

"2026, CENTENARIO DEL NATALICIO DEL DR. MIGUEL LEON PORTILLA"
"2026, CINCUENTA AÑOS DE LA FUNDACION DEL BENEMERITO CENTRO
REGIONAL DE EDUCACION NORMAL MARCELO RUBIO RUIZ"

"2026, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA FUNDACION DE LA
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BAJA CALIFORNIA SUR"

DIPUTADO MARTIN ESCOGIDO FLORES.
PRESIDENTE DEL SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE SESIONES
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.
H. XVII LEGISLATURA AL CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE.



HONORABLE ASAMBLEA.

La que suscribe, **DIPUTADA ALONDRA TORRES GARCIA**, representante del PRIMER distrito electoral uninominal del estado de Baja California Sur, e integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido del Trabajo, en ejercicio de las facultades y atribuciones que me reservan los artículos 64 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, en correlación con el ordinal 106 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, someto a la consideración de las diputadas y diputados de esta H. Soberanía **PROPOSICION CON PUNTO DE ACUERDO**, con sustento en la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

En su apartado dispositivo, la vigente Ley de desarrollo Urbano para el estado de Baja California Sur, se establece de forma nítida los procedimientos a partir de los cuales se pueden obtener las autorizaciones,¹ entre otras, de relotificaciones, fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, las que, de conformidad a dicha norma, se sujetan a lo establecido por los reglamentos respectivos que tomarán en cuenta de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes aspectos:

I.- Las zonas en las que se ubiquen;

II.- Las diferentes clases de autorizaciones, en función de su uso;

...

VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios, el equipamiento y la infraestructura urbana; y

VIII.- Las normas técnicas, y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

Así mismo, en su ordinal 69, el cuerpo normativo a que se alude establece que “Las solicitudes para autorización de **fraccionamientos**, condominios horizontales, desarrollos turísticos y urbanos en general, que impacten a nivel regional o subregional la estructura

¹ Artículo 68. Ley de Desarrollo Urbano B.C.S.

urbana, al medio ambiente o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población, deberán ser autorizadas por la autoridad municipal, de existir dictamen que determine su procedencia, o cuando no se haya emitido éste dentro del plazo señalado, en los términos de la propia ley”, cuyas disposiciones y los planes y programas de desarrollo urbano los establece de orden público e interés social, estableciendo que las atribuciones² en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas de manera concurrente entre el **Ejecutivo de la entidad y las autoridades municipales**, en el ámbito de jurisdicción y competencia que les determina la propia Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos, La Ley General de Asentamientos Humanos, La Constitución Política del estado, y la propia norma en cita; la que de forma puntual señala que, en materia de desarrollo urbano son autoridades: I) El Gobernador del Estado; II) Los Ayuntamientos del Estado; y 3) La Secretaria de Planeación Urbana e Infraestructura del estado.

A más de lo antes señalado, y para la utilidad que busca la presente proposición, se establece aquí que, para los efectos de la propia norma que vengo citando, se entenderá como **LIMITES CENTROS DE POBLACION**³ “EL ámbito territorial de validez jurídica del programa o plan de desarrollo urbano del centro de población dentro del cual las autoridades del municipio, de la entidad federativa y de la Federación ejercerán en forma conveniente y coordinada en la esfera de sus respectivas competencias, sus atribuciones para la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento

² Artículo 9 LDUBCS

³ Artículo 2 LDUBCS

de un centro de población, conformándose ésta de las delimitaciones de tres áreas, a saber, 1) Área urbana actual, 2) área de reserva y 3) preservación ecológica”, y bajo la voz de **“ASIGNACIONES”**: las acciones tendientes a señalar los fines públicos y particulares a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población, así como las áreas para su futuro crecimiento, con el fin de regular y ordenar la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población.

Hago énfasis en las disposiciones que previamente introduzco, en razón de lo que a continuación comparto con ustedes compañeros y compañeras diputadas.

Como le he venido haciendo desde el inicio de mi representación, pero de forma más enfocada durante el periodo de receso de sesiones ordinarias que recién ha concluido, impulsada por el espíritu de servicio que no puedo negar que me rige, y cumpliendo a la vez con la normativa del Poder Legislativo del estado, en mi carácter de diputada integrante de esta XVII Legislatura, me di a la tarea de regresar a visitar de forma más concentrada a los habitantes del distrito local electoral uno, que me honro en representar, con la finalidad de informar a los conciudadanos de las labores legislativas y de gestión que he venido llevando a cabo, recorridos en los que, a su vez, se me han planteado y he recogido problemáticas diversas, a las que con todo comedimiento y con especial gusto de servir, he venido dando cauce a los planteamientos y solicitudes de gestión que vine recabando, en

ese universo heterogéneo de situaciones y condiciones que presenta dicho distrito; con esa visión y propósito, he venido apelando a la coordinación inter institucional y humana, con distintas entidades de la estructura orgánica del Poder Ejecutivo y del propio XV Ayuntamiento de Los Cabos, de quienes he merecido algunas respuestas sucesivas por conducto de las áreas operativas a las que me dirigido, en la medida de sus múltiples ocupaciones, permitiéndome aprovechar la ocasión para agradecerles en lo que vale, desde esta tribuna, porque sus aportes a la solución de las problemáticas de nuestras comunidades NOS UNEN, y nos da la fortaleza personal e institucional para confirmar lo que ha sido la parte vertebral del discurso que enarbola nuestro movimiento “con el pueblo todo, sin el pueblo nada”, y que decir de mi discurso propio y personal en el sentido de que: “si aportamos cada quien nuestro granito de arena, en la media de nuestras posibilidades, las cosas son posibles, a través de acciones que trasforman”

Es así que, en ese ejercicio de búsqueda y generación de soluciones a problemáticas muy focalizadas que, con la suma de voluntades, estoy convencida que se pueden ofrecer respuestas positivas a nuestra gente, en esta oportunidad comparto con ustedes, compañeros y compañeras diputadas, una la situación que me han planteado de viva voz, cuando acudí a reunión, por su invitación expresa, con los vecinos del FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL MAR, ubicado en la Localidad de San José del Cabo, Baja California Sur, relacionada con la afectación de Áreas verdes (Áreas de donación) del propio

fraccionamiento, tratándose, a su decir, de un lote de más de 3,300 metros cuadrados, con clave catastral 401028125001, ubicado en las coordenadas 23°04'12.2"N 109°43'24.0"W, el que a manifestación de los vecinos solicitantes desde el inicio de su desarrollo se habría considerado construir un parque a futuro, espacio donde los vecinos habían venido Coordinándose para llevar a cabo labores y actividades diversas para beneficio de la comunidad periférica, como campañas de reforestación y limpieza, adquisición por donaciones de juegos infantiles y la habilitación de canchas de vóleybol y fútbol, entre otras, espacio que había venido siendo de uso común y de acceso libre, el que en los últimos meses del año pasado (2025) tiene fijado un señalamiento a través de una manta colocada en el lugar con la leyenda "propiedad privada".

Una vez que me fue puesta en conocimiento la situación que ahora les comparto, inicié gestiones mediante oficios ante la sindicatura del honorable XV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., bajo la titularidad de la ciudadana NELIDA DOLORES ALFARO ROSAS⁴, derivado de las cuales se me proporciono información diversa, en el siguiente sentido:

- A) "Al respecto, es preciso señalar que, al día de la fecha, el fraccionamiento country del mar, desarrollado y en propiedad de la **EMPRESA ICI GERENCIA DE PROYECTOS S.A. DE C.V.** no ha sido entregada al municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

⁴ OFICIOS DE FECHAS 10 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 28 DE ENERO DE 2026 QUE EN COPIA SE ADJUNTAN COMO PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTE ROPOSICION CON PUNTO DE ACUERDO.

Que el predio con clave catastral **401-028-125-001**, ubicado en **lote 01, No. Manzana 09, superficie 3378.682 m2, polígono 6-h (Colosio)** ubicado entre **calle ballena azul y ballena calderón, fraccionamiento country del mar, san José del cabo, baja california sur**, cuya donación no fue protocolizada, y que al día de la fecha (23 de diciembre de 2025) quien aparece como propietario de acuerdo a la información que obra en los archivos de la dirección de catastro, la c. Dulce María Valdez González, a partir del día veintidós de mayo de la presente anualidad”.

Sobre el tema, es oportuno acotar en este sentido, existen antecedentes documentales de que la suscrita, durante el ejercicio de la función de síndica municipal en el XIV Ayuntamiento de dicha municipalidad, llevé a cabo acciones para lograr que, respecto a dicho predio, se diera cumplimiento total con lo estipulado en los artículos 74 y 74BIS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. (Se anexa copias de los oficios correspondientes como integradores del presente documento), y,

- B) Me informa además, la Síndica en funciones, que⁵ “la propiedad del cual se desprende el predio en comento a nombre de la c. Dulce María Valdez González, lo es la adjudicación del bien inmueble aludido, por parte del presidente ejecutor de la

⁵Oficio núm. SM/CJ/308/2026 de fecha 17 de febrero de 2026, signado por la síndica municipal del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., que en copia se adjunta, como integrador de la presente proposición con punto de acuerdo.

junta especial número tres de la local de conciliación y arbitraje, con sede en San José del Cabo, Baja California Sur, dentro del ⁶expediente laboral 371/2017 y en el cual el ayuntamiento de los cabos **no fue parte**”

Derivado de ello, durante el proceso de revisión del tema, esta información a la que aludo proporcionada por la servidora pública en mención, fue conjuntada y contrastada con la información que nos fuera proporcionada por los vecinos directos de dicho predio en el fraccionamiento que refiero, la que resumo en seguida:

“QUE HACE APROXIMADAMENTE 16 AÑOS SE EMPEZÓ A DESARROLLAR EL FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL MAR EN SAN JOSE DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, QUE SON COLINDANTES CON EL TERRENO (AREA DE DONACION/AREA VERDE), Y QUE CUATRO AÑOS DESPUES DE QUE SE EMPEZÓ CON EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO DESAPARECIO LA OFICINA DE LA EMPRESA INMOBILIARIA, QUE TIENEN CONOCIMIENTO QUE LA DE NOMBRE DULCE MARIA (QUIEN SE LE PRESENTÓ EN SU DOMICILIO) LES MENCIONO QUE ERA EMPLEADA DE LA CONSTRUCTORA ICI -DESARROLADORA DEL FRACCIONAMIENTO- QUIENES LA HABRÍAN CORRIDO DE SUS LABORES POR LO QUE TRAMITÓ UN JUICIO EN “ UN JUZGADO EN SANTA ROSA” QUE ESTABA TARDANDO MUCHO EN RESOLVERSE. QUE PARA EL MES DE MAYO DE 2025 TUVIERON CONOCIMIENTO QUE DICHO PREDIO ESTABA REGISTRADO EN CATASTRO COMO PROPIEDAD DE LA SEÑORA DULCE MARIA, QUE PIDIERON COMO COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO A LA SINDICA

MUNICIPAL DEL XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS QUE SE PELEARA POR EL TERRENO YA QUE ERA UNA “AREA DE DONACION” PRESUMIENDO QUE HABIA MUCHAS IRREGULARIDADES EN EL JUICIO, Y QUE EN LA CARTOGRAFIA DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD EL PREDIO APARECE COMO “AREA DE DONACION/AREA VERDE” E INCLUSO CUENTA CON UN TRASFORMADOR”

A mas de lo anterior, los vecinos del fraccionamiento Country del mar me pusieron en conocimiento que, dicha comunidad de habitantes:

“HA ESTADO CERCANA A ACADA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DESDE EL AÑO 2009, GESTIONANDO REUNIONES ANTE OFICINAS DE SINDICATURA, INGRESANDO DIVEROS OFICIOS EN SEGUIMIENTO AL TEMA, LOGRANDO EN ALGUN MOMENTO DEL PROCESO QUE SE REALIZARA EL “BLOQUEO DE CLAVES CATASTRALES” Y QUE INCLUSO LOGRARON, EN SU MOMENTO, QUE EL AYUNTAMIENTO PROMOVIERA AMPAROS RESPECTO A DICHO PREDIO.

Que “EN EL AÑO 2025, LOS HABITANTES ORGANIZADOS DE DICHO FRACCIONAMIENTO, AL NOTAR QUE EL PREDIO AREA VERDE DEL MISMO ADVIRTIERON QUE HABÍA UNA MATA COLOCADA EN EL MISMO CON LA LLEYENDA “PROPIEDAD PRIVADA”, SE APERSONARON ANTE LA DIRECCION DE CATASTRO CONSTATANDO EL PREDIO HABRIA CAMBIADO DE NOMBRE A UN PARTICULAR, POR LO QUE SOLICITARON UNA REUNION CON LA ACTUAL SINDICA, DONDE LES HABRÍAN MANIFESTADO “NO ESTAR ENTERADOS DE LA SITUACIÓN”, POR LO QUE PROCEDIERON A REALIZAR INVESTIGACIONES Y PEDIR INFORMES A DICHA

INSTANCIA, ARIBANDO A LA DETERMINACIÓN DE QUE LA PROPIA SINDICATURA DEL AYUNTAMIENTO EN FUNCIONES SERÍA LA QUE TENDRÍA LEGITIMACIÓN PROCESAL PARA PROMOVER UNA ACCION DE NULIDAD DE JUICIO CONCLUIDO, SI FUERA EL CASO, MENCIONANDO DESCONOCER CUALES HABRÍAN SIDO LAS ACCIONES FINALMENTE IMPLEMENTADAS SOBRE EL TEMA”, en el entendido que toda esta información me la hicieron llegar mediante sendos oficios y a través de reuniones que se han sostenido con vecnos de dicho fraccionamiento.

Los vecinos del fraccionamiento me han hecho un llamado formal para atender este asunto, con miras a destrabarlo, convencidos de que les asiste una razón legal y ciudadana, ciñen sus expesiones en la reflexión de que debe despejarse la ruta de solución definitiva, sobre la base de que debe proceder el bien común de la población por sobre un beneficio particular, sobre todo considerando que pre existe evidencia de su gestión permanente a traves de todo el tiempo que ha mediado de 2009 a la fecha, e inclusive, afirman que, hasta 2024 dicha área aparecia en catastro municipal como área verde, área de donación, espacio no edificable, establecido así en sus escrituras y en el proyecto original del desarrollo, como espacio verde comunitario por cuyo subsuelo prevalecen actualmente tuberías de agua y lineas de la Comision Federal de Electricidad que alimentan a todo el fraccionamiento.

Como antecedente adicional, los peticionarios compartieron con esta servidora la existencia de una resolucion dictada en fecha 05 de marzo del año en curso, dentro del expedientecon numero 058/208 del indice de la Tercera Sala Unitaria Civil y de justicia

administrativa del honorable Tribunal Superior de Justicia del estado de Baja California Sur, a cargo del Magistrado Barbaro Valenzuela Serrano, con motivo de un juicio contencioso administrativo, mediante la cual se estaría declarando la nulidad del acto impugnado, consistente en diversas actas de cabildo mediante las cuales se habría determinado la desafectación del dominio público de un lote de terreno a que refiere la presente proposición, nulidad concedida para efectos de que dichas actas se dejen insubsistentes, tramitación que tendría incidencia en el tema que expongo ahora ante esta asamblea.⁷

Ante tales circunstancias y el cúmulo de información a que me vengo refiriendo, y en la inteligencia de no pretender invadir competencias u ocasionar colisión de derecho alguno, es que la suscrita planteo la presente proposición con punto de acuerdo con la finalidad de contribuir en la búsqueda de una solución a la problemática que me vengo refiriendo, en el afán de que, primeramente, se revisen por conducto de la autoridad municipal las condiciones actuales de dicho predio, el proceso de su determinación y las circunstancias legales de propiedad actual y, el ejercicio en su caso, de las acciones legales que al efecto se determinen conducentes para el rescate de dicha área verde en beneficio de los vecinos de este polo poblacional, ponderando en su caso, la calidad del mejor derecho a su disposición y uso, saneando los procedimientos que así resulte factible y conducente, anteponiendo la legalidad y el bien común como premisa mayor, y sobre todo el beneficio

⁷ Se integra aparte conducente a los resolutivos de dicha determinación judicial, como parte integradora del presente documento.

social de los habitantes de dicho espacio, habida cuenta que las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para la entidad establecen la delimitación de los centros de población, sus áreas y asignaciones, y dentro de estas últimas las acciones tendientes a señalar los fines públicos y particulares a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población, así como las áreas para su futuro crecimiento, con el fin de regular y ordenar la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población; así como entre otras, las acciones de conservación, mejoramiento, desarrollo urbano, destinos, equipamiento urbano, desarrollo regional, sus provisiones, zonificación, usos y reservas, **fraccionamientos (subrayo)**, así como sus finalidades, considerando inclusive que, al confirmarse la utilidad de dicha zona para los fines que los vecinos vienen demandando, y agotada cualesquier otra acción legal que lleve el fin de reincorporarla en su determinación original, mediante la debida protocolización por parte del propio ayuntamiento y la confluencia del fraccionador, como última instancia, se pueda determinar en su caso, bajo un principio de utilidad pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la ley de cita previa, previendo garantizar la mejora de las condiciones de vida de la población de dicho fraccionamiento, de conformidad con las atribuciones que a los ayuntamientos les reserva el artículo 13 de la norma invocada, promover las acciones pertinentes a la finalidad apuntada, y bajo un ejercicio de control del desarrollo urbano, regularice en su caso la situación que viene prevaleciendo al respecto, considerando inclusive, en última instancia, y para el caso que cualquier otra vía legal no pudiese transitarse, plantear solicitud al ejecutivo del estado para que se proceda a su expropiación por causa de utilidad pública, si así resultare pertinente, en el entendido claro de que, si ya se estuvieran llevando a cabo,

por conducto de la autoridad municipal, acciones tendentes a clarificar el tema y rescatar la finalidad primaria de dicho predio, se sirvan informarlo a esta soberanía popular, para encontrar sintonía de acciones en el propósito que busca la presente proposición, reiterando nuestra disposición al trabajo conjunto dentro de nuestras facultades y atribuciones legales.

ES por todo lo anterior expuesto que someto a la consideración de esta H. Soberanía la siguiente proposición con

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO - LA DÉCIMO SÉPTIMA LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR **EXHORTA**, RESPETUOSAMENTE, AL HONORABLE XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., POR CONDUCTO DE SU CABILDO Y AREAS COMPETENCIALES EN EL RAMO, PARA QUE SE REVISE LA SITUACION JURÍDICA DEL AREA VERDE (DE DONACION) DEL FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL MAR, EN LA LOCALIDAD DE SAN JOSE DEL CABO, B.C.S., CON CLAVE CATASTRAL Y DATOS DE IDENTIFICACION CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO, CON LA FINALIDAD DE EJERCER LAS ACCIONES LEGALES NECESARIAS QUE TIENDAN, EN SU CASO, A CLARIFICAR LA SITUACION LEGAL DE DICHO PREDIO, ASI COMO A LA RECUPERACION DE DICHA AREA PARA EL USO COMUN DE SUS VECINOS, PRIVILEGIANDO SU

USO PARA UN BIEN COLECTIVO, ATENDIENDO LA NORMATIVA DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, DE CONFORMIDAD CON SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN LA INTELIGENCIA DE QUE, SI YA SE ESTUVIEREN LLEVADO A CABO AQUELLAS, SE SIRVAN INFORMARLO A ESTA HONORABLE SOBERANIA.

SEGUNDO.- LA DÉCIMO SÉPTIMA LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR **EXHORTA**, RESPETUOSAMENTE, AL HONORABLE XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., PARA QUE, EN SU CASO, Y COMO ULTIMA INSTANCIA, AGOTADAS LAS ACCIONES LEGALES CONDUCENTE PARA LOGRAR EL PROPOSITO QUE CONLLEVA LA PRESENTE PROPOSICION, ABORDE LA POSIBILIDAD DE SOLICITAR AL EJECUTIVO DEL ESTADO QUE SE PROCEDA A LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA DE DICHO LOTE DE TERRENO, DETERMINANDOLO AREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL MAR, EN LA LOCALIDAD DE SAN JOSE DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.

DADO EN LA SALA DE SESIONES “JOSE MARIA MORELOS Y PAVON” DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS ____ DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.

A T E N T A M E N T E
TODO EL PODER AL PUEBLO

DIPUTADA ALONDRA TORRES GARCIA

RUBRICA

14

Dirección: Calle Isabel La Católica y Nicolás Bravo, Colonia Centro. La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: 612 123 7800 ext.101
Correo: dip_alondratorres@cbcs.gob.mx