



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

### **DIPUTADA MA. MERCEDES MACIEL ORTIZ.**

Presidenta del Segundo Periodo Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la XV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California Sur

**P R E S E N T E**

### **HONORABLE ASAMBLEA:**

Quien suscribe **Milena Paola Quiroga Romero** Diputada por el **IV** Distrito Electoral e integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido **MORENA** en esta **XV** Legislatura, en ejercicio de las atribuciones contenidas en los artículos 57 fracción II y 166 de la Constitución Política y 101 fracción II de la Ley Organica del Poder Legislativo, ambas del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, por este conducto, me permito someter a la consideración de esta Soberanía Popular, la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, en materia de protección de los bienes de dominio público**, de conformidad con la siguiente:

### **E X P O S I C I O N   D E   M O T I V O S**

En días recientes ha sido noticia difundida por diversos medios de comunicación, la posible venta de bienes inmuebles de propiedad pública municipal en diversos municipios del Estado del Estado, lo anterior con el objeto de sanear las finanzas



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

públicas municipales derivada de la contingencia provocada por la **Pandemia COVID-19**, que actualmente vivimos en nuestro País y en nuestro Estado.

Al respecto diversas ciudadanas y ciudadanos se han acercado a la suscrita para expresar su preocupación por este tipo de medidas, que si bien es cierto, pueden de momento dar un respiro financiero a las finanzas municipales, también se genera un detrimento en la propiedad inmobiliaria municipal.

Además me indicaban que la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, si bien es cierto, se prevé un procedimiento para la enajenación de bienes de dominio privado de los municipios, no había una claridad en dicho ordenamiento para llevar a cabo la desafectación de los bienes inmuebles de dominio público y que este fuera de manera justificada.

Señalando que esta situación era abonada por la discrecionalidad en la actuación de la autoridad municipal, ya que, aunque se aplicara supletoriamente la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado, para llevar el cambio de la situación de bien de dominio público a privado, este ordenamiento no estaba diseñado propiamente para llevar a cabo la desafectación de bienes inmuebles de dominio público, situación que es de suma importancia para garantizar el correcta manejo del patrimonio inmobiliario municipal.

También se hizo referencia que las ciudadanas y ciudadanos no tenían conocimiento que bienes inmuebles constituían el patrimonio de los municipios,



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

ya que no se cuenta con un inventario público que se pueda checar y que siempre se tiene que hacer mediante solicitudes de información o peticiones descansadas en el derecho de petición, considerando que para la transparencia y la debida rendición de cuentas era necesario que la ciudadanía conozca cual es el patrimonio inmobiliario municipal, ya que así, puede constituirse en observador y vigilante del mismo.

Estas expresiones ciudadanas me impulsaron a realizar un análisis de la “Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur”, el cual pude advertir que ciertamente no se cuenta con un procedimiento en particular para llevar a cabo la “desafectación” de los bienes inmuebles de dominio público y así evitar arbitrariedades en la desafectación y en que se garantice la participación ciudadana en el proceso.

No hay que perder de vista que en el párrafo séptimo del numeral 11 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, se establece que toda persona tiene el derecho al uso y disfrute de los espacios públicos destinados para áreas verdes, deporte, esparcimiento y recreación, así como para la realización de eventos cívicos y culturales. Y que los habitantes de las comunidades donde se ubiquen tienen derecho a ser informados y que se les consulte sobre las decisiones estatales y municipales que pretendan modificar su uso, enajenarlos, usufructuarlos o cualquier forma de trasmisión de la propiedad que altere la naturaleza de su objeto. La consulta pública se realizara en los términos de la ley de la materia y su resultado será vinculatorio para la autoridad.



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

Esta disposición constitucional local, es restrictiva de las desafectaciones que pretendan hacer los gobiernos de los referidos bienes, los cuales son los considerados de “dominio público”, ya que obliga a informar a los habitantes de cualquier tipo de decisión respecto de los mismos y a llevar una consulta pública para saber cuál es el sentir de los habitantes.

Sin demerito de lo anterior y ya se mencionó, en la ley antes referida no se contempla un procedimiento claro para la desafectación de bienes inmuebles de dominio público, que garantice que su desafectación sea justificada y que en caso de venta su precio sea competitivo, como si se vendiera en el mercado inmobiliario, y en el que se establezca con claridad para que fin será utilizado el dinero que se obtenga.

Es preciso señalar que de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios manejan su patrimonio conforme a la ley y que sus Ayuntamientos pueden dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal, es decir tiene la facultad para disponer libremente de su patrimonio, pero esto, no significa, que lo puedan realizar sin controles, ya que su disposición deber realizarse con sujeción a las leyes y observando los procedimientos que en ella se enmarquen, por lo cual es jurídicamente permisible que legislemos para establecer un procedimiento para la desafectación de los bienes inmuebles de dominio público municipal.



## **XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO**

Es pertinente añadir que el espíritu de la Constitución Política del Estado al establecer que los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no que están sujetos, mientras no varíe su situación jurídica, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o interina, no solo es la protección jurídica extraordinaria de este tipo de bienes contra cualquier acción jurídica en contra de los Municipios, también lo es la conservación y permanencia de los referidos bienes públicos dentro del patrimonio municipal para que este pueda cumplir con su objeto.

Por otra parte, también advertí la necesidad de que los Ayuntamientos cuenten con un Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Municipal con la finalidad de que tengan un control de la propiedad inmobiliaria municipal y que también tenga como propósito que las ciudadanas y ciudadanos del Municipio conozcan que bienes inmuebles conforman la propiedad inmobiliaria municipal, por cual será público y el Presidente Municipal deberá publicarlo en la página de internet del Municipio.

Considerando que el Padrón inmobiliario será un instrumento de certeza de la propiedad para los Municipios y garantizara que los ciudadanos sepan y conozcan que bienes inmuebles constituyen el patrimonio inmobiliario de su municipio, lo que genera certidumbre para su defensa y protección.

Por todo lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta Soberanía Popular, el siguiente:



## PROYECTO DE DECRETO

**SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.**

**Artículo Único.-** Se reforma el artículo 160 y se adicionan un artículo 161 Bis, **CAPITULO TERCERO BIS** denominado: “**Del Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Municipal**” y los artículos 176 Bis, 176 Ter, 176 Quáter, 176 Quinquies y 176 Sexies, todos de la **Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur**, para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 160.-** Los bienes del dominio público del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables **y no están sujetos, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o interina, mientras no varíe su situación jurídica;** sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada **y siguiendo estrictamente el siguiente procedimiento:**

I.- En primer término el Presidente y Síndico Municipal deberán presentar solicitud de desafectación al Ayuntamiento en la que se expresen fundadamente los motivos de la desafectación, en la que invariablemente deberá sustentarse o justificar que los bienes ya no son de utilidad pública, que han dejado de tener el uso común o deje de estar destinado al servicio público al que se encontraba afecto, o resultare necesario su cambio, sin afectar el interés social o colectivo, se deberá expresar si la desafectación será para enajenación o cualquier otro acto jurídico, y en su caso, el destino que se le dará a los recursos que se obtengan en caso de venta, se deberá solicitar la autorización para darlos de baja del inventario de bienes inmuebles de dominio público y para darlos de baja contablemente;

II.- Se acompañara a la solicitud un expediente técnico en el que se contenga:



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

- a) acta administrativa de las autoridades municipales responsables de los bienes inmuebles en el que se avale que los bienes ya no son de utilidad pública, que han dejado de tener el uso común o deje de estar destinado al servicio público al que se encontraba afecto;
- b) fotografías que demuestren el estado físico de los bienes inmuebles;
- c) avalúo pericial y comercial de los bienes, el cual deberá tener el visto bueno de la Contraloría Municipal;
- d) Dictamen técnico del Tesorero Municipal donde se explique detalladamente el estado de las finanzas públicas y como la posibilidad de la enajenación del bien inmueble desafectado contribuirá al saneamiento de las finanzas públicas.

**III.-** Una vez ingresada la solicitud de desafectación al Ayuntamiento y turnada a la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el Ayuntamiento deberá publicar la solicitud desafectación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur y además deberá publicar un resumen de la misma, en su página de internet y en un periódico de amplia circulación en la entidad, dentro del plazo de cinco días siguientes, contados a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

**IV.-** El Ayuntamiento por conducto de la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, pondrá a disposición de todos los ciudadanos, la solicitud de desafectación y el expediente técnico por un espacio de 15 días hábiles para su consulta, a partir de la fecha en que se publicó el ingreso de la solicitud en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur;

**V.-** El Ayuntamiento en caso de tratarse de cualquier bien de dominio público enunciado en el párrafo séptimo del numeral 11 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, por conducto de la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, deberá realizar una consulta pública abierta, para dar a conocer a las ciudadanas y ciudadanos interesados la solicitud desafectación y manifiesten si están de acuerdo con la misma, la autoridad dará a conocer en un periódico de amplia circulación en la



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

entidad, la fecha y el lugar en donde se realizara la consulta pública, la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública deberá agregar al expediente respectivo las documentales con las cuales se acredite la celebración de la consulta pública y su resultado;

**VI.-** Cualquier interesado dentro del plazo de veinte días contados a partir de que la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento ponga a disposición de la ciudadanía la solicitud de desafectación, podrá oponerse fundadamente o realizar las observaciones que considere pertinentes, así como exhibir avalúos expedidos por peritos autorizados, la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, agregará las observaciones realizadas por los interesados al expediente respectivo y las consignará en el dictamen que emita en relación a la solicitud de desafectación que se ponga a consideración del Ayuntamiento.

**V.-** Concluido el proceso anterior, la Comisión Permanente de Hacienda, Patrimonio y Cuenta pública deberá emitir dictamen, el cual deberá estar debidamente fundado y motivado, mismo que será puesto a consideración del Ayuntamiento.

En lo no previsto en este procedimiento, se aplicará supletoriamente, la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Estado de Baja California Sur

Cualquier inobservancia o contravención al procedimiento, afectara de nulidad absoluta cualquier resolución favorable de desafectación de bienes inmuebles por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 160 Bis.-** Para efectos del artículo anterior, la desafectación consiste en cambiar de régimen un bien del dominio público al de dominio privado.

### **CAPITULO TERCERO BIS Del Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Municipal**





## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

**Artículo 176 Bis.-** Los Ayuntamientos deberán contar con un Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Municipal con la finalidad de tener un control de la propiedad inmobiliaria municipal, cuya integración y conformación será responsabilidad de la Sindicatura Municipal con el auxilio de la Oficialía Mayor, Dirección de Catastro y demás dependencias municipales.

El padrón tendrá también como propósito que las ciudadanas y ciudadanos del Municipio conozcan que bienes inmuebles conforman la propiedad inmobiliaria municipal, por cual será público, deberá publicarse en la página de internet del Municipio y actualizarse antes del día 30 de enero de cada año. Sera responsabilidad del Síndico Municipal su publicación y actualización en la página de internet. La omisión de la publicación o la actualización del padrón, constituirá falta administrativa en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de Baja California Sur.

**Artículo 176 Ter.-** En el padrón referido, deberá contener:

- I. Plano topográfico del inmueble;
- II. Registro documental, así como anexos y demás documentación legal que acredite la propiedad y antecedentes del Inmueble;
- III. Certificado de libertad de gravamen o certificado de historia registral;
- IV. Actualización de valores fiscales;
- V. El estado físico y jurídico que guardan los inmuebles y;
- VI. Los demás datos aplicables al caso.

**Artículo 176 Quater.-** Se inscribirán en el Padrón Inmobiliario Municipal:



**XV LEGISLATURA  
INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO**

- I.** Las donaciones correspondiente al 10% del área lotificable vendible, destinada a equipamiento urbano que hagan los desarrolladores en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano;
- II.** Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales pertenecientes al Municipio, y a las entidades de la administración pública paramunicipal, así como los actos por los que se autoricen dichas operaciones;
- III.** Los acuerdos del Ayuntamiento por los que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio del Municipio;
- IV.** Los acuerdos del Ayuntamiento por los que se determine que un bien está sujeto al régimen de dominio público municipal;
- V.** Las concesiones sobre inmuebles municipales;
- VI.** Las resoluciones judiciales o administrativas relativas a inmuebles municipales;
- VII.** Las concesiones, permisos o autorizaciones que establezcan que los bienes afectos a las mismas, ingresarán al patrimonio del Municipio;
- VIII.** Los acuerdos del Ayuntamiento por los que el Municipio adquiere el dominio de los bienes afectos a las concesiones, permisos o autorizaciones que así lo establezcan;
- IX.** Las declaratorias de reversión sobre inmuebles donados;



## XV LEGISLATURA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

- X. Las resoluciones de reversión sobre inmuebles expropiados a favor del Municipio y de las entidades paramunicipales;
- XI. Las informaciones ad-perpetuam promovidas para acreditar la posesión y el dominio del Gobierno Municipal o de las entidades paramunicipales sobre bienes inmuebles;
- XII. Los contratos de arrendamiento y de comodato sobre inmuebles municipales;
- XIII. Los planos, memorias técnicas, descripciones analítico topográficas y demás documentos, formarán parte del anexo del acto jurídico o administrativo objeto de la inscripción, debiéndose hacer referencia en la misma a dichos documentos; y
- XIV. Los demás que deriven de otras disposiciones legales.

**Artículo 176 Quinquies.-** Las inscripciones de actos jurídicos y administrativos en el Padrón Inmobiliario del Municipio, surtirán efectos contra terceros.

**Artículo 176 Sexies.-** La Sindicatura Municipal, realizará anualmente una revisión y actualización del Padrón Inmobiliario del Municipio, para lo cual se apoyará con las demás dependencias municipales.

### TRANSITORIOS

**Artículo Primero.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



**XV LEGISLATURA  
INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO**

**Artículo Segundo.-** Los Ayuntamientos del Estado deberán armonizar y adecuar los reglamentos municipales que correspondan con el presente decreto, en un plazo no mayor a 120 días naturales, contados a partir de su entrada en vigor.

**Artículo Tercero.-** Los Municipios tendrán que tener integrados y conformados sus “Padrones Inmobiliarios Municipales” a más tardar el 15 de enero del año 2021, en cumplimiento a lo dispuesto en el presente Decreto.

**Artículo Cuarto.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

**Presentada y leída en sesión virtual celebrada a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil veinte.**

**A T E N T A M E N T E**

**DIP. MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO**