No. Certificación: 058
No. Acta de Sesión: 15 ORD.
Fecha de Sesión: 12/OCT/2011
Acuerdo: RELATIVO A LA AUTORIZ. DE PERMUTA DE ÁREAS DE DONACIÒN DE LOS DESARROLLOS CUMBRES DEL TEZAL, LUNA DEL TEZAL Y PARAISO DEL TEZAL, DESARROLLADOS POR LA EMPRESA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN S.A. DE C.V., UBICADOS EN LA PARCELA 264Z6 P/1 EN CABO SAN LUCAS, 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, **YO**, el C. Licenciado Guillermo Marrón Rosas, Secretario General Municipal, hago **Constar y Certifico**, a Usted:

C. C. P OSWALDO MURILLO MARTINEZ
SINDICO MUNICIPAL
DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS.
PRESENTE:

Que derivado de la **Sesión Ordinaria Permanente** de Cabildo número **15,** celebrada el día **12 y 17 de Octubre de 2011**, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día se presentó el **DICTAMEN EL C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SÍNDICO MUNICIPAL, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE PERMUTA DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DE LOS DESARROLLOS DENOMINADOS CUMBRES DEL TEZAL, LUNA DEL TEZAL Y PARAÍSO DEL TEZAL, DESARROLLADOS POR LA EMPRESA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN S. A. DE C. V., POR PREDIO DE IGUAL VALOR, CON UNA SUPERFICIE DE 11,238.792 M2, UBICADO EN LA PARCELA 264 Z6 P/1, EN LA CIUDAD DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR**; **mismo que fue aprobado por UNANIMIDAD;** a lo cual se proveyó al tenor de los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- Con fecha 26 de Octubre de 2009, el representante legal de la empresa denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S. A. de C. V. el lic. Orlando Valdez López, presento escrito a esta Sindicatura Municipal, el cual en su parte conducente dice lo siguiente:

" *Por medio de la presente me permito solicitar la autorización para permutar la donación correspondiente al desarrollo cumbres del Tezal y luna del Tezal, ya que tenemos la intención de conjuntar toda la donación en la zona del triangulo, el cual se ubica en la parcela 264 Z6 P1/3, la cual cuenta con una superficie de 15,000 metros cuadrados, que es propiedad de mi representada"*

SEGUNDO.- Mediante los oficios 028/DGPDUE/008, OV/072PU/2009 y OV/245/PU/2011, la Dirección Municipal de Planeación Urbana, dictamina la superficie de terreno que la Empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S. A. de C. V., deberá entregar al Ayuntamiento por concepto de área de donación, señalando lo siguiente:

Una superficie de **6,653.261** metros cuadrados correspondiente al desarrollo Cumbres del Tezal.
Un Área de donación de **1,348.21** metros cuadrados del desarrollo Luna del Tezal.
Y una superficie de **1,343.865** metros cuadrados por el desarrollo Paraíso del Tezal.

TERCERO.- Para efectos de determinación del precio, el Ayuntamiento de Los Cabos solicito avalúos comerciales de los lotes marcados como área de donación de los desarrollos Cumbres del Tezal, Luna del Tezal, Paraíso del Tezal, los cuales fueron remitidos bajo numero de avalúos 0130/2011, 0131/2011, 0128/2011, de fecha 14 de Septiembre del 2011, elaborados por el D. A. H. Luis Pedro Cervantes Santamaría, especialista en valuación, conforme a la tabla siguiente:

Donación	**Superficie en M2**	**Valor M2**	**Total**
Cumbres del Tezal	6,596.13	$ 1,081.00	$ 7,130,416.53
Luna del Tezal	1,348.21	$ 1,129.00	$ 1,522,129.09
Paraíso del Tezal	1,343.86	$ 1,130.00	$ 1,518,561.80
	VALOR DE LAS DONACIONES A PERMUTAR		**$ 10,171,107.42**

CUARTO.- Del mismo modo, con la finalidad de conocer el valor por metro cuadrado de la parcela El Triangulo, el D. A. H. Luis Pedro Cervantes Santamaría elaboro avalúo comercial número 0129/2011, de fecha 14 de Septiembre de 2011, sobre el predio identificado como Parcela 264 Z6 P1/3 del Ejido Cabo San Lucas, resultando un valor por metro cuadrado de $905 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 PROPUESTO	**Superficie en M2**	**Valor M2**	**Total**
Parcela el Triangulo	**11,238.792 M2**	$ 905.00	**$ 10,171,107.42**
	VALOR DE LA SUPERFICIE A PERMUTAR		**$ 10,171,107.42**

QUINTO.-Con fecha 05 de Octubre de 2011, 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/295/PU2011, el cual en la parte de conclusiones señalan lo siguiente:

"Conclusiones:
Es factible ubicar las áreas de donación de los desarrollos "Cumbres del Tezal", "Luna del Tezal y "Paraíso del Tezal, en la ubicación propuesta dentro de la parcela 264 Z6 P1/3 "El triangulo".

Se deberán llevar a cabo y tomar en cuenta los avaluos correspondientes a los predios, para cotejar que la superficie que se pretende entregar en "El triangulo" cubra el valor de la superficie que de debería entregar dentro de "Cumbre del Tezal "Luna del Tezal y " Paraíso del Tezal".

Se recomienda que previo a cualquier permuta efectuada, se elabore y firme un convenio entre el H. Ayuntamiento de Los Cabos y la empresa "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S. A. de C. V., donde dicha empresa se comprometa a urbanizar el predio de área de donación que se pretende ubicar en la parcela 264 Z6 P1/3 del Ejido Cabo san Lucas "El triangulo".
(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)".

C O N S I D E R A C I O N E S L E G A L E S

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, en su parte conducente prevé lo siguiente:

Artículo 160.- Los bienes del dominio público del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada.

III.- 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.

IV.- 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 urbano;

III.- Realizar las obras de urbanización de las vías publicas 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 articulo, 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 esta 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 ultimo, 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.

Articulo 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 articulo, será aplicable lo dispuesto por los dos últimos párrafos del articulo 74 de esta ley.

V.-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.

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

P R O P U E S T A

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 regimenes de propiedad en condominio, con características de tipo residencial privado, cuyo equipamiento urbano es mínimo; toda ves que el desarrollador no elijo 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 el área del Tezal 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: Cumbres del Tezal, Paraíso del Tezal y Luna del Tezal; para lo cual, pongo a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, estimando procedente su aprobación de conformidad con los siguientes:

P U N T O S D E A C U E R D O

PRIMERO.- Se autoriza la Permuta de las áreas de donación de los desarrollos denominados Cumbres del Tezal, Luna del Tezal y Paraíso de Tezal, que juntas hacen una superficie de 9,288.20 metros cuadrados, por terreno de igual valor comercial, con superficie 11,238.792 metros cuadrados localizado en parcela 264 Z6 P1/3 del Ejido Cabo San Lucas, Baja California

Sur, predio que deberá entregarse al Ayuntamiento totalmente urbanizado y constar en escritura publica.

SEGUNDO.- La escritura publica que contenga la permuta autorizada, deberá firmarse a mas 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 Proyectos inmobiliarios de Culiacán S. A. de C. V. la obligación marcada por la Ley de Desarrollo Urbano respecto de las áreas de donación de los desarrollos Cumbres del Tezal, Luna del Tezal y Paraíso del Tezal.

TERCERO.- Se autoriza la celebración de Convenio con la empresa Proyectos inmobiliarios de Culiacán S. A. de C. V., para garantizar que se realicen las obras de urbanización, señaladas en el artículo 34 del Reglamento de Fraccionamientos.

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

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.

SEXTO.- Se instruye al Secretario General Municipal de este Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, solicite la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para los efectos correspondientes.

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los Diecinueve días del Mes de Octubre del Dos Mil Once.

DOY FE.
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION
EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS.

C.C.P. C. ING. JOSÉ ANTONIO AGUNDEZ MONTAÑO.- Presidente Municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
CC.REGIDORES, Del H. XI Ayuntamiento De Los Cabos, B.C.S.
C. ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, Dir. Gral. de Desarrollo. Urbano y Plan. del H. XI Aytto de Los Cabos, B.C.S.
C. REP. LEGAL DE LA EMPRESA PROY. INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V., para su conocimiento.
Archivo.-