



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

**H. XII AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS, B. C. S.**

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 148, 149, 150 y 151 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Gobierno Municipal para el Estado de Baja California Sur, en sus artículos 35, 43, 44, 45 y 46, 53 fracciones I y VII y 121 fracciones V, XIII y XIV, así como del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur en sus artículos 39, fracción I, inciso s), 40 fracciones I, II, VI y VII, 82 fracciones V y VI, derivado de la Primera Sesión Pública Extraordinaria de Cabildo correspondiente al acta numero 03, celebrada el día 16 de Octubre de 2015, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día se presentó la propuesta de la Síndica Municipal, C. Lic. Susana del Carmen Zatarain García, del punto de acuerdo relativo a la revocación del punto primero numeral 2 (dos) de acuerdo de la certificación 273-XXXIII-2013, lo anterior y de conformidad a la votación nominal del Pleno, se aprueba por unanimidad bajo la siguiente:

CONSIDERACIONES

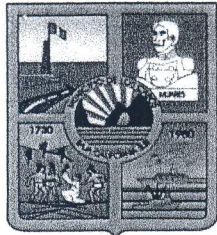
PRIMERO. Que mediante Sesión Ordinaria Permanente de Cabildo, marcada con el número 33 celebrada el 20 Y 25 de febrero de 2013, mediante Certificación 273-XXXIII-2013, se certifico que se aprobó por unanimidad de votos los siguientes puntos de acuerdo:

"PRIMERO.- Se autoriza de conformidad con la legislación vigente y aplicable en la materia, el pago en efectivo del área de donación, que le corresponde donar a la sociedad denominada Diamante Cabo San Lucas, S. de R.L. de C.V., respecto de los polígonos 03 y 06 del desarrollo turístico integral denominado diamante, área de donación correspondiente a una superficie del 117,037.715m², por una cantidad de \$26,500,000.00 (Veintiseis millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.); importe que deberá cubrir Diamante Cabo San Lucas, S. de R.L. de C.V. a favor del Municipio de los Cabos, Baja California Sur, de la siguiente manera:

1. \$13,250,000.00 Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), en efectivo, monto que será liquidado, mediante convenio de pago de contribución fiscal en términos de las disposiciones fiscales, con sus respectivos intereses y que será destinado únicamente a obras de equipamiento urbano, mediante la figura de empate de recursos con el programa federal HABITAT 2013.

2. \$13,250,000.00 (Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), en obras de equipamiento urbano, las cuales se estipulan en la cláusula OCTAVA de la escritura pública número 62,902, volumen 987 de fecha 01 de septiembre del 2015, consiste en el cableado subterráneo del ministro de la energía eléctrica de la planta desaladora de la ciudad en el área que impacta visualmente los terrenos del desarrollo turístico Diamante Cabo San Lucas y que formen parte del fideicomiso F/00321 en propiedad de THE BANK OF NEWYORK MELLON, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, únicamente en su carácter de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO de referencia.

**H. XII AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS**
RECIBIDO
27 OCT 2015
DIR. MPAL. DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

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

El monto indicado para obras de equipamiento, incluye el costo, los permisos necesario para la ejecución de la obra. El municipio se obliga a ser auxiliar en las gestiones de obtención de permisos.

En el caso de que el costo de las obras a que hace referencia el contrato de fideicomiso protocolizado en la escritura en mención NO rebase el monto estipulado, el desarrollador se obliga a ejecutar obras de equipamiento de las que se encuentran en el catálogo de obras autorizadas por Cabildo para el ejercicio 2013, sin que se rebase el monto de 13,250,000.00 (Trece millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

SEGUNDO.- Se facultan desde este momento a los C.C. Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General Municipal y Tesorero Municipal, respectivamente, para que comparezcan a la celebración de la modificación del convenio de pago en efectivo en términos del punto anterior.

TERCERO.- 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, como consecuencia del punto anterior.

CUARTO.- Túrnese a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, a la Dirección Municipal de Catastro, para los fines correspondientes."

Segundo. La Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción II prevé que:

"Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley..."

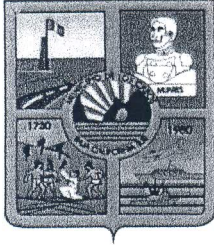
Estableciendo asimismo, que:

"Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal".

Y en la misma fracción II en el inciso b) se establece que en:

"b) 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."

Tercero. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, en su artículo 74, en su parte conducente prevé lo siguiente:



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

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

“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 públicas 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 públicas 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 artículo, 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 aprobados en sesión de cabildo.

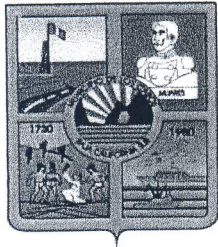
Los ayuntamientos tendrán la obligación de utilizar dichos recursos, exclusivamente para el equipamiento urbano e infraestructura de zonas habitacionales de interés social y popular”.

Cuarto. Que el Reglamento de Patrimonio Municipal de Los Cabos, Baja California Sur, en su Artículo 132, fracción VIII, señala como facultades del Ayuntamiento:

“ARTÍCULO 132.- En relación a la obligación señalada en los artículos 130 y 131, acerca de las áreas de donación, para el caso de fraccionamientos y condominios localizados fuera de los centros de población y que no requieran equipamiento urbano y que no esté destinado a reserva territorial, o para alguna otra utilidad pública, el desarrollador podrá solicitar al Ayuntamiento la celebración de un convenio por el que se le autorice a cubrir en efectivo el importe de la donación a que está obligado, debiéndose cumplir con lo siguiente:

I. El fraccionador deberá asignar una superficie a donar, para poder emitir los dictámenes correspondientes. Si el Ayuntamiento no aprueba el pago en efectivo de la donación a que está obligado, el Desarrollador deberá entregar y escriturar dicha superficie al Municipio;

II. La Dirección General Municipal de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología deberá emitir un dictamen técnico al Ayuntamiento, donde determinará la superficie que le



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

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

corresponde donar; asimismo deberá dictaminar si el predio se requiere o no como reserva territorial, para equipamiento urbano o para alguna otra utilidad pública. Este dictamen deberá ser aprobado por la Comisión Edilicia que tenga por objeto el estudio, dictamen y propuestas de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente;

III. La Dirección General Municipal de Asentamientos Humanos y Obras Públicas deberá emitir un dictamen técnico al Ayuntamiento, donde determine si el predio se requiere o no como reserva territorial, para equipamiento urbano o para alguna otra utilidad pública; Este dictamen deberá ser aprobado por la Comisión Edilicia que tenga por objeto el estudio, dictamen y propuestas de Obras Públicas y Asentamientos Humanos, Catastro y Registro Público de la Propiedad;

IV. La Dirección General Municipal de Desarrollo Social deberá emitir un dictamen técnico al Ayuntamiento, donde determine si el predio se requiere o no como reserva territorial, para equipamiento urbano o para alguna otra utilidad pública. Este dictamen deberá ser aprobado por la Comisión Edilicia que tenga por objeto el estudio, dictamen y propuestas de desarrollo social, rural y económico;

V. El Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos deberá emitir un dictamen técnico al Ayuntamiento, donde determine si el predio se requiere o no como reserva territorial, para equipamiento urbano o para alguna otra utilidad pública. Este dictamen deberá ser aprobado por la Comisión Edilicia que tenga por objeto el estudio, dictamen y propuestas de saneamiento, agua potable y alcantarillado;

VI. La Oficialía Mayor deberá emitir un dictamen técnico al Ayuntamiento, donde determine el avalúo comercial de la superficie que le corresponde donar y un estudio comparativo de los valores comerciales actualizados de la zona. En el avalúo se deberá considerar la urbanización del predio que se va a donar, ya que la donación de los predios debe hacerse de predios urbanizados. El avalúo deberá tener el visto bueno de un perito autorizado por el Instituto Mexicano de Valuación de Baja California Sur;

VII. La Comisión Edilicia de Hacienda y Patrimonio deberá emitir un dictamen para proponer al Ayuntamiento se apruebe o se rechace la celebración del convenio por el que se le autorice el monto a cubrir en efectivo por la donación a que esta obligado; deberá tomar en cuenta en sus consideraciones todos los dictámenes y avalúos de las fracciones anteriores. La Comisión Edilicia podrá proponer otro precio, si el avalúo presentado es inferior al precio comercial de la zona y si no se considera la urbanización del predio;

VIII. Con base en el Dictamen establecido en la fracción anterior, el Ayuntamiento realizará el análisis, discusión y en su caso, aprobará o rechazará se autorice a cubrir en efectivo el área de donación a que está obligado el desarrollador, así como la elaboración del convenio respectivo. El Ayuntamiento puede señalar otro precio, si el avalúo presentado es inferior al precio comercial de la zona y si no se considera la urbanización del predio. En caso de aprobarse debe ser por mayoría calificada del Ayuntamiento;



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRAORDINARIA

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

IX. Una vez autorizado el convenio de acuerdo a las fracciones anteriores, el fraccionador deberá protocolizarlo ante Notario Público y deberá registrarlo ante Catastro, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y entregarlo al Síndico Municipal, quien lo registrará en el Inventario de Bienes Inmuebles Municipales. Los gastos derivados de estos trámites, serán cubiertos por el desarrollador. El Síndico Municipal informará al Director General Municipal de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología sobre el cumplimiento de todo lo anterior;

X. El Ayuntamiento tendrá la obligación de utilizar dichos recursos, exclusivamente para el equipamiento urbano o infraestructura de zonas habitacionales de interés social y popular”.

En virtud de que el punto de acuerdo presentado, fue sometido a la votación de los miembros del Cabildo del XI Ayuntamiento de Los Cabos, como lo señala el Acta de Cabildó mencionada se puede apreciar que la votación no cumple el requisito que para el asunto específico se requiere, la cual debe ser una votación de mayoría calificada, pues se trata de un convenio que traspasa el término de la Administración Municipal del XII Ayuntamiento de Los Cabos Baja California Sur.

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 Punto de Acuerdo, estimando procedente su aprobación de conformidad con los siguientes:

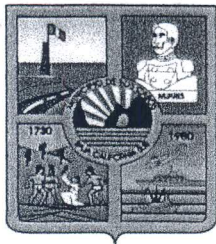
PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza de conformidad a la legislación aplicable la revocación de los puntos de acuerdo PRIMERO numeral 2 de la certificación 273-XXXIII-2013, derivada del acta de sesión de Cabildo 33 celebrada los días 20 y 25 de febrero de 2013.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur., se le notifique al interesado el resolutivo acordado, y solicite la publicación del presente, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para los fines que correspondan.

TERCERO. Con fundamento en los preceptos transcritos de la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California Sur y del Reglamento de Patrimonio Municipal, se aprueba que el Desarrollador cubra en efectivo el área de donación que corresponde conforme a la Ley, para los fines de equipamiento urbano que la misma normatividad establece, por lo que se instruye a 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 legales.

CUARTO. Túrnese a la Sindicatura Municipal para que elabore el convenio correspondiente, a fin de que el Desarrollador involucrado dé cumplimiento a su obligación legal.



ACUERDO No.: 011
ACTA NUMERO: 03
SESIÓN: EXTRORDINARIA

**H. XII AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS, B. C. S.**

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los dieciséis días del mes de octubre del dos mil quince.



SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.

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


LIC. LUIS ALBERTO GONZÁLEZ RIVERA.