



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



*“2019, Año del Normalismo en el Estado de Baja California Sur” y  
“Conmemorativo del 75 aniversario de la Benemérita Escuela Normal Urbana Prof. Domingo Carballo Félix”.  
“Octubre, Mes de la Sudcaliforniedad”.*

## PROYECTO DE DECRETO

**DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS.  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER  
PERIODO ORDINARIO DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO  
CONSTITUCIONAL DE LA XV LEGISLATURA.  
P R E S E N T E.-**

El suscrito Diputado **José Luis Perpuli Drew**, Coordinador de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional en la Décimo Quinta Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, en ejercicio de las facultades establecidas en los artículos 57 fracción II, de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; 101 fracción II, 103, y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, presento a la consideración del pleno de esta asamblea **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 2 EN SU FRACCIÓN XXVIII; 12 EN SU PÁRRAFO PRIMERO Y EN SU FRACCIÓN XV; 13 EN SU FRACCIONES X, XI Y XIII; 68; 69; 72; 75 PÁRRAFO SEGUNDO; 77 BIS, TODOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, misma que se sustenta al tenor de la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Desarrollo Urbano puede definirse como el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



De conformidad con la legislación vigente en el país, toda política pública en materia de desarrollo urbano debe cumplir entre otros con los siguientes:

\***Derecho a la ciudad.** Debe garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

\* **Equidad e inclusión.** Debe garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades

\***Derecho a la propiedad urbana.** Debe garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

\***Coherencia y racionalidad.** Debe adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

**\*Participación democrática y transparencia.** Debe proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

**\*Productividad y eficiencia.** Debe fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

**\*Protección y progresividad del Espacio Público.** Debe crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

**\*Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Debe propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención,



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

**Sustentabilidad ambiental.** Debe promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

**Accesibilidad universal y movilidad.** Debe promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

La presión social que se ejerce sobre los recursos naturales indispensables para el correcto desarrollo urbano (disponibilidad de agua potable, áreas urbanizables, áreas verdes, esteros, oasis etc.), hace necesario la implementación de políticas públicas que conlleven a una **administración sustentable del territorio**, entendido este como un proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades y funciones a cargo de las autoridades competentes, en coordinación con los sectores social y privado, tendientes a la conservación y restauración de los espacios naturales; la protección al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana; el fomento y control del desarrollo urbano; la movilidad; el manejo de los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes de los centros de población; la prevención de riesgos,



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



contingencias y desastres urbanos y el fomento a la resiliencia, así como la regularización de la tenencia del suelo urbano.

Un aspecto del desarrollo urbano que en últimas fechas ha generado una problemática social importante en nuestro Estado, son las autorizaciones, que las autoridades competentes en la materia dan, para la urbanización de terrenos urbanos o rústicos que son divididos en lotes para su venta y a los que comúnmente se les conoce como fraccionamientos.

El origen de esta problemática, tiene sus causas principalmente en la falta de actualización y también armonización de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano con su similar, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en la actualización del reglamento de la propia ley estatal; en el seguimiento puntual y oportuno, de todos los principios anteriormente mencionados cuando se elaboran y aprueban los planes y programas estatales y municipales de desarrollo urbano.

Garantizar la regularización de la tenencia del suelo urbano y rústico y por ende la protección del patrimonio de las familias sudcalifornianas que adquieren lotes de terrenos en fraccionamientos, es la finalidad y objetivo que la presente propuesta persigue, a la que se tendrán que adicionar, a juicio de la Comisión de Dictamen, todas las propuestas que tiendan a enriquecer y fortalecer su objeto.

En razón de lo anterior y por los motivos expuestos presentamos a su elevada consideración y solicitamos el voto de esta honorable asamblea para el siguiente:



**PROYECTO DE DECRETO**

**EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO ÚNICO.- SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS: 2 EN SU FRACCIÓN XXVIII; 12 EN SU PÁRRAFO PRIMERO Y EN SU FRACCIÓN XV; 13 EN SU FRACCIONES X, XI Y XIII; 68; 69; 72; 75 PÁRRAFO SEGUNDO; 77 BIS, TODOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

**ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos: 2 en su fracción XXVIII; 12 en su párrafo primero y en su fracción XV; 13 en su fracciones X, XI y XIII; 68; 69; 72; 75 párrafo segundo; 77 BIS, todos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, para quedar como sigue:**

**ARTÍCULO 2.- .....**

I a la XXVII.- .....

**XXXVIII.- FRACCIONAMIENTO.-** Partición de un terreno urbano o rústico, con superficie mayor de quince mil metros cuadrados, que requiera del trazo de una o más vialidades urbanas así como de la ejecución de obras de urbanización, para generar lotes, con el propósito de enajenarlos en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil aplicable en el Estado y para los fines previstos en el artículo 59 de esta ley.

XXIX a XXXIII.- .....



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
 FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
 XV LEGISLATURA



**ARTÍCULO 12.-** A la **Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado** le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones:

I a la XIV.- .....

**XV.-** Previo la autorización que corresponde otorgar a los ayuntamientos, emitir dictamen técnico dentro del plazo de **treinta días hábiles**, sobre la procedencia en relación a las solicitudes que ante éstos deban de presentarse para autorizar fraccionamientos, condominios horizontales, desarrollos turísticos y urbanos en general, que impacten a nivel regional o subregional la estructura urbana, al medio ambiente o que se ubiquen fuera de los límites de los centros de población, o que afecten los accesos a las playas.

El dictamen técnico correspondiente, deberá emitirse de conformidad a lo dispuesto en la Ley General, esta ley, su reglamento, con los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, los respectivos reglamentos municipales aplicables, reservas, usos de suelo permitidos y destinos de áreas y predios; y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En los trámites para autorizar fraccionamientos, condominios horizontales, desarrollos turísticos y urbanos en general no opera la positiva ficta.

XVI.- .....

**ARTÍCULO 13.-** .....

I a la XIX.- .....

**X.-** Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos turísticos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con la Ley General, esta ley, su reglamento, con los planes o programas de desarrollo urbano



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



correspondientes, los respectivos reglamentos municipales aplicables, reservas, usos de suelo permitidos y destinos de áreas y predios; y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**XI.-** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, de conformidad con la Ley General, esta ley, su reglamento, con los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, los respectivos reglamentos municipales aplicables, reservas, usos de suelo permitidos y destinos de áreas y predios; y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**XII.-** .....

**XIII.-** Realizar inspecciones e imponer sanciones y medidas de seguridad a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, en términos de la ley General, esta ley, su reglamento, los respectivos reglamentos municipales aplicables; así como presentar las denuncias procedentes o en su caso, dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a las disposiciones jurídicas aplicables, a los planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente. La omisión de las obligaciones contenidas en este artículo por parte de la autoridad municipal dará lugar a la imposición de las responsabilidades administrativas o penales de los servidores públicos omisos, en término de lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables en el Estado.

**XIV a la XXV.-** .....

**ARTÍCULO 68.-** Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones o relotificaciones, fraccionamientos, condominios y conjuntos



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



habitacionales, estarán sujetas a lo establecido por la Ley General, esta ley, su reglamento, con los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, los respectivos reglamentos municipales aplicables, reservas, usos de suelo permitidos y destinos de áreas y predios; y demás disposiciones jurídicas aplicables que tomarán en cuenta de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes aspectos:

I a la IX.- .....

**ARTÍCULO 69.-** Las solicitudes para autorización de fraccionamientos, condominios horizontales, desarrollos turísticos y urbanos en general, que impacten a nivel regional o subregional la estructura urbana, al medio ambiente o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población, solo podrán ser autorizadas por la autoridad municipal, de existir dictamen que determine su procedencia, en términos de lo dispuesto por la fracción XV del artículo 12 de la presente Ley.

**ARTÍCULO 72.-** Para la autorización de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, se exigirá que se cuente con las factibilidades para los suministros de agua potable, drenaje y energía eléctrica para la totalidad del desarrollo, además de cumplir con los requisitos que exija la Ley General, esta ley, su reglamento, los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, los respectivos reglamentos municipales aplicables, reservas, usos de suelo permitidos y destinos de áreas y predios; y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En el supuesto de que los predios donde se proyecte ejecutar las construcciones a las que se refiere el párrafo anterior sean colindantes con zonas de alto riesgo, así determinadas en los planes y programas de desarrollo urbano, el promovente deberá presentar, además, el dictamen de riesgo que expida la autoridad competente, en los términos



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



que señalen la Ley General y Estatal en materia de Protección Civil, esta ley, su reglamento y los respectivos reglamentos municipales aplicables.

**ARTÍCULO 75.-** .....

Corresponderá al titular de la autoridad municipal correspondiente, la imposición de sanciones y medidas de seguridad a los infractores; así como presentar las denuncias o acciones judiciales procedentes. La omisión de las obligaciones contenidas en este artículo por parte de la autoridad municipal dará lugar a la imposición de las responsabilidades administrativas o penales de los servidores públicos omisos, en término de lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables en el Estado.

**ARTÍCULO 77 BIS.-** El fraccionador o promovente deberá obtener previamente, por parte del ayuntamiento, la autorización respecto a la publicidad para promover la venta de lotes o, en su caso, de los predios, departamentos, viviendas, casas o locales. Para ello, se requerirá contar con un avance del **70%** de las obras de urbanización de la etapa que se pretenda enajenar, si se tratara de fraccionamientos, y del 80% del avance de la etapa que se pretende vender, si se tratara de condominios o conjuntos habitacionales. en ambos casos, sino se contara con el porcentaje de avance de obras de urbanización señalado, se podrá sustituir dicho requisito otorgando una garantía adicional a favor del ayuntamiento, por el valor de las obras de urbanización que se requieran para alcanzar los porcentajes de avance antes mencionados.

En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia al acuerdo de la autoridad municipal donde se autoricen las obras de urbanización y edificación, en su caso, así como la autorización para realizar dicha



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PAN  
XV LEGISLATURA



publicidad. Además, la autoridad municipal deberá ser informada del inicio de las acciones de publicidad para venta, debiendo ésta, reconfirmar en acta de inspección, que se ha cumplido con el porcentaje de avance solicitado. La falta de aviso dará lugar a sanciones administrativas que la ley disponga.

### **Transitorios**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día de su aprobación debiendo mandar publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** El Titular del Ejecutivo del Estado deberá, en un plazo de 45 días hábiles, armonizar el Reglamento de Fraccionamientos a las presentes disposiciones.

**TERCERO.-** Las solicitudes para autorización de fraccionamientos, condominios horizontales, desarrollos turísticos y urbanos en general, que impacten a nivel regional o subregional la estructura urbana, al medio ambiente o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población, que se encuentren en trámite, deberán ajustarse a lo establecido en las presentes disposiciones. La autoridades estatales o municipales correspondientes, deberán dar aviso al solicitante, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la entrada en vigor el presente Decreto.

**ATENTAMENTE**

**DIP. JOSÉ LUIS PERPULI DREW  
COORDINADOR**

**La Paz, Baja California Sur, a 22 de octubre de 2019.**