



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



498-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
ING. JOSÉ MANUEL CURIEL CASTRO, DIR. GRAL. OOMSAPASLC
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 LAS COMISIONES UNIDAS DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA Y LA COMISIÓN DE SANEAMIENTO AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**, RELATIVO A LA **AUTORIZACIÓN AL C. FRANCISCO RAMÓN BULNES MALO, PROPIETARIO DEL PREDIO "RANCHO SAN LUCAS" CON CLAVE CATASTRAL 402-013-0005, PARA EL PAGO ANTICIPADO DEL ÁREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE AL MISMO PREDIO EN DONDE SE PRETENDE CONSTITUIR UN RÉGIMEN CONDOMINIAL.**; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito presentado con fecha 29 de Agosto de 2014, el C. **Francisco Ramón Bulnes Malo**, solicita la autorización para cubrir en efectivo anticipadamente el área de donación a que está obligado en términos de la Ley de Desarrollo Urbano Vigente en el estado.

SEGUNDO.- El pasado 9 de Septiembre, el C. Francisco Ramon Bulnes Malo presentó ante la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano una solicitud de cálculo del área de Donación del Predio denominado "La Laguna" con clave catastral 402-013-0005 con una superficie de 337-67-20.09 Hectáreas en virtud que será afectado al régimen de Propiedad en Condominio Horizontal.

TERCERO.- 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 201,703.20 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:	3,376,726.10 M2
Menos: Área exenta de Donación según la LDU :	<u>15,000.00 M2</u>
Área sujeta a Cálculo de Donación :	3,361,720.10 M2





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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



498-LX-2014

Porcentaje a Donar: 6 %
ÁREA DE DONACIÓN: 201,703.20 M2

CUARTO.- Dentro de su escrito, el Promovente manifiesta que el pago del área de donación mediante la aportación en efectivo de **\$ 18,000.000.00 (DIECIOCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)** y el resto mediante la aportación en especie constituida en Obra de Equipamiento Urbano e Infraestructura Pública, esto último por considerar que la obligación de entregar área de donación o su eventual pago aún no se detona pues el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal al que se afectará el Predio, aún se encuentra en proceso de autorización por parte de la Dirección de Planeación

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

- a. Avalúo comercial número **063/2014**, de fecha 30 de Junio del 2014, elaborado por el Ingeniero **Álvaro Javier Ramírez Gálvez**; con Registro de Perito Municipal Número 11, dicho avalúo indica un valor comercial de **\$28,711,223.00 (VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES PESOS 00/100 M.N.)** a razón de \$ 142.34 Pesos por Metro Cuadrado.
- b. Avalúo comercial número **008/2014**, de fecha 03 de Septiembre del 2014, elaborado por el Arquitecto Vicente Castro Guluarte, perito registrado en el Instituto mexicano de Valuación en Baja California Sur, bajo numero 17.12; el cual indica que el valor comercial total es de **\$34,294,100.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)** a razón de \$ 170.00 Pesos por Metro Cuadrado.

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

PRIMERO.- 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



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



498-LX-2014

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”.

Del mismo modo, en la fracción III, en el inciso a) se establece que:

“Los Municipios tendrán a su cargo, las funciones y servicios públicos siguientes:

a) Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales...

SEGUNDO.- *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...”

TERCERO.- *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:



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



498-LX-2014

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza, el pago anticipado para cubrir el importe correspondiente al área de donación, que le corresponde donar al ciudadano FRANCISCO RAMON BULNES MALO, respecto del Predio Denominado "Rancho San Lucas", con Clave Catastral 402-013-0005 correspondiente a una superficie 201,703.20 M2 metros cuadrados, por una cantidad de **\$ 34,350,000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M. N.);** importe que deberá cubrir en efectivo a favor del MUNICIPIO DE LOS CABOS, Baja California Sur.

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.- EL ciudadano FRANCISCO RAMON BULNES MALO deberá constituir en la propiedad el régimen de condominio, de lo contrario, cambiará el criterio para determinar la superficie de área de donación en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

CUARTO.- Considerando que el Artículo 115 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos en su fracción III inciso a) obliga a los Municipios a proveer a los ciudadanos de su demarcación política de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de sus Aguas Residuales, se autoriza desde este momento a los CC. Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General Municipal y Tesorero Municipal respectivamente, para que en el Marco de las disposiciones legales correspondientes, celebren un convenio de Colaboración con el ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE LOS CABOS mediante el cual se realice inversión en Infraestructura Hidráulica con recursos Municipales.

QUINTO.- Del monto a cubrir por el promovente y que asciende a la cantidad de \$ 34,350,000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN), se aprueba que un monto equivalente a \$ 18,000,000.00 (DIECIOCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) sean invertidos, en el marco del Convenio de Colaboración que se celebre con el OOMSAPALC, en la construcción de una Planta Potabilizadora de Agua que permitirá inyectar al Acueducto 80 Litros Por Segundo en beneficio de la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., y que beneficien principalmente y de manera enunciativa pero no limitativa específicamente a las colonias como Mesa Colorada Etapas I y II, Caribe y Leonardo Gastelum en todas sus etapas y Lomas del Sol.

SEXTO.- El monto restante entre el total a cubrir por el promovente y la inversión en infraestructura hidráulica a que se refiere el punto que antecede y que asciende a \$16,350,000.00 (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) será aportada como sigue:

- a) La cantidad de \$7,500,000.00 (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que serán invertidos en la remodelación y restauración de Parques Público que se enlistan en el



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

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



498-LX-2014

Acuerdo de Cabildo presentado en sesión ordinaria de fecha 12 de Septiembre de 2014, por las Comisiones Edilicias de Obras Públicas y Asentamientos Humanos, Catastro y Registro Público, La Comisión Edilicia de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y la Comisión Edilicia de Equidad y Bienestar Social y Protección Civil; inversión que deberá ser licitada por Oficialía Mayor y vigilada por la Dirección Municipal de Obras Públicas y Asentamientos Humanos.

b) La cantidad de \$8,850,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo, los cuales quedarán etiquetados para aportarlos en el marco del convenio celebrado con la SEDATU para empatar recursos federales etiquetados para HABITAT.

SEPTIMO.- *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 en los términos de los puntos anteriores.*

OCTAVO.- *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.*

NOVENO.- *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. JESÚS 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 INFORMACIÓN PÚBLICA
ARCHIVO.-