



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



348-XLI-2013

EL SUSCRITO, M. EN C. JESÚS DRUK GONZÁLEZ, 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

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **41** CELEBRADA LOS DÍAS **04, 09 Y 16 DE OCTUBRE DE 2013**, 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 PUBLICA, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE PERMUTA DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DE LOS DESARROLLOS DENOMINADOS PRIVANZAS Y LAS LOMAS, DESARROLLADOS POR LA EMPRESA PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA S. A. DE C. V., POR PREDIO DE IGUAL VALOR, CON UNA SUPERFICIE DE 15, 573.44 METROS CUADRADOS UBICADO EN FRACCIONAMIENTO PORTALES, 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:

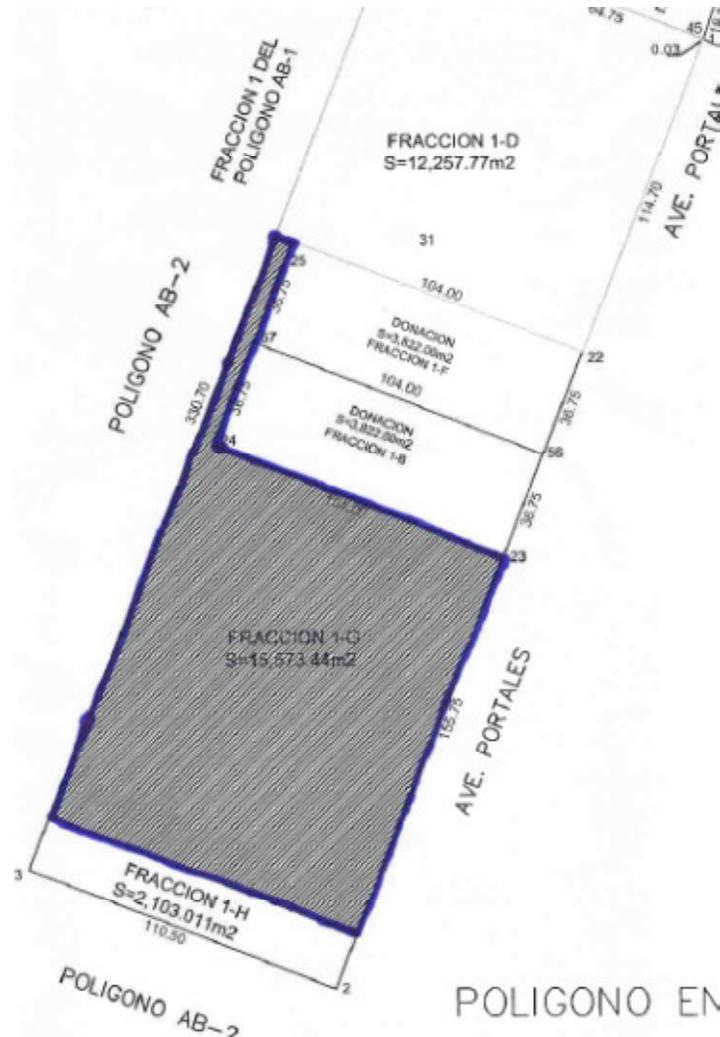
ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 05 de Septiembre de 2013, el representante legal de la empresa denominada Promotora Sinaloense de Vivienda S. A. de C. V. el Ingeniero Felizardo García Serrano, presento escrito a esta Sindicatura Municipal, el cual en su parte conducente dice:

"En relación a los oficios SM/357/2013 y SM/358/2013, referente a las áreas de donación que se tienen pendientes de entregar a favor del H. Ayuntamiento de Los Cabos, le informo que las áreas que se tienen pendientes de Lomas con una superficie de 10,502.91 metros cuadrados, Privanzas con una superficie de 2,545.94 metros cuadrados, es mi interés hacer entrega formal de propuesta hecha en base a avalúo realizado para permutar dichas áreas de donación en terreno de Portales con una superficie de 15,573.44 metros cuadrados, la cual solicito sea aprobada ante el pleno del Cabildo Municipal".



348-XLI-2013



SEGUNDO.- Mediante oficio 181/DGPDUE/2006, la entonces Dirección General de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología, informa que la donación correspondiente a la empresa Promotora Sinaloense de Vivienda S.A. de C.V. por el desarrollo Privanzas, en apego al artículo 74 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para el estado de Baja California Sur es de 2,545.94 metros cuadrados.

TERCERO.- De igual forma mediante oficio 167/DGPDUE/007, la entonces Dirección General de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología dictamina la donación correspondiente al régimen de propiedad en condominio Las Lomas cuya superficie es de 10,502.91 metros cuadrados.

CUARTO.- Para efectos de determinación del precio, el Arq. Vicente Castro Guluarte, practico avalúos comerciales de los lotes marcados como área de donación de los desarrollos Privanzas y Las Lomas, los cuales fueron remitidos Bajo número de avalúo 009/2013 y 010/2013, de fecha 26 de Agosto del 2013, conforme a la tabla siguiente:



348-XLI-2013

Donación	Superficie en M2	Valor M2	Total
Privanzas	2,545.94	\$2,345.60	\$ 5,971,756.86
Las Lomas	10,502.91	\$2,299.00	\$25,153,330.00
	VALOR DONACIONES		\$31,125,086.86

Del mismo modo, con la finalidad de conocer el valor por metro cuadrado de la fracción 1-G con superficie de 15, 573.44 metros cuadrados se presento avalúo comercial número 011/2013, de fecha 26 de Agosto de 2013, resultando un valor por metro cuadrado de \$1,998.60 pesos, lo que permitió realizar el calculo para definir cual será la superficie requerida para llevar a cabo la Permuta de las áreas de donación, la cual se describe en la siguiente tabla:

TERRENO PROPUUESTO	Superficie en M2	Valor M2	
Fracción 1-G Portales	15,573.44	\$1,998.60	
	VALOR DE LA SUPERFICIE A PERMUTAR		\$31,125,087.00

QUINTO.-Con fecha 11 de Septiembre de 2013, el Arquitecto Roberto Flores Rivera e Ingeniero Jesús Salvador Beltrán Cota, en sus caracteres de Director General de de Planeación y Desarrollo Urbano y Director Municipal de Planeación Urbana respectivamente, suscriben el oficio OV/253/PU/2013, el cual en la parte de conclusiones señalan lo siguiente:

"Conclusiones:

Es factible ubicar las áreas de donación de los desarrollos "Privanzas" y las lomas, en la ubicación propuesta dentro de la fracción 1-G, avenida Portales.

Se deberán llevar a cabo y tomar en cuenta los avalúos correspondientes a los predios, para cotejar que la superficie que se pretende entregar en el desarrollo Portales cubra el valor de la superficie que de debería entregar dentro de "Privanzas y Las Lomas.

Se recomienda que previo a cualquier permuta efectuada, se elabore y firme un convenio entre el H. Ayuntamiento de Los Cabos y la empresa "promotora Sinaloense de Vivienda S. A. de C. V., donde dicha empresa se comprometa a urbanizar el predio de área de donación que se pretende ubicar en la fracción 1-G avenida portales dentro del desarrollo Portales, (La acción de urbanizar comprende: pavimentación de vialidad de acceso, construcción de guarniciones y banquetas, señalamiento vial y nomenclatura, red de drenaje sanitario, descarga domiciliada, sitio para disposición final de drenaje sanitario, red de agua potable y tomas domiciliadas, red de energía eléctrica y alumbrado Publico)".



348-XLI-2013

CONSIDERACIONES LEGALES

PRIMERA.- 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".

SEGUNDA.- Que el Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, en su Artículo 30, señala como facultades del Ayuntamiento:

I.

II.-. En materia de obra pública y desarrollo urbano:

a).

b)...

h).- Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;

III.-

IV.-En materia de hacienda pública municipal:

a).

b).

...

p).- Se requiere el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento para dictar resoluciones que afecten al patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio en su patrimonio o por un plazo que exceda el termino del periodo en que fungirán los miembros del Ayuntamiento;

q).-

...

x).- Ejercer el poder para pleitos y cobranzas y de administración sobre todos los bienes del municipio y de dominio sobre los bienes muebles o inmuebles del dominio privado municipal, con el objeto de defenderlos, protegerlos y destinarlos hacia aquellos fines que resulten los más indicados, para la mejor marcha de la administración municipal.

TERCERA.- La ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado de Baja California Sur establece en sus artículos 74 y 74 Bis, lo siguiente:

Artículo 74.- La persona a quien se conceda autorización para fraccionamientos, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

I.- Donar al municipio la superficie de terreno que se destinara a vías publicas dentro del desarrollo urbano del que se trate, así como para los servicios e infraestructura urbana;

II.- Donar al municipio el 10% del área lotificable vendible, la cual será destinada a equipamiento



348-XLI-2013

urbano;

III.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas previstas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales; y

IV.- Las demás que determinen los reglamentos respectivos.

En relación a la obligación señalada en la fracción II de este artículo, 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 zonas habitacionales de interés social y popular.

Artículo 74BIS.- 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.

En caso de que los condominios a los que se refiere el párrafo anterior se ubiquen dentro de un fraccionamiento donde se haya cumplido con la entrega del área de donación al municipio respectivo, no se exigirá al promovente esta obligación.

Para el supuesto al que se refiere el primer párrafo de este artículo, será aplicable lo dispuesto por los dos últimos párrafos del artículo 74 de esta ley.

CUARTA.-El artículo 2 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur señala que se entenderá por:

Permuta.- Acción tendiente a compensar las áreas de donación de un fraccionamiento, por otra superficie de igual valor y totalmente urbanizada, ubicado donde la Dirección lo determine, para proveer de equipamiento urbano a la población, y/o adquisición de suelo para reserva territorial.

QUINTA.-Por su parte el artículo 34 del Reglamento de Fraccionamientos establece que las obras de urbanización consideradas como parte integral de un fraccionamiento son:

- I. Drenaje sanitario, red, descargas domiciliarias y sitio para su disposición final.
- II. Agua potable, fuente de abastecimiento, almacenamiento, red de distribución y tomas



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



348-XLI-2013

- domiciliarias.
- III. Pavimentación de vialidades.
- IV. Guarniciones y banquetas.
- V. Energía eléctrica, red de distribución y alumbrado público.
- VI. Señalamiento vial y nomenclatura.

PROPUESTA

En virtud de que las áreas de donación derivadas de la obligación señalada en Ley de Desarrollo Urbano artículos 74 y 74 Bis, se encuentran ubicadas dentro de regímenes de propiedad en condominio, con características de tipo residencial privado, cuyo equipamiento urbano es mínimo, toda vez que el desarrollador no eligió la opción de pagar en efectivo las áreas de donación, solicitando la permuta de las mismas, con la finalidad de que el Ayuntamiento cuente con una reserva territorial en la Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, la cual será utilizada para equipamiento urbano, se considera factible autorizar las permutas de las áreas de donación de los desarrollos: Privanzas y Las Lomas; para lo cual, pongo a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, estimando procedente su aprobación de conformidad con los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza la permuta de las áreas de donación de los desarrollos denominados PRIVANZAS Y LAS LOMAS, con superficie de 2,545.94 y 10,502.91 metros cuadrados respectivamente, por terreno de igual valor comercial, con superficie 15,573.44 metros cuadrados, localizados en la fracción 1-G del desarrollo Portales en la ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, predio que deberá contar con las obras de infraestructura señaladas en el artículo 34 del Reglamento de Fraccionamientos vigente en el estado y formalizarse mediante escritura pública.

SEGUNDO.- La escritura pública, que contenga el contrato de Donación, deberá firmarse a más tardar en 1 mes, contado a partir de la presente autorización, y será hasta que el Ayuntamiento de Los Cabos cuente con la referida escritura, cuando se le tendrá por cumplida a la empresa promotora Sinaloense de Vivienda S. A. de C. V. la obligación marcada por la Ley de Desarrollo Urbano respecto de las áreas de donación de los desarrollos Privanzas y Las Lomas.

TERCERO.- Se autoriza la celebración de Convenio con Promotora Sinaloense de Vivienda S. A. de C. V., para garantizar que se realicen las obras de urbanización, señaladas en el artículo 34 del Reglamento de Fraccionamientos, debiendo dejar fianza de cumplimiento a favor del Municipio de Los Cabos Baja California Sur. Dichas obras deberán estar concluidas en 6 meses calendario contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, o bien se hará efectiva la fianza por incumplimiento a favor del Municipio de Los Cabos Baja California Sur.

CUARTO.- Túrnese a la Sindicatura Municipal para los tramites consecuentes.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



348-XLI-2013

QUINTO.- Quedan facultados desde este momento, Presidente Municipal, Síndico Municipal y Secretario General Municipal, respectivamente, para que comparezcan a la firma de la escritura Publica Correspondiente.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 17 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL TRECE.


DOY FE
M. EN C. JESÚS DRUK GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
C. REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
LIC ANA GABRIELA GÓMEZ ARVIZU.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
ARCHIVO.-