



XV LEGISLATURA

morena
La esperanza de México

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO

**DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILES,
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA CORRESPONDIENTE
AL PRIMER PERIODO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XV LEGISLATURA AL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

Los que suscriben, **LAS DIPUTADAS Y DIPUTADOS , MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO, ESTEBAN OJEDA RAMÍREZ, MARÍA PETRA JUÁREZ MACEDA, MARÍA ROSALBA RODRÍGUEZ LÓPEZ, HUMBERTO ARCE CORDERO, MARCELO ARMENTA, INTEGRANTES DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PARTIDO MORENA, ASI COMO EL DIPUTADO SIN PARTIDO, HOMERO GONZÁLEZ MEDRANO Y LA DIPUTADA SIN PARTIDO, SOLEDAD SALDAÑA BAÑALEZ,** conforme a las facultades establecidas en los numerales **62** y **63** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y artículo **105** de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, nos permitimos someter al Pleno de esta Honorable Soberanía **PROPOSICION CON PUNTO DE ACUERDO,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los recorridos y reuniones de trabajo que hemos sostenido con la ciudadanía del Municipio de La Paz, así como ingenieros y constructores, se nos ha planteado la situación del desorden en el desarrollo urbano que representa la falta de seguimiento a los nuevos desarrollos y fraccionamientos, tanto en el área urbana, como en la rural.

Señalan que en los últimos años se ha proliferado un modelo de negocio que opera fuera del marco de la ley, consistente en la "**Venta de Lotes Rústicos**", llamados así por carecer de servicios de infraestructura, pero que son susceptibles de contar con servicios, ya que por la densidad de su lotificación corresponde a "**lotes de desarrollos tipo habitacionales**".



Es un hecho, que una vez realizadas las ventas de los lotes, los habitantes que se asentaran en los mismos, requerirán los servicios básicos, por si fuera poco, es de señalarse que estas ventas se realizan maliciosamente a crédito ya que al no contar con la lotificación debidamente autorizada, los terrenos no cuentan con clave catastral correspondiente ni nomenclatura autorizada, y por ende no pueden ser escriturados debidamente y registrados en el RPP, simplemente se firma un contrato privado de compraventa, con la promesa de que en un futuro se cumplirá con los requisitos legales para poder llevar una escrituración formal, cuestión que es totalmente incierta ya que no se puede obviar la autorización de un proyecto antes de realizarlo.

Para entender mejor esta problemática, es imprescindible señalar que de acuerdo al artículo 2, del **Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur**, se establece que se denominara como **FRACCIONAMIENTO** a Cualquier terreno mayor de **15,000.00 m²** susceptible de lotificarse y que sea objeto de urbanización. A su vez se denomina como **LOTIFICACION** a Unidades en las que se divide un predio destinado a la edificación, en el cual se ubique por lo menos una vialidad pública.

De igual forma el ordenamiento jurídico en referencia dispone que es competencia del **Gobierno del Estado** el vigilar el cumplimiento del **Reglamento de Fraccionamientos del Estado**, previa a la autorización que corresponde otorgar a los ayuntamientos, emitir **Dictamen Técnico de usos del suelo, de fraccionamientos, de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano, regular el mercado de terrenos, proteger el patrimonio cultural, preservar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, y las demás que le señalen las disposiciones legales vigentes**.

En el mismo tenor, el artículo 4, del reglamento de fraccionamientos en referencia establece que es competencia de los Ayuntamientos, el regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos en los fraccionamientos de los municipios; administrar adecuadamente las áreas de donación, prestar los



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO

servicios públicos municipales, expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificación, de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano, participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, informar y orientar a los interesados acerca de los trámites requeridos y realizar la recepción de los fraccionamientos.

Es preciso abonar que el ordenamiento jurídico en cita establece que todos los fraccionamientos serán regulados por el **Reglamento de Fraccionamientos del Estado** y deberán sujetarse a:

- Los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico Ambiental y de los Asentamientos Humanos, a nivel Nacional, Estatal, Municipal, de Zonas Conurbanas, Subregionales, de Centros de Población, Parciales y Sectoriales.
- Los estudios que para el uso del suelo se realicen del entorno, con respecto a las zonas que se pretendan fraccionar.
- La factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- La clasificación de fraccionamientos, en función de su uso;
- La organización de la estructura vial, con su integración a la traza y trama urbana, así como a los servicios municipales.
- Las características y dimensiones de los lotes.

En el Capítulo 2, del Reglamento antes invocado, se regula la clasificación de los fraccionamientos Campestres Rústicos, los cuales deben contar con las siguientes consideraciones:



Campestre Rústico.- Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- *La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea.*
- ***La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados.***
- *El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales.*
- *Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo.*
- *Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.*

Actualmente podemos ver fraccionamientos supuestamente “**rústicos**” en los cuales se venden lotes con una superficie menor a 1500m², por lo cual de acuerdo a lo que señala el reglamento, no pueden ser clasificados como rústicos, ya que por tener la superficie menor entran en la clasificación de “**habitación popular**” el cual debe contar por su densidad con todos los servicios básicos como lo indica el **Reglamento de Fraccionamientos del Estado**, como son áreas ajardinadas, red de alcantarillado y agua potable, banquetas, guarniciones, entre otros.

El **Reglamento de Fraccionamientos del Estado**, señala que se considerara fraccionamiento de “**Habitación Popular**”, los fraccionamientos populares que tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y/o de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento Interno que será



autorizado por la Dirección. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- *La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea.*
- *La superficie mínima de lote será de 140.00 metros cuadrados.*
- *El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales.*
- *Deberá contar con un cajón para estacionamiento.*
- *Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.*

Ahora bien, como consecuencia de la inobservancia que señala el **Reglamento de Fraccionamientos del Estado**, y la indebida clasificación de lotes “rústicos”, cuando se tratan por su superficie en lotes tipo “**habitación popular**”, se tienen desarrollos habitacionales densos, sin servicios ni planeación, que en ocasiones se encuentran en zonas de riesgo o se ven afectados por escurrimientos de agua pluvial.

En los cuales sus habitantes inician sus construcciones privadas sin considerar curvas de nivel de los terrenos, sin plataformas de desplante, sin una debida traza urbana y sin servicios públicos, dificultando aún más corregir en el futuro los niveles de arrastre pluvial para evitar inundaciones o escurrimientos descontrolados.

Finalmente las autoridades del Estado y Municipio terminan haciendo frente a esta problemática, mediante programas de actualización y registro de la tenencia de la tierra otorgando escrituras a los propietarios, introduciendo servicios básicos a algunas de estas comunidades y problemáticas recurrentes que en determinado momento se vuelven imposibles de resolver



como algunos bloqueos al paso natural del agua debido a construcciones mal planificadas, a costa finalmente de la sociedad en general.

En el mismo orden de ideas, no se puede pasar por alto, que este tipo de lotificaciones, **se trata también de una actividad económica desleal**, ya que al realizar venta de terrenos sin conocimiento ni autorización por parte de las autoridades regulatorias correspondientes, se pierde un ingreso importante para el Ayuntamiento en materia de Impuestos Prediales, Factibilidades, Pago de Derechos y Registro Público, y **muy importante que no se realiza la donación del 10% del área vendible que marca la ley**, incluso a la Hacienda Pública Federal ya que ni la adquisición ni la venta de la propiedad está siendo registrada o monitoreada ante el SAT evitando el pago del impuesto ISABI e ISR, violando la Ley anti lavado de dinero.

Estas prácticas afectan considerablemente al Sector Inmobiliario ya que dejan fuera de competencia comercial a los desarrolladores responsables que si cumplen con la normatividad y asumen responsablemente los costos de un proyecto de desarrollo habitacional.

Finalmente, es preciso señalar que es necesario para evitar estas prácticas, la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en particular los artículos **66** y **67** del **Reglamento de Fraccionamientos del Estado**, que a la letra dicen:

Artículo 66.- Las autoridades que se señalan en este REGLAMENTO, coordinadamente implementaran los mecanismos de vigilancia necesarios para evitar y controlar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

Artículo 67.- Las autoridades y sus órganos ejecutores, tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección a las obras en construcción de fraccionamientos, divisiones y lotificaciones de terrenos, con la finalidad de



XV LEGISLATURA

morena
La esperanza de México

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO

vigilar y constatar que se cumplan con los proyectos autorizados, las disposiciones previstas en este reglamento y la normatividad vigente.

Es importante señalar que para la debida atención de la problemática planteada se considera que el Gobierno del Estado y los Municipios elaboren un Plan de Inspección y Vigilancia para el debido cumplimiento del Reglamento de Fraccionamiento del Estado, que tenga como meta la erradicación de esta situación.

Por último, es importante referir que de acuerdo a lo establecido en la fracción **XI** del artículo **241** del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, dispone que comete el delito de fraude específico quien **fraccione o transfiera por sí o por interpósita persona, la propiedad o la posesión sobre un terreno urbano o rústico, sin previo permiso de las autoridades competentes o sin haber satisfecho los requisitos establecidos en las leyes de la materia para su autorización, siempre que se haya recibido el precio pactado o parte de él.** De tal suerte, que quienes realicen la labor de inspección están obligados hacer de conocimiento de la autoridad competente la comisión de este delito, ya que de conformidad con lo establecido en el artículo **243** del código penal antes invocado, es de persecución oficiosa.

Por lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración de esta H. Soberanía, la siguiente proposición de:

PUNTO DE ACUERDO

UNICO: La **DÉCIMA QUINTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EXHORTA** respetuosamente al **GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR Y A LOS CINCO AYUNTAMIENTOS DEL ESTADO,** para que diseñen e implementen un plan de inspección y vigilancia periódica y regular en las áreas urbanas y rurales para evitar que se realicen en ellas, fraccionamientos o lotificaciones de terrenos, sin contar con los permisos y autorizaciones que le exigen las leyes y en particular el Reglamento de Fraccionamientos del Estado



XV LEGISLATURA

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO

de Baja California Sur, lo anterior a fin de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y los riesgos que esto conlleva a la población en cuanto a la seguridad de sus habitantes.

De igual forma se Exhorta para que en el caso de que de las inspecciones se encuentren fraccionamientos o venta de lotes, que no cuenten con los permisos de las autoridades competentes, se de vista a la **PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, para que dentro del ámbito de su competencia inicien las investigaciones a que haya lugar.

DADO EN LA SALA DE SESIONES "GRAL. JOSE MARIA MORELOS Y PAVON" DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A DOCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

ATENTAMENTE

DIP. MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO	DIP. ESTEBAN OJEDA RAMIREZ
DIP. HUMBERTO ARCE CORDERO	DIP. MARIA PETRA JUAREZ MACEDA
DIP. MARIA ROSALBA RODRIGUEZ LOPEZ	DIP. MARCELO ARMENTA
DIP. HOMERO GONZALEZ MEDRANO	DIP. SOLEDAD SALDAÑA BAÑALEZ