



XVII LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

**DIPUTADO MARTÍN ESCOGIDO FLORES,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE
SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

PRESENTE. -

HONORABLE ASAMBLEA:

La que suscribe, Diputada Guadalupe Vázquez Jacinto, integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido de Morena, en ésta Décimo Séptima Legislatura del Congreso del Estado de Baja California Sur; con fundamento en lo establecido en los artículos 57, fracción II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, y 100, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Baja California Sur, me permito someter a la consideración de la Asamblea la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para todos es innegable el crecimiento que nuestro estado está teniendo a lo largo y ancho de su geografía; si bien es cierto que el desarrollo económico trae aparejado consigo una serie de



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

fenómenos que no son óptimos para el desarrollo social en general, es cierto también que la figura del estado como ente jurídico regulador de la vida social y económica cuenta con herramientas que le permiten atenuar o incidir en estos aspectos negativos que se desarrollan a la par del crecimiento económico. El incremento de la demanda de servicios públicos como salud, educación y agua potable, entre muchos otros, son fenómenos que se han vuelto inherentes al desarrollo económico. En el caso que hoy nos ocupa queremos abordar uno de estos fenómenos que está generando situaciones que contraponen directamente el desarrollo económico con el desarrollo social, y es el tema de la vivienda. Como todos sabemos, la concentración de la inversión en ciertos polos genera que la oferta de empleo concentre a un gran número de personas en espacios reducidos, lo que acarrea una falta de espacios para la construcción de vivienda y su encarecimiento desproporcionado, fenómeno que a últimas fechas conocemos como gentrificación.

Esto es, incluso, un problema a nivel nacional donde el gobierno federal tuvo que tomar parte en el asunto, pues el modelo tradicional de créditos de vivienda social, INFONAVIT en este caso específicamente, bajo el modelo de compra a terceros no estaba brindando los resultados necesarios, teniendo que dar paso a la ampliación de ese esquema para desarrollar directamente construcción de vivienda pues los costos del mercado no permitían al trabajador acceder mediante sus créditos a terrenos o viviendas ya



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

edificadas por su alto costo, derivado de la especulación y la alta demanda de los bienes raíces. El caso más emblemático en nuestro estado había sido el municipio de Los Cabos, la gran dinámica económica y su crecimiento poblacional desde hace mucho tiempo ha generado una escasez y encarecimiento de la vivienda que propicia que el desarrollo económico no vaya a la par del desarrollo social, de tal suerte que el programa piloto del gobierno federal a través de INFONAVIT se espera arranque precisamente en este municipio.

Pero este problema ya no es exclusivo de Los Cabos; Todos Santos, la ciudad de La Paz y cada vez más poblaciones de los municipios de Comondú, Loreto y Mulegé se están enfrentando a este problema. La escasez de vivienda en el sentido de su inaccesibilidad por los altos costos, no implica que las viviendas y fraccionamientos que se desarrollan no cuenten también con retos que debemos abordar, pues ante tal escenario, es una sinrazón que, ante la dificultad de las familias por obtener una vivienda, esta no cuente con las garantías necesarias para que este patrimonio familiar ofrezca las condiciones de dignidad que el desarrollo personal y social requieren.

En el caso de la Ciudad de La Paz, para nadie es un secreto que nuestra ciudad ha crecido enormemente y que cada vez es más difícil encontrar espacios públicos para que los niños y jóvenes,



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

incluso las familias completas, puedan practicar deporte o cualquier tipo de recreación, actividad física o de esparcimiento; las calles ya no son seguras para que los niños pateen un balón o monten bicicleta, incluso son inseguras para los adultos. Hoy el sector salud implementan planes de reactivación física porque están conscientes de la gran necesidad que tiene la población del país, y de nuestro estado, claro está, de este tipo de actividad que no solamente redunda en un beneficio físico, sino también mental, sin embargo, a pesar de estos incentivos, nos enfrentamos al grave problema de que no existen los espacios públicos para llevar a cabo tales actividades.

A este respecto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4º, que toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar y que los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral, en sus párrafos 4º y 6º respectivamente; por su parte, el artículo 115 constitucional, fracción III, inciso g), señala que los ayuntamientos tendrán a su cargo calles, parques y jardines y su equipamiento.

El mismo artículo, en su fracción IV, inciso a), establece que estos percibirán las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, traslación y mejora. Teniendo en cuenta que corresponde a los ayuntamientos la autorización del uso



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

del suelo en general, proponemos una reforma a Ley de Desarrollo Urbano del Estado, para abundar en la reglamentación acerca de la facultad de los ayuntamientos para autorizar el uso de suelo, y en particular, lo que se refiere a la construcción de fraccionamientos habitacionales.

El crecimiento que están teniendo nuestras comunidades, especialmente las que hoy en día cuentan con polos de desarrollo importante como lo son Los Cabos y La Paz, requiere de la modernización de nuestras normas en esta materia, pues no solamente con esto estaremos regulando una actividad preponderante en el desarrollo económico de la entidad, sino que ello también incide directamente en el patrimonio y bienestar familiar. Aclarar lo que respecta a las áreas de donación que están obligados los fraccionadores a otorgar a los ayuntamientos de la entidad, da certidumbre al propio desarrollador, a la autoridad y garantiza a la ciudadanía contar con estos espacios tan valiosos para el equipamiento urbano y para la recreación.

Contar con reglas claras, fomenta la inversión y hace más eficaz el ejercicio del estado de derecho, es por ello que consideramos importante ampliar la reglamentación señalada, pues hoy podemos ver cómo algunos fraccionamientos no cuentan con parques, jardines o espacios dedicados al equipamiento urbano, ya sean casetas de vigilancia, estaciones de bombeo de agua y un sinnúmero



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

de servicios más que son necesarios para contar con una calidad de vida digna. De igual manera pretendemos con esta reforma ganar certidumbre, transparencia y calidad, pues no es justo que las familias sudcalifornianas haciendo un gran esfuerzo por adquirir su patrimonio, a la vuelta de los meses vean como las colonias y fraccionamientos donde han adquirido sus viviendas cuentan con una pavimentación de ínfima calidad, las redes de drenaje son defectuosas y mal planeadas o simplemente, por una falta de planeación y supervisión, quedan inundadas durante las avenidas pluviales.

La primera reforma que proponemos a la Ley de Desarrollo Urbano del estado, es una adición al artículo 71, relativo a la obligación del Poder Ejecutivo del Estado de desarrollar programas de vivienda social y popular aprovechando para ellos las reservas territoriales del gobierno del estado; nuestra propuesta es adicionar el artículo señalado, dándole la facultad de celebrar convenios con las instancias, federales o municipales que tengan bajo su responsabilidad esta misma atribución con el fin de adecuar nuestra normatividad a las nuevas directrices del gobierno federal, como el caso de INFONAVIT ya señalado, de igual manera con FOVISSSTE que es la otra dependencia pública que lleva a cabo esta labor. Con ello se pretende que bajo un esquema de coordinación y cooperación institucional los programas de cada dependencia sean más eficientes y efectivos para cumplir con su cometido, que es la de dotar de



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

vivienda de carácter social a la ciudadanía, siendo la vivienda la piedra fundamental del patrimonio y bienestar de las familias.

En el último párrafo del mismo artículo, que se refiere a ciertos requisitos que deben observarse en el diseño de estos programas para evitar la especulación u otras situaciones que se alejen del carácter social de los programas señalados, se clarifica con mayor precisión el objetivo de los mismos y se establecen criterios adicionales que deberán observarse en los reglamentos de operación, todo ello con el fin de garantizar de que tales beneficios lleguen a quien realmente lo necesita.

El municipio es el ámbito de gobierno del siglo XXI, en lo personal, soy una firme convencida que el mejoramiento de la administración pública, pasa forzosamente por reconocer y consolidar la autonomía municipal, entre más atribuciones y capacidades tengan nuestros ayuntamientos, mejores condiciones y calidad de vida tendremos los ciudadanos. Bajo esta premisa, se propone reformar el artículo 72 de la ley que nos ocupa, para establecer tres párrafos adicionales respecto de los requisitos que se establecen en dicho artículo; proponemos que cuando se realice la solicitud para desarrollar un nuevo fraccionamiento por parte de quien ya ha desarrollado otros conjuntos habitacionales, esta autorización esté sujeta a que se haga una inspección de los anteriores desarrollos para determinar si la calidad de la



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

infraestructura urbana se dio en las condiciones que aseguren a la gente que adquirió sus viviendas en dichos lugares la calidad de vida a que aspira. No es un asunto menor la revisión de las calles, banquetas y demás obras auxiliares que entregan a la población las empresas constructoras, pues de la buena o mala calidad de un pavimento, de la buena o mala planeación de un declive para que corra el agua, depende no solamente la seguridad y calidad de vida de los vecinos de ese fraccionamiento, sino que ello va en perjuicio directo del patrimonio inmobiliario que es adquirido con gran sacrificio por las familias y puede ver disminuido su valor por obras de mala calidad o sin planeación. El ciudadano tiene ya mediante la vía civil la manera de reclamar los vicios ocultos de su vivienda, sin embargo, no encontramos una disposición expresa que resguarde aspectos de seguridad y calidad en la infraestructura urbana donde adquiere su patrimonio y que va directamente ligada al valor del mismo. Todos recordamos el caso de la empresa Homex, que desarrolló varios fraccionamientos en la ciudad de La Paz y Los Cabos, obras de pésima calidad que no solamente afectaron a las familias que adquirieron esas viviendas, sino que además dejó toda una serie de infraestructura urbana de pésima calidad que los municipios tuvieron que sanear con sus propios recursos; este caso no tuvo una respuesta satisfactoria para nadie, pues la empresa se fue del estado dejando una serie de daños de los que no se hizo responsable. El patrimonio de las familias y su entorno debe de ser protegido, no queremos que vuelva a pasar lo mismo que en el caso de Homex.



XVII LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Siguiendo con el espíritu de esta iniciativa, que es la de proteger y otorgar mayores garantías al patrimonio familiar, específicamente al de las viviendas de las personas, proponemos reformar el artículo 74 que establece requisitos que deben de cumplir aquellos fraccionamientos que ya cuentan con una autorización para su desarrollo; la primera reforma se propone a la fracción primera del citado artículo, que establece como obligación del desarrollador *donar al municipio la superficie de terreno que se destinará a vías públicas dentro del desarrollo urbano del que se trate, así como para los servicios e infraestructura urbana*; esta disposición por lo visto resulta insuficiente para que los ayuntamientos y desarrolladores doten vías pública eficientes a la población; Los Cabos y La Paz, a pesar de ser ciudades relativamente chicas cuentan con un tráfico terrible, con vías y organización del tránsito terriblemente deficiente, es demasiado el tiempo que pierden los ciudadanos para transitar de un lado a otro en estas ciudades en distancias muy cortas. En una ciudad con vías adecuadas y un tránsito bien ordenado, como Tijuana o Morelia, lo que un habitante de esta ciudad tarda en llegar del centro a Camino Real, en lugares más grandes puedes cruzar prácticamente toda la ciudad. Ejemplos hay muchísimos sobre la nula planeación del transporte en nuestras ciudades, se siguen autorizando fraccionamientos de cientos de viviendas con accesos de un solo carril; el acceso original a paraíso del sol aquí en La Paz, es de un carril de entrada y uno de salida para un desarrollo al que



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

se le han sumado otros tantos usando las mismas vías de acceso, ahora mas de cinco mil viviendas que se encuentran hacia adentro de paraíso del sol tienen que circular en horas pico por un solo carril de salida. Que hicieron los vecinos ante esta pérdida de tiempo y estrés que generan obras mal planeadas, empezaron a salir por las brechas hacia Pino Payas, qué hizo la autoridad, pavimentó estas brechas, sin planeación y de un solo carril, haciéndolas igual de insuficientes y negándose a prever el desarrollo futuro de la ciudad. Esto afecta profundamente la calidad de vida y desafortunadamente no hemos sido capaces de visualizar el crecimiento ordenado y armónico de nuestras ciudades, dejando que los ciudadanos paguen el costo de la falta de planeación urbana.

Por ello se propone que este artículo cuente con algunas otras previsiones respecto de las vías públicas para los nuevos fraccionamientos, que aseguren al menos que la capacidad de estas vías corresponda a la densidad demográfica y tráfico que deberán soportar, que las vialidades se inserten de manera armónica con el resto de vías, que se garantice que al menos en una calle de los fraccionamientos se cuente con las condiciones para que los camiones del transporte público puedan transitar, además de las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, porque no podemos omitir señalar que administraciones municipales anteriores aprobaron fraccionamientos con banquetas donde no cabe una silla de ruedas o una carriola, lo que hoy en día no solo viola los



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

reglamentos de construcción, sino los derechos humanos de la población.

Proponemos también modificar la fracción segunda del mismo artículo, para precisar que del 10% del área vendible lotificable que el desarrollador debe donar al municipio para equipamiento urbano, este porcentaje se divida en un 60% para áreas verdes y recreativas en beneficio de los vecinos, y el 40% para equipamiento urbano. De nueva cuenta, la realidad y la historia nos dicen que muchas veces estas áreas quedan abandonadas pues los ayuntamientos no requieren de establecer ningún tipo de equipamiento en esos lugares, resultando después que los ayuntamientos pretenden vender estos predios para solventar su crónica falta de recursos, afectando directamente con ello el valor del patrimonio de las familias que compraron su vivienda en estos fraccionamientos y cuyo valor está ligado directamente al uso y disfrute de estos espacios públicos. Para garantizar que las familias reciban estos espacios de esparcimiento y convivencia social, se prohíbe que los ayuntamientos acepten estas áreas de donación en lechos de arroyo, declives o espacios no aptos para los fines en provecho de las familias y de su calidad de vida.

Dentro de esta misma disposición, se establece que en los fraccionamientos de tipo privado, es decir, que no cuenten con acceso a público, el 10% de área de donación que corresponde al



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

ayuntamiento no podrá se otorgado dentro de los límites del fraccionamiento, pues esta donación obedece a fines públicos, y estando dentro de un área de acceso limitado, la ciudadanía en general no podrá hacer uso de las mismas, por lo que el ayuntamiento deberá conmutar esta área en un lugar que considere pertinente, o bien, recibir el pago correspondiente por el mismo, ingreso que deberá utilizarse en obras de carácter social que tengan los mismos objetivos.

Porque el desarrollo del estado requiere de la modernización y claridad que den certeza jurídica a la inversión, porque el mismo desarrollo económico requiere de medidas que promuevan a la par el desarrollo integral de las familias sudcalifornianas y aseguren el valor de su patrimonio, ponemos a su alta consideración el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR DECRETA:

SE ADICIONAN LOS PÁRRAFOS PRIMERO Y CUARTO DEL ARTÍCULO 71; UN TERCER, CUARTO Y QUINTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 72; SE REFORMAN LAS FRACCIONES PRIMERA Y SEGUNDA DEL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

ARTÍCULO ÚNICO. - **Se adicionan** los párrafos primero y cuarto del artículo 71; un tercer, cuarto y quinto párrafo al artículo 72; **se**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

reforman las fracciones primera y segunda artículo 74 de la **Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur**, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 71. - El Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura y las autoridades municipales, promoverá y ejecutará acciones para el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular, de interés social o de crecimiento progresivo, para cuyo efecto se aprovecharán las reservas territoriales disponibles. **Para el desarrollo de estos programas el gobierno del estado podrá celebrar convenios con los ayuntamientos, el Instituto de Vivienda del Estado y las dependencias federales que otorgan créditos para vivienda con el fin de hacer más eficiente y asequible el acceso de la población a estos programas.**

... (igual)

...(igual)

En los casos de fraccionamientos o viviendas populares a los que se refiere este artículo, los adquirientes deberán acreditar una residencia mínima de tres años en el Estado de Baja California Sur, carecer de propiedad inmobiliaria y no haber sido beneficiarios en algún programa de vivienda de interés social, debiendo satisfacer,



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

además, los requisitos del programa del que se trate; **dichos programas tendrán como fin social incentivar la creación del patrimonio familiar, por lo que deberán establecerse las medidas que impidan la especulación, como escriturar predios a personas diferentes al beneficiario del programa, establecer una lista de beneficiarios en caso de fallecimiento, los cuales deberán cumplir los mismos requisitos que el beneficiario original del programa y las demás que aseguren el fin popular y social de los programas.**

ARTÍCULO 72.- ...

...

Cuando al solicitante se le haya concedido con anterioridad autorización para estos mismos fines, la autoridad municipal deberá llevar a cabo una auditoría técnica para determinar mediante el dictamen correspondiente si el desarrollo que ya ejecutó cuenta con la calidad, características y especificaciones requeridas para la edificación de banquetas, pavimentos, infraestructura hidráulica, de alumbrado público, así como con las especificaciones de accesibilidad y demás normativa relacionada.

Si el solicitante contara con diversos desarrollos concluidos, esta inspección se hará en el que tenga al menos siete años de concluido y que no haya tenido esta verificación; si de la auditoría realizada se establece en el dictamen que las condiciones de los elementos señalados en el párrafo anterior y demás obras que comprenden la infraestructura urbana son de



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

mala calidad o cuentan con un deterioro que no corresponde a su tiempo de vida o cualquier otro vicio oculto, causando con ello un perjuicio al patrimonio de los vecinos y del Ayuntamiento receptor de dicha infraestructura, se le impondrán las multas correspondientes para solventar las deficiencias en la infraestructura pública y se negará la autorización para construir un nuevo desarrollo en tanto no solucione dichas deficiencias relacionadas con sus anteriores desarrollos.

El Ayuntamiento de igual manera procederá contra los responsables de obra y demás autoridades relacionadas con la recepción de las obras deficientes en los términos que establezcan las leyes en materia de responsabilidades administrativas de los servidores públicos.

ARTÍCULO 74.- ...

I.- Donar al municipio la superficie de terreno que se destinará a vías públicas dentro del desarrollo urbano del que se trate, así como para los servicios e infraestructura urbana; para autorizar el trazo de las vialidades dentro del fraccionamiento, la autoridad municipal deberá considerar:

- a) que se garantice el desplazamiento de la población de manera eficiente y seguro;**
- b) que las vialidades permitan al menos en una vía al interior del fraccionamiento la circulación de los sistemas colectivos de transporte;**
- c) que la amplitud del arroyo vehicular sea proporcional y suficiente para desahogar el desplazamiento de las personas que vivirán en el fraccionamiento;**
- d) que las vialidades se inserten de manera armónica con el resto de vialidades circundantes;**
- e) que en el cálculo del flujo vehicular del nuevo fraccionamiento y el número de carriles para desahogarlo se considere el tipo de uso de suelo, la conectividad con fraccionamientos**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

XVII LEGISLATURA

circundantes que puedan acceder a esta vía de forma regular y las áreas que cuenten con zonas comerciales, servicios públicos como escuelas y hospitales y las demás que puedan impactar el flujo regular de las nuevas vialidades;

f) lo que señalan las leyes en materia de movilidad y demás relativas.

II.- Donar, mediante la escrituración correspondiente, al municipio el 10% del área lotificable vendible, la cual será destinada en un 60% a parques, jardines y áreas de recreación, y un 40% a equipamiento urbano; el porcentaje destinado a parques, jardines y áreas de recreación son de uso común y no podrán ser enajenadas bajo ningún medio, deberán ser proporcionadas dentro del inmueble, el restante 40% del área podrá ser permutado hasta en un 50% a cambio de la construcción de los edificios destinados a este fin mediante acuerdo del cabildo.

El Ayuntamiento deberá determinar las áreas susceptibles de donación, en ningún caso podrá aceptar lechos de arroyo, áreas con declives o monte que hagan imposible su utilización para los fines previstos con anterioridad.

Tratándose de fraccionamientos de acceso privado o cerrado, el área de donación no podrá establecerse dentro del perímetro exclusivo para los residentes del mismo, esta deberá permutarse por un espacio de dimensiones similares donde el Ayuntamiento lo requiera para cubrir los fines de equipamiento urbano o bien, sujetarse a lo establecido en la fracción IV, párrafo segundo de este mismo artículo en lo que respecta al pago en efectivo del importe correspondiente.

III.- ...

IV.- ...



XVII LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

... (igual)

...(igual)

TRANSITORIO

ÚNICO. - El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

**DIPUTADA GUADALUPE VÁZQUEZ JACINTO,
INTEGRANTE DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL
PARTIDO MORENA**