



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



273-XXXIII-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
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 **33** CELEBRADA LOS DÍAS **20 Y 25 DE FEBRERO DE 2013**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ **DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN EDILICIA DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN A LA EMPRESA DIAMANTE CABO SAN LUCAS S. DE R.L. DE C. V. PARA EL PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACIÓN CON UNA SUPERFICIE DE 117,037.715 METROS CUADRADOS, LOCALIZADOS EN LA CIUDAD DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:**

ANTECEDENTES

PRIMERO.-Mediante escrito presentado con fecha 15 de Diciembre de 2011, la empresa *Diamante Cabo San Lucas S de R. L. de C. V. por conducto de su representante legal el Licenciado Fernando M. García Campuzano, derivado de las autorizaciones del régimen en condominio maestro DIAMANTE Y régimen condominal Beach Estates, con la finalidad de dar cabal cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 y 74 bis de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el estado de Baja California Sur, solicita la celebración de un convenio de pago en efectivo del área de donación a que esta obligada.*

SEGUNDO.-La Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, elaboró el calculo de área de donación del polígono 03, conforme al artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano, mediante dictamen técnico que fue remitido por oficio OV/046/PU/2010, de fecha 01 de Marzo de 2011, determinando literalmente lo siguiente:

“En referencia a la donación correspondiente bajo el régimen de propiedad en condominio y a la superficie que pretende entregar Diamante Cabo San Lucas S- de R. L. de C. V. desarrollador del polígono 03, el proyecto en cuestión cumple con la normatividad aplicable, ya que el resultado del análisis arroja una superficie de donación correspondiente al polígono 03 de 104,489.035 metros cuadrados.

Ya que el desarrollo turístico y de alto nivel donde se requiere poco equipamiento o



273-XXXIII-2013

equipamiento de tipo privado, y de acuerdo a lo que menciona el Art. 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.

El cálculo del área de donación anterior solo ampara la donación correspondiente al Polígono 03, por lo que una vez que se promueva el desarrollo del resto de las etapas, deberá otorgar la superficie correspondiente de donación que le corresponda”.

TERCERO.- *Respecto del área de donación correspondiente al polígono 06, esta se determino mediante oficio OV/09/PU/2010, de fecha 09 de abril de 2010, en los términos siguientes:*

“En referencia a la donación correspondiente bajo el régimen de propiedad en condominio y a la superficie que pretende entregar Diamante Cabo San Lucas S- de R. L. de C. V. desarrollador del polígono 06, el proyecto en cuestión cumple con la normatividad aplicable, ya que el resultado del análisis arroja una superficie de donación correspondiente al polígono 06 de 12,548.72 metros cuadrados.

Ya que el desarrollo turístico y de alto nivel donde se requiere poco equipamiento o equipamiento de tipo privado, y de acuerdo a lo que menciona el Art. 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.

El cálculo del área de donación anterior solo ampara la donación correspondiente al Polígono 06, por lo que una vez que se promueva el desarrollo del resto de las etapas, deberá otorgar la superficie correspondiente de donación que le corresponda”.

CUARTO.- *Para determinar el valor comercial del predio marcado como área de donación con superficie de 117,037.715 metros cuadrados se presentaron dos avalúos comerciales:*

- a. *Avalúo comercial número 007/2012, de fecha 18 de Septiembre de 2012, elaborado por el Maestro en valuación, con cedula profesional 7109608 y miembro activo del Colegio Mexicano de Maestros en Valuación de Baja California Sur, el Ingeniero Martín Castro Leggs; dicho avalúo indica un valor comercial de \$23, 248,000.00 (Veintitrés millones doscientos cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.).*
- b. *Avalúo comercial número 001/2013, de fecha 11 de Diciembre, elaborado por el Arquitecto Vicente Castro Guluarte, perito registrado en el Instituto mexicano de Valuación en Baja California Sur, bajo numero 17.12; el cual indica que el valor comercial total es de \$26, 121,823.17 (Veintiséis millones ciento veintiún mil ochocientos veintitrés pesos 00/100 M.N.).*



273-XXXIII-2013

Esta comisión edilicia considero que los valores propuestos por ambos peritos están determinados en estricto apego a la experiencia técnica de ambos, pero sobre todo bajo su responsabilidad profesional y ética.

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...”



273-XXXIII-2013

PROPUESTA

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, proponemos 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 denominada “Diamante Cabo San Lucas” S. de R. L. de C. V., respecto de los polígonos 03 y 06 del desarrollo turístico integral denominado Diamante, área de donación correspondiente a una superficie de 117,037.715 metros cuadrados, por una cantidad de \$26,500,000.00 (Veintiséis millones quinientos mil pesos 00/100 M. N.); importe que deberá cubrir Diamante Cabo San Lucas S. de R. L. de C. V. a favor del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur de la siguiente manera:

1. \$13,250,000.00 (Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N), en efectivo, monto que será liquidado, mediante convenio de pago de contribuciones fiscales en términos de las disposiciones fiscales, con sus respectivos intereses y que será destinado únicamente a obras de equipamiento urbano, mediante la figura de empate de recursos con el programa federal HABITAT 2013.
2. \$13,250,000.00 (Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N), en obras de equipamiento Urbano, las cuales se estipulan en la cláusula OCTAVA de la escritura publica numero 62,902, volumen 987 de echa 01 de septiembre de 2005, consistente en el cableado subterráneo del suministro de de la energía eléctrica a la planta desaladora de la ciudad en el área que impacta visualmente los terrenos del desarrollo turístico Diamante Cabo San Lucas y que forman parte del fideicomiso F/00321 en propiedad de THE BANK OF NEWYORK MELLON S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, únicamente en su carácter DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO de referencia.

El monto indicado para obras de equipamiento, incluye el costo los permisos necesarios para la ejecución de la obra. El Municipio se obliga a ser auxiliar en las gestiones de obtención de permisos.

En el caso de que el costo de las obras a que hace referencia el contrato de fideicomiso protocolizado en la escritura en mención NO rebase el monto estipulado, el desarrollador se obliga a ejecutar obras de equipamiento de las que se encuentran en el Catalogo de Obras Autorizadas por Cabildo para el ejercicio 2013,



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



273-XXXIII-2013

sin que se rebase el monto de 13,250,000.00 (Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

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.- 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.

CUARTO.- 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 FEBRERO DEL DOS MIL TRECE.



ATENTAMENTE


LIC. GUILLERMO MARRÓN ROSAS
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

C.C.P. C. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE LOS CABOS, B.C.S.
CC. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARCHIVO.-