



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



336-XXXIX-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
C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO
ING. ALEJANDRO ROSAS CAÑEDO, DIR. GRAL. ASENT. HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS
LIC. ENRIQUE NAVARRO BARAJAS, DIR. MPAL. CATASTRO
LIC. LUIS SEVILLA ALATORRE, DIR. MPAL. ASUNTOS JURÍDICOS, LEGIS. Y REGLAM.

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA PERMANENTE** DE CABILDO NÚMERO **39** CELEBRADA LOS DÍAS **20 Y 26 DE SEPTIEMBRE 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 PÚBLICA**, POR EL QUE SE PROPONE **INDEMNIZAR AL C. JUAN FRANCISCO RÍOS VIRAMONTES**, POR LA AFECTACIÓN EN 2007 EN SU PROPIEDAD 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.

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.

TERCERO.- Con fecha 30 de Agosto de 2013, el señor Juan Francisco Ríos Viramontes, presentó escrito señalando la afectación que ha sufrido en su propiedad (adquirida desde 1981), por pavimentación canal pluvial y banquetas en lo que hoy la Avenida Centenario, con una afectación total de 181.903 metros cuadrados. Se agrega ilustración para referencia:



336-XXXIX-2013



El señor Juan Francisco Rios Viramontes acredita ser legitimo propietario del bien inmueble ubicado en la manza 003, con clave catastral 401-002-003-017, con una superficie de 330.00 metros cuadrados, según lo demuestra con copia simple de titulo de propiedad expedido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur de fecha 24 de marzo de 1981.

CUARTO.- Ante el caso del reclamo en cuestión, y en virtud de 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.

QUINTO.- 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 la 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, y a la fecha esta afectación en propiedad privada ha quedado evidentemente rebasadas en cuanto a que ahora pondera una función social por el destino de carácter público que hoy posee por su correspondiente beneficio a la colectividad.

Luego entonces habiéndose afectado desde aquel entonces la propiedad en cuestión, considerando que en su momento el lote era baldíos -sin construcción- aplicando para el caso y de manera



336-XXXIX-2013

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.

...”

Para el caso del presente asunto y considerando que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **ZONA HOMOGENIA 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, reflejando el siguiente resultado aritmético:

AFECTADO	SUPERFICIE AFECTADA M2	MONTO DE INDEMNIZACION
Juan Francisco Ríos Viramontes	181.903	\$137,882.474

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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



336-XXXIX-2013

mayor al periodo del Ayuntamiento”.

JUSTIFICACIÓN

En esa tesitura, y partiendo de que en el caso del particular, que acredita un derecho de propiedad, precisamente como ha quedado ilustrado se dice afectado en sus proporciones por las obras de referencia, se considera viable proponer a su consideración, que el Ayuntamiento indemnice con un pago correspondiente a la superficie que le fue afectada por lo que 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.- Se aprueba la acción de indemnización por afectación de propiedad, 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 del señor **JUAN FRANCISCO RÍOS VIRAMONTES**, 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.

SEGUNDO.- Se autoriza la celebración de Convenio Indemnizatorio, mediante el cual se prevea el consentimiento de transmitir en propiedad al Municipio de los Cabos, B.C.S., la superficie afectada del inmueble en cuestión, para su anotación y registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, B.C.S., asumiendo el Municipio los gastos de trámites que le sean inherentes de requerirse escrituración.

TERCERO.- Túrnese 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.

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo al propietario del lote que aquí se ocupa para en vía de propuesta proceda 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 27 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



336-XXXIX-2013



DOY FE

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

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