



**CC. INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO
DEL XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTES:**

El suscrito **C. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur**, con las facultades que me confieren los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 149 y 151 de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; 40 y 142 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur; y demás relativos tengo a bien poner a consideración de este Honorable XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Propuesta con **Punto de Acuerdo relativo a la autorización para celebración del convenio referente a la sustitución por parte de Turismo Itze S.A de C.V , en cumplimiento del artículo 74 fracción III de la ley de desarrollo urbano y artículo 34 del reglamento de fraccionamientos de Baja California Sur**, al tenor de la siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que en el citado oficio OV/495/PU/2022, folio 1769/2022, con fecha 22 de noviembre del año 2022, la Dirección General de Desarrollo Urbano/Dirección Municipal de Planeación Urbana, particularmente en el apartado de "Conclusiones" indica lo siguiente: "El proyecto Cumple aritméticamente con la superficie requerida de área de donación, ya que el resultado del análisis arroja una superficie de 239,702.955 m²", y la que se pretende aportar por TURISMO ITZE S.A DE C.V, Sociedad Propietaria de las 79 Unidades condominiales y áreas comunes que conforman un régimen de propiedad en condominio maestro en la Fracción Remanente del Predio 'EL ZACATON', San José del Cabo, Municipio de Los Cabos Baja California Sur, en los cuales pretende hacer un DTI denominado 'EL ZACATON', es de 240, 478.545m².

SEGUNDO.- Mediante escrito recibido en la Sindicatura Municipal de fecha 25 de Octubre del año 2022, suscrito por el C. Juan Francisco Aguado Olerlo en su carácter de Representante Legal de la empresa Turismo ITZE, S.A. de C.V., Representación Legal que acredita con la Escritura Pública P.A.101202, registrada en volumen 985/2018, expedida el 27 de Marzo del año 2018, Ante el Titular de la Notaria Publica número 30 del Estado de Quintana Roo, en la que se hace constar el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración, en favor del C. Juan Francisco Aguado Merlo, escrito en el cual solicitó la celebración de un convenio para la entrega en efectivo del área de donación, consistente en los



XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



lotes ubicados en Fracción Remanente del Predio 'EL ZACATON', San José del Cabo, Municipio de Los Cabos Baja California Sur, con claves catastrales siguientes: Lote 01 407025002002-00D001 con una superficie de 1.32has, Lote 02 407025002002-00D002 con una superficie de 7.31 has, Lote 03 407025002002-00D003 con una superficie de 4.74 has, Lote 04 407025002002-00D004 con una superficie de 10.68 has.

TERCERO.- Para establecer la valoración de factibilidad del inmueble, determinado como área de donación, a través de la Sindicatura Municipal, las diferentes dependencias emitieron opinión técnica, siendo las siguientes:

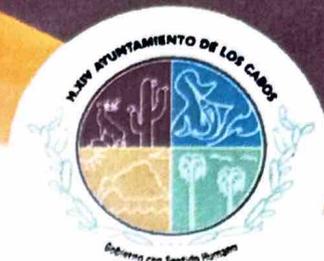
Dirección General de Desarrollo Urbano, con número de oficio DGDU 01 0/2023 de fecha 13 de enero del año 2023, el cual concluye que de acuerdo al dictamen del área de donación emitido con fecha 22 de noviembre del 2022, dictamina que el predio no catalogado en los planes de desarrollo, en este caso segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano, San José del Cabo y Cabo San Lucas, Baja California Sur 2040 (PDU-2040) para uso como reserva territorial, equipamiento urbano o para alguna otra utilidad.

- Dirección General de Desarrollo Social, con numero oficio DGDS/042/2023 de fecha 17 de enero del 2023, en el cual determina que no es factible para ser considerado en los programas de inversión pública ejercida con recurso federal a cargo de la Dirección General de Desarrollo Social, debido a que dicho predio se encuentra muy alejado del polígono de focalización de la población objetivo, además no está ubicado dentro de la zona de atención prioritarias y no cumplen con las disposiciones normativas y lineamientos de operación para ejercer recursos federales relacionados con el FAIS (FONDO DE APORTACIÓN PARA LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL , conforme a los dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Coordinación Fiscal y lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social en cumplimiento de los artículos 29 y 30.
- Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, con número de oficio DG-1028-03-23 de fecha 13 de Marzo del año 2023, donde manifiesta que el organismo operador no tiene proyectado desarrollar equipamiento en la zona, por lo que no requiere el predio como reserva territorial, equipamiento urbano o cualquier otra utilidad pública.



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



- Dirección Municipal de Asentamientos Humanos, con número de oficio DMAH/250/2023 de fecha 01 de Noviembre del año 2023, que de acuerdo al presente Dictamen concluye que, **NO SE REQUIERE COMO RESERVA TERRITORIAL O PARA EQUIPAMIENTO URBANO O PARA ALGUNA OTRA UTILIDAD PÚBLICA O SERVICIO PUBLICO.**

CUARTO. Para establecer el valor comercial del inmueble determinado como área de donación, y en estricto apego a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, el Instituto mexicano de Valuación de Baja California Sur, A.C., emitió avalúos con número 03/2023, 04/2023, 05/2023, 06/2023, todos de fecha 16 de junio del presente la anualidad, correspondientes a la superficie señalada y a la que está obligado el Desarrollo **TURISMO ITZE S.A DE C.V**, por concepto de donación. Sumando un total de \$37,426,000,00 (TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS 00/100 MN, a la superficie señalada como área de donación.

QUINTO.- Para establecer el valor comercial del inmueble determinado como área de donación y en estricto apego a lo dispuesto por el artículo 132 del reglamento del patrimonio municipal del municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en su fracción VI, Se realizo solicitud al Oficial Mayor del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Ing. Carlos Alberto Beltrán Olmeda, con numero de oficio SM/1486/2023 de fecha 18 de Septiembre del año 2023, oficio mismo en el cual se le solicito de acuerdo a sus facultades tuviera a bien emitir dictamen técnico, donde determine el avalúo comercial de la superficie de área de donación que le corresponde donar el desarrollo denominado **TURISMO ITZE S.A de C.V**, y un estudio comparativo de los valores comerciales actualizados de la zona ubicada en:

Fracción Remanente del Predio El Zacatón, San José del Cabo, Baja California, con claves catastrales siguientes: Lote 01 407025002002-00D001, Lote 02 407025002002-00D002, Lote 03 407025002002-00D003, Lote 04 407025002002-00D004, con un total de superficie de 401-00-49.25 has.

Se hace precisión como lo marca la norma en el artículo antes mencionado de lo que debe contener el avalúo, se deberá considerar urbanización del predio que se va a donar, ya que la donación de los predios debe hacerse de los predios urbanizados. El avalúo deberá tener el visto bueno de un perito autorizado por el Instituto Mexicano de Valuación de Baja California Sur.

SEXTO.- Se recibe oficio con respuesta de petición con fecha 21 de Septiembre de la presente anualidad con numero de oficio OFM/OM/2777/2023, oficio signado por el Ing. Carlos Alberto



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



Beltrán Olmeda, Oficial Mayor del H. Ayuntamiento de Los Cabos Baja California Sur, oficio en el cual hace del conocimiento lo siguiente:

Al respecto se le tiene bien a manifestar y en vía de respuesta a su petición, que por el momento esta dependencia a mi cargo, no cuenta con contratación vigente de un perito valuador y que este autorizado por el instituto Mexicano de Valuación de Baja California Sur, y además no se cuenta con la suficiencia presupuestal requerida para la contratación de los Servicios que solicita. Lo anterior para los efectos administrativos y legales a los que haya lugar.

SÉPTIMO.- En qué fecha 29 de julio, se recibió oficio sin número de oficio, dirigido a la presidencia municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el cual, el C. Juan Francisco Aguado Merlo, representante legal de la empresa Turismo Itze, S.A. de C.V., realiza una solicitud por parte del poderdante a efecto de que se lleve a cabo la elaboración y suscripción del convenio para cumplir con su obligación en efectivo o en su caso permuta en sustitución respecto a las áreas de donación señaladas en el numeral segundo y cuarto.

OCTAVO. - Por lo anterior y ante la necesidad de espacios públicos y de recreación para el sano esparcimiento de las ciudadanas y ciudadanos de Los Cabos y con la finalidad de atender un reclamo justo y el cual contribuye a una mayor convivencia familiar. Esta presidencia solicito al INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, Remitiera una propuesta de los proyectos prioritarios y de gran impacto social con la finalidad de permutar la obligación de la moral TURISMO ITZE, S,A DE C.V., considerando un presupuesto similar al resultado de la suma detallada en el numeral CUARTO.

NOVENO.-En tal virtud en fecha 22 de agosto del 2024, se presentó ante la presidencia municipal, el oficio número N.934/IMD/2024 Signado por el C. Ricardo Hernán Manríquez Castillo, Director del Instituto Municipal del Deporte del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California, Sur, mediante el cual remite una propuesta de proyecto consistente en:

Urbanización y equipamiento del proyecto público deportivo "LA CHOYERA", Primera Etapa.

Descripción del Proyecto:



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



- Movimiento de tierras y desplantas de terraplenes
- Cimentación para rampas de accesos y distribución general
- 1ª fase de áreas generales, pasillos y andadores
- Instalación Hidráulica y Sanitaria Baños
- 1ª etapa de módulo de baños generales y vestidores
- Construcción de cisterna de almacenamiento de agua
- Empastado de cancha principal
- Empastado de cancha juvenil
- Empastado de cancha mini.
- 1ª etapa de iluminación general (refuerzo de reflectores)
- Estructura de techumbre en gradas (malla sombra)
- Estructura y rejas de protección.

LOCALIZACIÓN:

- Colonia Los Cangrejos, en la delegación de Cabo San Lucas, Los Cabos, Baja California Sur.

MONTO DEL PROYECTO:

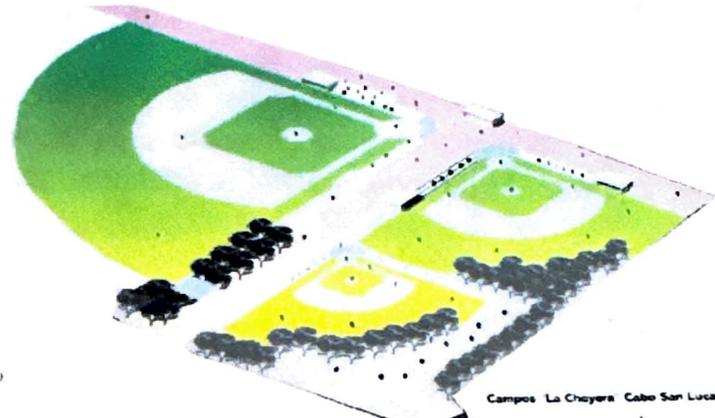
- \$37,995,038.00 (TREINTA Y SIETE MILLONES, NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y OCHO PESOS. 00/100 M.N.)





H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



- Fase 01:
- Movimiento de tierras y desplantes de terraplenes
 - Cimentación para ramblas de accesos y distribución general
 - 1ª fase de áreas generales, pasillos y andadores
 - Instalación Hidráulica y Sanitaria Baños
 - 2ª etapa de módulo de baños generales y vestidores
 - Construcción de sistema de almacenamiento de agua
 - Empastado de cancha principal
 - Empastado de cancha juvenil
 - Empastado de cancha mini
 - 3ª etapa de iluminación general (refuerzo de reflectores)
 - Estructura de techumbre en gradas (malla sombra)
 - Estructura y rejas de protección

Campos La Chayera Cabo San Lucas BCS Agosto 2021



Campos La Chayera Cabo San Lucas BCS Agosto 2021



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..."



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



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. La Ley organica del gobierno municipal de Baja California Sur, que dice:

"... *De las facultades y obligaciones de Los Ayuntamientos*

ARTÍCULO 51.- "...Son facultades y obligaciones de Los Ayuntamientos:

III.- En Materia de Servicios Públicos:

e) Convenir, contratar o concesionar e términos de Ley, la ejecución de obras y la prestación de servicios públicos, con el estado, con otros municipios de la entidad o con particulares, recabando, cuando proceda, la autorización de la legislatura del estado;

La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 74.- "...

I...

II...

III...Realizar las obras de urbanización de las vías públicas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscale; y

IV...

TERCERA. Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, establece;

"... Artículo 39.- Son Facultades y obligaciones del ayuntamiento;

I. En Materia de gobierno y régimen interior:

bb) Celebrar convenios con instituciones federales o estatales, con otros ayuntamientos, o con particulares, cuando así se requiera para una mejor administración municipal.

CUARTO. Reglamento de Fraccionamientos del estado de Baja California Sur, establece;

"...Artículo 34.- Las Obras de urbanización consideradas como parte integral de un



H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR



fraccionamientos 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.

Por lo anterior y de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho expuestos en el presente; y en el ejercicio de las facultades sustentadas en los preceptos de derechos citados en el proemio del presente escrito, se propone a consideración de este honorable cuerpo colegiado, estimado procedente su aprobación, de conformidad con el siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza de conformidad con la legislación vigente y aplicable en la materia, la celebración del convenio referente a la permuta en sustitución de la obligación por parte de Turismo Itze, S.A. de C.V. para realizar la obra de urbanización y equipamiento del proyecto publico deportivo "La Choyera" en Cabo San Lucas, Baja California Sur, en cumplimiento del artículo 34 del reglamento de fraccionamientos vigente en el estado, el cual deberá firmarse a más tardar en 20 días, contando a partir de la presente autorización.

SEGUNDO. – Será hasta que el ayuntamiento de los cabos cuente con la referida entrega de la obra urbanizada y equipada en los términos descritos en el presente documento, lo cual acreditara con oficio de terminación de obra emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, que se le tendrá por cumplida a la empresa en cuanto a la obligación marcada por el reglamento de fraccionamientos de Baja California Sur y demás ordenamientos.

TERCERO.- Para garantizar que se realicen las obras de urbanización y equipamiento, señaladas en el artículo 34 del reglamento de fraccionamientos Turismo Itze, S.A. de C.V., deberá dejar una fianza de cumplimiento de obra de urbanización y equipamiento a favor de ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, la cual deberá de presentar al momento de la firma del convenio referido en el primer punto, dichas obras deberán estar concluidas en un lapso no mayor a 6 meses calendario contados a partir de la aprobación del presente acuerdo o bien se hará efectiva la fianza por incumplimiento a favor del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS
BAJA CALIFORNIA SUR



TRANSITORIOS

PRIMERO.- Ese instruye al C. Secretario General. Turne el presente acuerdo a la Sindicatura Municipal, para la elaboración del convenio, en consecuencia, del punto anterior.

SEGUNDO.- Se faculta a los CC Presidente Municipal, Sindica Municipal, Secretario General Municipal respectivamente para que comparezcan a la celebración del convenio en términos del punto anterior.

TERCERO.- Se instruye al Secretario General de este H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, notifique a la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento de los Cabos para que otorgue las facilidades a la empresa TURISMO ITZE S,A de C.V e inicie con los trabajos origen del presente punto de acuerdo.

CUARTO.- Se instruye al Secretario General de este H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, notifique a las partes interesadas para los fines que correspondan.

QUINTO.- Se instruye al Secretario General Municipal de este H.XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, solicite la publicación del presente dictamen, en el boletín oficial del Gobierno de Estado de Baja California Sur para los fines legales que correspondan.

Dado en la Ciudad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, a los 27 días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

Atentamente,

C. Profr. Óscar Leggs Castro
Presidente Municipal del
H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.