



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



344-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:

REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA MADAPA S.A. DE C.V

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 PARA CELEBRAR CONVENIO DE EXPLOTACIÓN DE SERVICIO PUBLICO, SOBRE OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO “CLUB DE PLAYA PALMILLA” QUE SE CONSTRUIRÁ EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 401-025-001-263, A FAVOR DE PROMOTORA MADAPA S.A. DE C.V.; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 05 de Junio de 2013, esta Sindicatura Municipal, recibió escrito, donde la el representante legal de la empresa denominada **Promotora Madapa S.A. de C.V.**, donde solicita la autorización la concesión del predio identificado como fracción B del Lote AP-9B, con clave catastral 401-025-001-263, localizado en el Balneario Palmilla, con una superficie de 2,564.183 metros cuadrados para ser explotado como un club de playa publico.

Así mismo en virtud de la inversión que su representada hará en el inmueble, solicita que el monto de las obras a construir, sea considerado a cuenta de rentas.

SEGUNDO.- Mediante escritura pública numero 44,703 del libro 1,507, pasada ante la fe del notario publico numero 11, el licenciado Jorge Leoncio Álvarez Gamez, la empresa Palmilla San José Inmobiliaria S.A. de C.V., da cumplimiento a la condición suspensiva marcada el cuerpo del Convenio de Transacción, escriturando a Favor del Municipio de Los Cabos Baja California Sur el predio Identificado como Fracción B del lote AP-9B, de terrenos ganados al Mar, con clave catastral 401-025-001-263, localizado en el balneario Palmilla, con una superficie de 2,564.183 metros cuadrados.

TERCERO.- Dentro del inmueble existe una construcción, la cual se encuentra abandonada, ya que no se le da ningún uso, mas bien se deteriora conforme pasa el tiempo, lo que se puede apreciar en las siguientes fotografías:



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



344-XLI-2013





344-XLI-2013

CUARTO.- La donación que contiene la escritura a la que se hace referencia en el antecedente anterior, quedo sujeta a la condición resolutoria siguiente: **“Si el inmueble no se destina exclusivamente y perpetuamente a las instalaciones publicas permanente de sanitarios, regaderas y vestidores, alberca, patio de recreo, locales de alimentos, palapas, locales de pescadores e instalaciones, estacionamiento, salvavidas, mobiliario de playa etc.,** la donación será inmediatamente revocada tal como si la donación jamás se hubiere celebrado y Palmilla San José Inmobiliaria S.A. de C.V. Recuperará plenamente la propiedad del inmueble, es decir la Fracción B del lote AP-9B, de terrenos ganados al Mar, con clave catastral 401-025-001-263.

CONSIDERACIONES DE DERECHO

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.- 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.

TERCERA.- Por su parte el Reglamento del Patrimonio Municipal del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur en su artículo 9 señala como facultades del Ayuntamiento las siguientes:

I. Dictar resoluciones que afecten al patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al municipio en sus bienes o en su hacienda;

II. Aprobar con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes la afectación del patrimonio inmobiliario municipal; así como la celebración de actos o convenios que comprometan al



344-XLI-2013

Ayuntamiento por un plazo mayor al periodo de su administración;

III...

IV. Desincorporar los bienes del dominio público municipal;

V. Enajenar los bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal;

VI...

VII...

VIII...

IX. Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles propiedad del municipio;

X. Autorizar la inversión o venta de los bienes inmuebles propiedad del Municipio;

XI...

XII...

XIII...

XIV...

XV...

XVI. Dar o contratar en arrendamiento sus propios bienes municipales, por un plazo que exceda el periodo de su administración municipal;

XVII.

XVIII. Otorgar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes inmuebles del dominio público municipal.

JUSTIFICACIÓN

Que ante la imposibilidad técnica y económica de este Municipio de Los Cabos Baja California Sur para invertir en instalaciones públicas que alberguen un Club de Playa público en el balneario Palmilla, que ofrezca los servicios integrales de playa a la comunidad, consistentes en las instalaciones sanitarias, regaderas, servicios de alimentos y bebidas para la sana y digna recreación de los habitantes y visitantes, a fin de que cuenten con un Club de Playa que les permita disfrutar del entorno de este destino turístico, se considera procedente autorizar una factibilidad a la propuesta de convenio con la persona Moral denominada **PROMOTORA MADAPA S.A. DE C.V.**, el cual permitirá la explotación comercial del predio descrito, para lo cual se requerirá de una importante inversión económica.

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

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se considera factible la celebración de convenio de explotación de servicio consistente en instalaciones públicas que incluirán, instalaciones permanentes de sanitarios, regaderas, vestidores, alberca, patio de recreo, locales de alimentos, palapas, locales de pescadores e instalaciones, estacionamiento, salvavidas, mobiliario de playa, etc, en el predio marcado como fracción b del lote ap-9b, de terrenos ganados al mar, con clave catastral 401-025-001-263, que



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



344-XLI-2013

cuenta con una superficie de 2,564.183 metros cuadrados, a favor de la persona moral denominada PROMOTORA MADAPA, S.A. DE C.V., siempre que en un plazo que no exceda de 90 días naturales, se cumpla con los siguientes puntos:

1.- Que el Promovente, presente ante este Cabildo un Proyecto Arquitectónico Conceptual, aprobado por la Dirección General de Obras Públicas y Asentamientos Urbanos y el Instituto Municipal de Planeación y que incluya por lo menos:

- a) Diseño de Planta Arquitectónica.
- b) Diseño de Fachadas.
- c) Integración de las Áreas.

2.- Que el Promovente acredite fehacientemente que su proyecto conceptual cumple con lo estipulado en el Reglamento de Construcción del Régimen Condominio de Palmilla mediante escrito suscrito por el Comité de Revisión de Diseño Palmilla a que hace referencia el inciso b) del numeral 2.3 de la cláusula Segunda del Convenio de Transacción contenido en la escritura de Donación, asentada bajo el número 44,603, del libro 1,507 del Notario Público No. 11 del Estado de Baja California Sr, Lic. Jorge Leoncio Alvarez Gamez.

3.- Que el Promovente obtenga la opinión del Condominio Palmilla, respecto a que sea él quien explote el citado inmueble independientemente del instrumento jurídico que el Municipio decida, de conformidad con lo dispuesto en el inciso c) numeral 2.5 de la cláusula Segunda del Convenio de Transacción contenido en la escritura de Donación, asentada bajo el número 44,603, del libro 1,507 del Notario Público No. 11 del Estado de Baja California Sur, Lic. Jorge Leoncio Alvarez Gamez.

4.- Que el Promovente en el funcionamiento y explotación de las instalaciones públicas, se sujete al Reglamento de funcionamiento que para tales efectos acuerden El Municipio y el Condominio Palmilla.

5.- Se presente una propuesta económica sustentable que convenga a los intereses del Municipio Los Cabos BCS y que en su caso, se obtenga la aprobación del Ayuntamiento en cuanto a los términos y plazo del mismo.

6.- Que en todo caso, el proyecto conceptual deberá respetar los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano 2040 en lo que hace al fortalecimiento de la identidad de Los Cabeños y su relación con las riquezas naturales rescatando las playas como parte de la oferta de espacio público abierto para el disfrute de la población, catalogándolas como parques recreativos de uso público y dotándolas del mobiliario adecuado, además de garantizar su uso mediante la identificación y señalización de los accesos para el libre y gratuito flujo de personas, con excepción de los consumos que las mismas realicen en las instalaciones.

SEGUNDO.- Notifíquese el presente acuerdo a los interesados para los fines legales a que tenga lugar.

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.



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



344-XLI-2013



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