



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



497-LX-2014

EL SUSCRITO, MTRO. 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**:

C.P. OSWALDO MURILLO MARTÍNEZ, SINDICO MUNICIPAL  
C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL  
ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO  
LIC. ENRIQUE P. NAVARRO BARAJAS, DIR. MPAL. CATASTRO

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** NÚMERO **60** CELEBRADA EL DÍA **12 DE SEPTIEMBRE DE 2014**, 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 A LA EMPRESA DENOMINADA **QUINTA TRES S. A. DE C. V.**, PARA EL PAGO ANTICIPADO DEL ÁREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE A LA FRACCIÓN B CON CLAVE CATASTRAL **402-002-0471**, RESULTANTE DE LA DIVISIÓN DE LA FRACCIÓN AB, LOTE E FRACCIÓN ESTE FRACCIÓN II, DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **EL TULE**, DONDE SE PRETENDE CONSTITUIR UN RÉGIMEN CONDOMINIAL; MISMO QUE FUE APROBADO POR **MAYORÍA**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Mediante escrito presentado con fecha 25 de Agosto de 2014, la empresa Quinta Tres S.A de C.V., por conducto de su representante legal el Ingeniero Víctor Manuel Reynaud Solís, solicita la autorización para cubrir en efectivo anticipadamente el área de donación a que la empresa que representa esta obligada en términos de la Ley de Desarrollo Urbano Vigente en el estado.

**SEGUNDO.-** Junto con el escrito anexa el cálculo de área de donación, considerando que el predio se desarrollara bajo la modalidad de régimen en condominio Horizontal y para determinar los 1,500.00 Metros Cuadrados, el promovente utilizó, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, la siguiente fórmula:

Área Total del Predio objeto a Propiedad Condominial:	40,000.00 M2
Menos: Área exenta de Donación según la LDU :	<u>15,000.00 M2</u>
Área sujeta a Cálculo de Donación	25,000.00 M2
Porcentaje a Donar:	<u>6</u> %
<b>AREA DE DONACION:</b>	<b>1,500.00 M2</b>



**TERCERO.-** Para determinar el valor comercial, se presentaron dos avalúos comerciales:



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



497-LX-2014

- a.** *Avalúo comercial número 16/2014, de fecha 15 de Agosto de 2014, elaborado por el Maestro en Valuación el **Ingeniero Carlos Meraz Villanueva** perito registrado en el Instituto mexicano de Valuación en Baja California Sur, bajo número 17.43; dicho avalúo indica un valor comercial de **\$897,000.00 (Ochocientos noventa y siete mil pesos 00/100 M.N.).***
- b.** *Avalúo comercial número 10/2014, de fecha 05 de Septiembre de 2014, elaborado por el **Arquitecto Vicente Castro Guluarte**, perito registrado en el Instituto mexicano de Valuación en Baja California Sur, bajo número 17.12; el cual indica que el valor comercial total es de **\$ 877,500.00 (Ochocientos setenta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.).***

*Esta comisión edilicia solicitó estos avalúos de conformidad con las disposiciones legales aplicables y partiendo del principio que ninguno de los integrantes tanto de la Comisión Edilicia ni del Cabildo son expertos en la valuación pericial de bienes inmuebles y además consideró que los valores propuestos por ambos peritos valuadores, están determinados en estricto apego a su experiencia y bajo las técnicas y protocolos para la determinación del valor, pero sobre todo **bajo su estricta responsabilidad profesional, ética y legal.***

### CONSIDERACIONES LEGALES

**PRIMERA.-** *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"*

**SEGUNDA.-** *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..."*



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



497-LX-2014

**TERCERA.-** 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..."

### PROPUESTA

Se considera procedente autorizar anticipadamente 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, el pago anticipado para cubrir el importe correspondiente al área de donación, que le corresponde donar a la Sociedad denominada "Quinta Tres S.A. de C.V.", respecto del predio identificado Fracción "B", con clave catastral 402-002-0471, resultante de la división de la fracción AB, lote E, Fracción este, Fracción II, del predio rustico denominado el tule, correspondiente a una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, por una cantidad de **\$897,000.00 (Ochocientos noventa y siete mil pesos 00/100 M.N.)**; importe que deberá cubrir "Quinta Tres" S.A. de C.V, a favor del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, los cuales quedarán etiquetados para aportarlos en el marco del Convenio celebrado con la SEDATU para empatar recursos federales etiquetados para HABITAT.

**SEGUNDO.-** La Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, deberá emitir el dictamen Técnico de Área de Donación correspondiente al Predio especificado en el punto anterior. En el supuesto de que exista un faltante de área de donación a cargo del promovente, este deberá pagar en efectivo y dentro de los 5 días siguientes a la fecha de emisión del dictamen, la diferencia de conformidad con el valor comercial aprobado.

**TERCERO.-** La empresa Quinta Tres S.A. de C.V., deberá constituir la propiedad en régimen de condominio, de lo contrario, cambiará el criterio para determinar la superficie de área de donación en



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

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



497-LX-2014

*los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.*

**CUARTO.-** *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.*

**QUINTO.-** *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.*

**SEXTO.-** *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 SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE.*

DOY FE

MTRO. JESUS DRUK GONZÁLEZ  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA GENERAL  
LOS CABOS, B.C.S.

C.C.P. 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.  
LIC. DORIAN GERMAN VERDUZCO.- DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA ARCHIVO.-