II. Inmuebles, bienes y derechos

Proyecto para la Construcción del Proyecto de Abastecimiento de Agua en Bloque mediante Desalación de Mar para el Municipio de Los Cabos, B.C.S. (“Proyecto”)

16 de octubre de 2020

Índice

1. Introducción 3
2. Antecedentes 4
3. Objetivo 5
4. Descripción Ejecutiva del Proyecto 6
5. Inmuebles, Bienes y Derechos necesarios para el Desarrollo del Proyecto 7

5.1. Descripción del Inmueble del Proyecto. 7
5.2. Situación del Inmueble. 7
5.2.1. Contrato de Promesa. 8
5.2.1.1. Derechos y Obligaciones de las Partes. 8
5.2.1.2. Fin Específico del Fideicomiso. 9
5.2.1.3. Servidumbres. 10
5.2.1.3.1. Subdivisión. 10
5.3. Uso de Suelo del Inmueble. 10
5.4. Ubicación Georreferenciada del Inmueble. 11

6. Devolución del Inmueble 12
7. Conclusiones 13

1. Introducción

El presente estudio se realiza con fundamento en el artículo 14 fracción II de la Ley de Asociaciones Público Privadas (“Ley APP”), que establece que el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, Baja California Sur (“OOMSAPASLC”) deberá realizar un dictamen que, entre otros, deberá contener el análisis de los inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del Proyecto.

2. Antecedentes

Para la implementación del Proyecto, el OOMSAPASLC obtuvo, mediante contrato de promesa de afectación en fideicomiso traslativo de dominio (como se detalla más adelante) de la sociedad Diamante Cabo San Lucas, S. de R.L. de C.V., ("Diamante") el inmueble identificado como el "Sitio D" para lograr la construcción del mismo.

El inmueble destinado para el desarrollo del Proyecto es colindante con la planta desaladora propiedad de Diamante Cabo San Lucas, S. de R.L. de C.V., la cual se encuentra actualmente en funcionamiento y suministra el volumen requerido para su propio desarrollo inmobiliario residencial y campo de golf.

3. Objetivo

El presente estudio se elabora en atención a lo previsto en el artículo 14, fracción II y 16 de la Ley APP, en relación con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas.

4. Descripción Ejecutiva del Proyecto

El Proyecto materia del presente documento denominado “viabilidad del inmueble, bienes y derechos del Proyecto”, consiste en la construcción de una planta desaladora de agua de mar para el abastecimiento de agua en bloque en las localidades de Cabo San Lucas y San José del Cabo, Baja California Sur, con el objeto de cubrir el déficit actual en la demanda de agua para uso doméstico, comercial, industrial y público. El Proyecto es de carácter plurianual.

El OOMSAPASLC celebrará con una empresa del sector privado un contrato de asociación público privada en la modalidad de prestación de servicios de largo plazo por medio del cual ésta última se obligaría a prestar los servicios relacionados con el Proyecto.

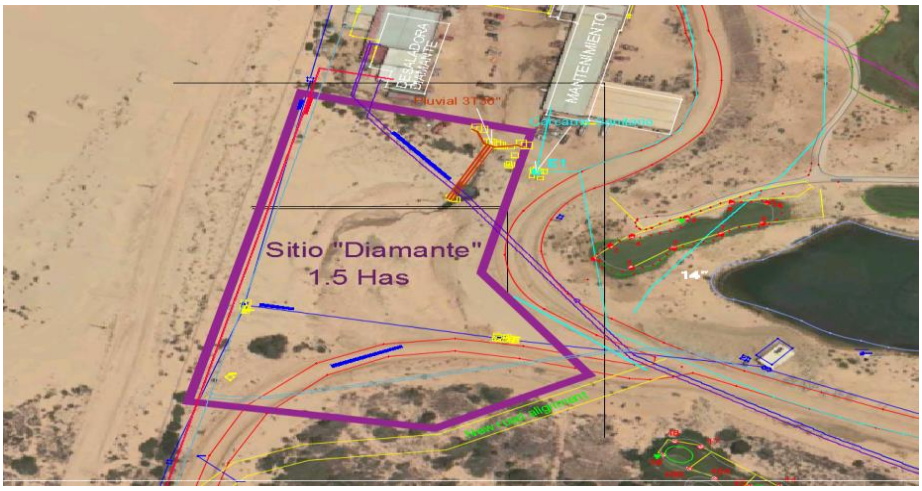
De conformidad con lo establecido en el artículo 14, fracción II y 16 de la Ley de Asociaciones Público Privadas, en relación con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas, se considera que el Proyecto será ejecutado en el inmueble descrito, tomando en consideración que el inmueble propuesto se ubica dentro del Club de Golf Diamante, un complejo turístico de alta plusvalía en el cual se ha identificado, por parte del OOMSAPASLC, la posibilidad de que sea aportado a un fideicomiso para los fines del Proyecto.

5. Inmuebles, Bienes y Derechos necesarios para el Desarrollo del Proyecto

5.1. Descripción del Inmueble del Proyecto.

El inmueble objeto del Proyecto ("Inmueble") se encuentra ubicado en la en la localidad de Cabo San Lucas en el municipio de Los Cabos, BCS, en un predio libre, sin edificación alguna, con área suficiente para el desarrollo del Proyecto, que por su localización estratégica facilita la toma de agua de mar y su vertido del agua de rechazo, así como el bombeo de agua potable desde la planta desaladora hasta al sitio de entrega primario. El Inmueble tiene una superficie de 15,078.4353 m^2 cuyas coordenadas se encuentran descritas en el plano que se adjunta al presente como **Anexo "A".**

Figura 1. Localización del Inmueble.



Fuente: OOMSAPASLC

5.2. Situación del Inmueble.

Diamante es Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar en el Contrato de Promesa de (i) un predio denominado Fracción "G" del Polígono 1 del predio "El Cardonal", ubicado en el plano oficial de Cabo San Lucas, Baja California Sur, con una superficie total de 107-14-97-121 Has, con clave catastral 402093001003, según consta en la escritura pública 66,551. Volumen 1,464 de fecha 26 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público Número 1, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 116, foja 116, volumen DCXXXI, Sección I E.P:, de fecha 24 de noviembre de 2016, y de (ii) un predio de Cabo San Lucas, Baja California Sur, con una superficie total de 11-40-91 Has, según consta en la escritura pública 65,041, volumen 1,027 de fecha 10 de marzo de 2006, otorgada ante la fe del Licenciado José Alberto Castro Salazar, Notario Público adscrito a la Notaria Pública número 7 de Baja California Sur, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 135, foja 135, volumen CCXLV, Sección I E.P. de fecha 8 de mayo de 2006.

Dentro del predio referido con el numeral (i), en el párrafo anterior, se encuentra el Inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto.

El valor catastral que actualmente tiene asignado el predio, que se va a subdividir en términos del Contrato de Promesa (que más adelante se define), es de $156'665,827.03 (Ciento cincuenta y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil ochocientos veintisiete pesos 00/100 M.N.), valor obtenido de la Boleta de Predio Urbano emitida por la Dirección Municipal de Catastro para el predio con clave catastral 402093001003, en términos del artículo 12 y demás relativos de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, la cual se adjunta al presente como **Anexo "D"**. Al momento en que se subdivida el predio y se formalice la aportación del Inmueble al fideicomiso correspondiente, se realizará un avalúo en términos del artículo 12 anteriormente citado para determinar su valor individual y se adjuntará dicho avalúo al fideicomiso.

5.2.1. Contrato de Promesa.

Con fecha 15 de mayo de 2017, el OOMSAPASLC celebró con Diamante un Contrato de Promesa de Afectación en Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión y Constitución de Servidumbres ("Contrato de Promesa"), mismo que se adjunta al presente como **Anexo "B"**.

5.2.1.1. Derechos y Obligaciones de las Partes.

De conformidad con el Contrato de Promesa, Diamante se obligó a lo siguiente:

(i) Subdividir el predio de su propiedad, descrito en el numeral 5.2 anterior, a efecto de desincorporar el Inmueble.

(ii) Constituir, en calidad de fideicomitente, un Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión.

(iii) Transmitir la propiedad del Inmueble al fideicomiso referido en el inciso (ii) anterior y designar al OOMSAPASLC como fideicomisario en primer lugar para el desarrollo del Proyecto.

(iv) Constituir y elevar a escritura pública las servidumbres que se requieran para garantizar el acceso recíproco entre las partes y que el OOMSAPASLC esté en condiciones de llevar a cabo la ejecución de obras complementarias ("Servidumbres").

(v) Otorgar y conceder, desde la firma del Contrato de Promesa, la posesión física y jurídica del Inmueble al OOMSAPASLC para que éste utilice el Inmueble y las Servidumbres desde ese momento, para llevar a cabo el desarrollo del Proyecto.

Asimismo, como causales de reversión y, en consecuencia derechos de Diamante, bajo el Contrato de Promesa se regularon las siguientes:

(i) El hecho de que el OOMSAPASLC le dé un uso distinto al de construir y operar una planta desaladora.

(ii) Que la nueva planta desaladora por cualquier causa no se construya en el Inmueble, dentro de un plazo máximo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que se emita el fallo del concurso de licitación que para tales efectos lleve a cabo el OOMSAPASLC.

(iii) Que la nueva planta desaladora por cualquier causa no se licite dentro de un plazo máximo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión.

(iv) Que al término de la vigencia del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión, ya sea por el vencimiento de su vigencia, de las prórrogas o por terminación anticipada, previstas en el Contrato de Promesa, el Fiduciario proceda a declarar extinto el Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión y por lo que toca al Inmueble, proceda a revertir la propiedad del mismo en el estado que se encuentren al Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar (Diamante), o en su defecto al causahabiente que tuviere designado.

5.2.1.2. Fin Específico del Fideicomiso.

El OOMSAPASLC, como poseedor derivado y por ende al tener la posesión física y jurídica del Inmueble, debe destinar única y exclusivamente el Inmueble para la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, por lo cual, también en carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, el OOMSAPASLC entregará por medio de un comodato, el uso y goce temporal gratuito del Inmueble, por todo el tiempo que sea necesario para la construcción del Proyecto sin requerir consentimiento alguno del Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar.

En resumen, el OOMSAPASLC tiene la posesión física y jurídica del Inmueble, aún sin haber realizado la subdivisión prometida del predio original, en términos del Contrato de Promesa, el cual está contenido en un la escritura pública 66,551. Volumen 1,464 de fecha 26 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público Número 1, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 116, foja 116, volumen DCXXXI, Sección I E.P:, de fecha 24 de noviembre de 2016, la cual se adjunta al presente como **Anexo "C"**, a efectos de continuar con los trámites, autorizaciones y todos y cada uno de los procesos que ante las instancias federales, estatales y municipales debe satisfacer el OOMSAPASLC para lograr la autorización de los recursos, la validación del Proyecto, el proceso de contratación, diseño, construcción y puesta en marcha de la nueva planta desaladora y, derivado de que no existen causales de incumplimiento por parte del OOMSAPASLC en dicho Contrato de Promesa, resulta viable el desarrollo del proyecto en el Inmueble en los términos descritos en el presente.

5.2.1.3. Servidumbres.

Las Servidumbres que se van a constituir serán voluntarias, continuas, no aparentes de uso y paso no exclusiva en términos de los artículos 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069 del Código Civil del Estado de Baja California Sur y atenderán los requerimientos físicos del Inmueble, como se señala de manera ilustrativa en el plano que se adjunta al presente como **Anexo "E"**. Actualmente en términos del Contrato de Promesa, el OOMSAPASLC tiene un derecho para constituir las Servidumbres en los predios sirvientes de la sociedad Diamante, según títulos de propiedad que se adjunta al presente estudio como **Anexo "C"**.

Simultáneamente al acto de formalización del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión, se formalizará la constitución de las Servidumbres señaladas en el párrafo anterior, a fin de garantizar la construcción de tomas directas, líneas de conducción de agua y tendidos subterráneos por medio de las cuales se suministre el agua del mar a la planta desaladora y según se detalla de manera ilustrativa en el **Anexo "E"**, siendo éstas el contorno que guía la "línea de impulsión con tubería instalada en zanja" (color naranja), que va desde el Inmueble (figura marcada y sombreada con líneas en dirección diagonal de color rojo), rodea el inmueble destinado a la ampliación de la actual planta desaladora y termina hasta el "cárcamo de bombeo" (punto rojo señalado antes de llegar a la Zona Federal Marítimo Terrestre).

5.2.1.3.1. Subdivisión.

Actualmente Diamante y el OOMSAPASLC se encuentran dialogando para fijar fecha de firma del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión, en el cual se formalizará la subdivisión del predio que contiene el Inmueble, tal y cómo se observa en la figura marcada y sombreada con líneas en dirección diagonal de color rojo en el **Anexo "E"** del presente estudio. Dicha subdivisión será formalizada como acto previo a la celebración del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión, ante el mismo notario público que formalice la constitución del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión.

5.3. Uso de Suelo del Inmueble.

El OOMSAPASLC solicitó a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, a través del Oficio número DG/DPEO/CCPYLO/1460/08/2017 de fecha 08 de agosto de 2017, (i) la dictaminación de la integración de la obra a las vialidades existentes, (ii) la autorización de uso de suelo para el desarrollo de la obra y , (iii) la no objeción de construcción debido a que la obra no se encuentra en área de monumentos históricos o área natural protegida.

Mediante Oficio número 197/DGPDU/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos respondió al OOMSAPASLC, que el predio dónde se pretende desarrollar el Proyecto, tiene un uso de suelo actual de dunas, con aprovechamiento según Acuerdo de Cabildo No. 0154, Acta de Sesión Ordinaria de fecha 06 de Abril de 2009, en el cual se otorga autorización condicionada del cambio de uso de suelo, siempre y cuando se cumpla con: (i) mantener una franja de 100 (cien) metros de estricta protección la cual deberá ser medida a partir de la zona Federal Marítima Terrestre y (ii) seguidamente a la franja de protección establecer una zona de transición de al menos 40 (cuarenta) metros, la cual deberá ser

destinada preferentemente a usos recreativos. En este oficio, la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos respondió a las solicitudes señaladas en el oficio descrito en el numeral anterior como sigue:

(i) *"El predio donde se pretende desarrollar la planta desaladora, se integra a las vialidades establecidas en la cartografía de la Dirección Municipal de Catastro.*

(ii) *Al predio donde se pretende realizar la planta desaladora, corresponde un uso de suelo de dunas, con aprovechamiento según acuerdo de cabildo existente, debiendo cumplir con las condicionantes establecidas al momento de su aprobación.*

(iii) *De acuerdo al Acuerdo de Cabildo No. 0154, Acta de Sesión Ordinaria de fecha 06 de Abril de 2009 y ya que el predio se ubica a 700 m aproximadamente de la Zona Federal Marítimo Terrestre, queda fuera de la zona de protección y de transición, siendo posible establecer la planta desaladora en la ubicación señalada anteriormente, toda vez que se debe desarrollar la infraestructura necesaria para garantizar a la población el acceso al servicio básico de agua potable, siendo uno de los objetivos de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo San Lucas 2040.*

(iv) *Esta Dirección* ***no tiene objeción en que se construya la planta desaladora en el predio con clave catastral 402-013-1156, ya que no se encuentra en área de monumentos históricos ni en Área Natural Protegida [énfasis añadido]****, sin embargo se encuentra en zona de dunas, por lo que deberá dar cumplimiento a la normatividad en materia ambiental, debiendo obtener el Visto Bueno de la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente Municipal, así como las Instancias Estatales y Federales correspondientes".*

5.4. Ubicación Georreferenciada del Inmueble.

La ubicación georreferenciada del Inmueble se encuentra descrita en el **Anexo "A"**.

El Inmueble se encuentra a una distancia aproximada de 395 (trescientos noventa y cinco) y 532 (quinientos treinta y dos) metros al norte de la planta desaladora municipal, operada actualmente por Promoaqua Desalación Los Cabos S.A. de C.V. Se localiza a un costado del área de servicios de mantenimiento del Club de Golf Diamante, en donde existe una pequeña planta desaladora de capacidad desconocida, propiedad de Diamante para suministro propio. El Inmueble está libre, sin edificación alguna, con área suficiente para el desarrollo del Proyecto.

Los vértices del Inmueble se encuentran definidos por las siguientes coordenadas:

LADO		DISTANCIA	VERTICE	COORDENADAS	
EST.	PV			Y	X
			1	603,532.16690	2,532,251.1231
1	2	61.271	2	603,612.80000	2,532,231.4430
2	3	99.097	3	603,595.36120	2,532,160.6116
3	4	87.523	4	603,633.30040	2,532,109.2129
4	5	60.3556	5	603,579.35120	2,532,082.1523
5	6	63.8843	6	603,492.87420	2,532,095.6433
6	7	72.9466	7	603,517.63900	2,532,191.5994
7	1	83	1	603,532.16690	2,532,251.1231
Superficie: 15,078.4353 m2					

Fuente: Dirección de Catastro de Los Cabos.

De acuerdo al análisis de superficie requerida para la planta desaladora, se requiere de un área total de 15,078.4353 m^2 para desplantar la obra civil, del cual sólo se construirá una superficie de 10,572.00 m^2, distribuida en los siguientes componentes:

N°	Componente	Superficie (m^2)
1	Edificio de Procesos y Control	2,817.4
2	Filtros de Arena	935.5
3	Deposito Agua Lavado Filtros	276.1
4	Bombeo de Agua Producto	169.6
5	CCM Estación de Bombeo	61.5
6	Almacén y Taller	242.5
7	Depósito de Químicos (Pretratamiento)	214.4
8	Depósito de Químicos (Pos tratamiento)	93.7
9	Transformador Principal y Planta Emergencia	612.0
10	Camino Acceso / Patio Maniobras	4,358.5
11	Pasillos Exterior	790.8

Fuente: *Estudio Análisis de Alternativas Desaladora Cabos*.

Finalmente, no existen inmuebles, construcciones e instalaciones adicionales que puedan verse afectados durante la ejecución del Proyecto, toda vez que el Inmueble ha sido obtenido en los términos descritos en el presente por el OOMSAPASLC, quien adicionalmente ha obtenido las Servidumbres necesarias para el desarrollo del Proyecto en los términos del Contrato de Promesa.

6. Devolución del Inmueble

Se prevé bajo el Contrato APP regular un procedimiento dónde se reviertan las instalaciones al OOMSAPASLC, a través del fideicomiso que formalice su aportación. Siempre y cuando, su uso,

destino y fin continúe siendo una desaladora, pasará el OOMSAPASLC a ser el fideicomisario en primer lugar bajo el fideicomiso. Lo anterior se corrobora en términos de los incisos 2) y 3) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Promesa que establece:

"… cuando el Inmueble esté destinado a proporcionar los servicios de una desaladora, su uso, podrá ser llevado a cabo por el OOMSAPASLC directo o a través de un contrato de asociación público privada".

7. Conclusiones

Con base en la descripción general del Proyecto, que se presenta en el apartado anterior del presente documento, y con fundamento en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas de carácter general y demás ordenamientos jurídicos vigentes en el ámbito federal, estatal y municipal, que se describieron en párrafos anteriores, a continuación, se presentan las siguientes conclusiones:

1. Al día de hoy existe el Contrato de Promesa formalizado en los términos antes descritos, y del cual se anexa copia al presente como **Anexo "B"**. Dicho Contrato de Promesa da certidumbre al desarrollo del Proyecto, debido a que, derivado del mismo, el OOMSAPASLC tiene a la fecha, la posesión física y jurídica del Inmueble y las Servidumbres y, debido a que no se ha actualizado ninguna causal de incumplimiento del mismo por parte del OOMSAPASLC, es que resulta viable el desarrollo del Proyecto en el Inmueble en los términos descritos en este documento.

2. Toda vez que la formalización del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Cláusula de Reversión se llevará a cabo simultáneamente al concurso, y no hay causales de incumplimiento por parte del OOMSAPASLC, el Inmueble y las Servidumbres son factibles de destinarse al desarrollo del Proyecto.

3. El Proyecto es viable, ya que el Municipio de Los Cabos a través de la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano confirmó que no tiene objeción alguna en que se desarrolle el Proyecto en el Inmueble descrito en el presente estudio.