Público de la



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



295-XXXV-2013

Propiedad y del Comercio de Los Cabos, B.C.S., asumiendo el Municipio los gastos de trámites que le sean inherentes de requerirse escrituración.

AFECTADO	SUPERFICIE AFECTADA M2	MONTO DE INDEMNIZACIÓN adicionado el 10 % en compensación de gastos posibles
1.- ROBERTO MEJÍA MARTÍNEZ	610.46 = \$462,728.68	\$509,001.548
2.-ENRIQUE VEGA ROMERO	330 = \$250,140.00	\$275,154.00
3.- MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ IBARRA	330= \$250,140.00	\$275,154.00
4.-CARMEN RODRÍGUEZ RIVERA	330= \$250,140.00	\$275,154.00
IMPORTE TOTAL A EROGAR		\$1,334,463.548

SEGUNDO.- Tórnese el presente asunto a la Sindicatura Municipal, Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, Legislativos y Reglamentarios, Dirección General Municipal de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro Municipal y Tesorería Municipal para que en conjunto realicen los trámites legales correspondientes.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo a los interesados propietarios de los lotes que aquí se ocupa para en vía de propuesta procedan de conformidad a su conveniencia, dejándoseles a salvo los derechos que estimen inherentes hacer valer.

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 ABRIL DEL DOS MIL TRECE.

DOY FE

ATENTAMENTE



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

C.C.P. C. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS CABOS, B.C.S.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



295-XXXV-2013

CC. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARCHIVO.-