



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

*"2021, AÑO DEL TRICENTENARIO DE LA MISION SANTIAGO DE LOS CORAS"
"2021, CINCUENTENARIO DE LA REINSTALACION DEL MUNICIPIO EN BAJA CALIFORNIA SUR"
"2021, AÑO DE LOS TRABAJADORES DE LA SALUD EN BAJA CALIFORNIA SUR"*

DIP. MARIA MERCEDES MACIEL ORTIZ.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO
PERIODO ORDINARIO DE SESIONES CORRESPONDIENTE
AL TERCER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA
XV LEGISLATURA AL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR.

P R E S E N T E

DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE ESTE HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO.

Diputada **MARÍA ROSALBA RODRÍGUEZ LÓPEZ** en mi carácter de representante del IX Distrito Local Electoral e integrante de la Fracción Parlamentaria de **MORENA**, en uso de las facultades que me confiere lo dispuesto por los numerales **57** fracción II, de la Constitución Política del Estado; **101** fracción II, y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos jurídicos del Estado de Baja California Sur, presento a la consideración de esta Honorable Asamblea:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Expuesto lo anterior, me permito poner a la consideración de esta asamblea popular, esta iniciativa al tenor de la siguiente:



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Baja California Sur y en particular en el Municipio de Los Cabos, nos aqueja la problemática que muchos fraccionamientos que no han sido entregados al Municipio, lo que redundará y perjudica a las ciudadanas y ciudadanos que los habitan, ya que muchos de estos, aparte de que no se hizo la entrega final al Municipio, estos no cuentan con las obras de urbanización que exige la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y el Reglamento de Fraccionamientos del Estado.

Esta problemática incide directamente en las ciudadanas y ciudadanos residentes en los fraccionamientos, ya que se violenta su derecho humano al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras y equitativas.

Este derecho tiene sustento en el artículo **11**, numeral **1**, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual reconoce el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de su existencia.

También tiene su apoyo en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual reconoce y establece en su párrafo séptimo, el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Este derecho no debe interpretarse en sentido restrictivo, sino en



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

uno amplio que garantice la función social de la vivienda y de su importancia en la interrelación que existe con el resto de los derechos humanos.

Por su parte el párrafo cuarto del numeral 11 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, establece que lo que interesa, que en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, se deberá contemplar el interés de la Sociedad en su conjunto, el Estado preverá el mejor uso del suelo y las aguas, cuidando su conservación y estableciendo adecuadas provisiones, usos, reservas territoriales, orientando el destino de tierras y aguas de jurisdicción estatal a fin de garantizar a la población un mejor desarrollo urbano.

En este contexto normativo no podemos pasar por alto, que el artículo 4, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, reconoce el “derecho a la ciudad” como una prerrogativa básica de los todos los habitantes de Centros de Población con 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.

Así las cosas, desde una visión de bienestar integral de los ciudadanos y de respeto a sus derechos humanos, más que una obligación administrativa de los Ayuntamientos y Fraccionadores, cobra una especial para garantizar los derechos antes aludidos, que el proceso entrega recepción de los fraccionamientos se lleven a cabo de conformidad con la normatividad



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

aplicable, en el cual se hayan llevado a cabo las obras de urbanización, infraestructura, equipamiento urbano y que estos cuenten con los servicios básicos que garanticen el bienestar de sus habitantes.

No obstante que la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, contienen disposiciones relativas a la entrega recepción de los fraccionamientos, lamentablemente en la práctica se ha permitido el desarrollo de fraccionamientos sin observar las disposiciones legales conducentes, lo que ha generado que en muchos de estos fraccionamientos no cuenten con servicios básicos y la urbanización adecuada que garanticen su seguridad personal y de sus familias.

En muchos de estos casos, las autoridades municipales pretextan para hacerse cargo y afrontar las problemáticas, que no se culminó con el proceso de entrega recepción de los fraccionamientos.

En consideración de lo anterior es que propongo la adición de normas complementarias a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, para que se garanticen la conclusión y terminación de las obras de urbanización de los fraccionamientos por parte de los desarrolladores y que los servidores públicos municipales asuman su responsabilidad de vigilar y garantizar que se lleven a cabo los procesos de entrega recepción final de los mismos.

Finalmente es mi intención con la presente propuesta legislativa mejorar la calidad de vida y se brinde certeza jurídica a los residentes que adquieren una



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

vivienda en un fraccionamiento autorizado a los desarrolladores, en tutela de su derecho humano a la “vivienda digna” y “derecho a la ciudad”.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicito respetuosamente las Legisladoras y Legisladores, su voto aprobatorio al siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,

DECRETA:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Artículo Único.- Se **ADICIONAN** los artículos **77 TER, 77 QUATER Y 77 QUINQUIES**, todos a la **Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur**, para quedar como siguen:

ARTÍCULO 77 TER.- La garantía a que hace alusión el artículo 77 de la presente Ley, es el documento financiero por medio del cual el Municipio, se protege y asegura en el caso de un incumplimiento por parte del fraccionador o promovente o propietario en caso de incumplimiento de sus obligaciones.

La garantía, en ningún caso podrá dispensarse o sustituirse por otro medio.

Para la fijación del monto a garantizar, el Ayuntamiento respetivo deberá elaborar un Dictamen de Estimación de Impacto Presupuestal, en el cual se determine el valor real de las obras de urbanización que deban ejecutarse por parte del Ayuntamiento en caso de incumplimiento por parte del fraccionadores o promoventes o propietarios.

En base al monto que arroje referido dictamen, se deberá fijar la garantía correspondiente. La fianza de garantía deberá ser expedida por compañía afianzadora, por la totalidad del monto establecido en el dictamen referido en el párrafo anterior, a favor del Ayuntamiento de que se trate, la que estará vigente



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

hasta el fraccionador o promovente o propietario lleve a cabo la conclusión de las obras y en deberá tener una vigencia mínima de tres años.

El Ayuntamiento entregará al fraccionador o promovente o propietario a solicitud por escrito de éste, la autorización para que la compañía afianzadora proceda a cancelar la fianza respectiva, una vez que haya cumplido con todas sus obligaciones y se formalice la Entrega - Recepción final del fraccionamiento en favor del Municipio, mediante instrumento notarial que será firmado por el Síndico Municipal, la Dirección correspondiente y el fraccionador.

Sera causa de responsabilidad administrativa y penal de los servidores públicos del Ayuntamiento, el otorgamiento de la prórroga, sin que se haya otorgado la garantía correspondiente o que esta, se acepte o valide en contravención a lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 77 QUATER.- El Municipio respectivo será el encargado de vigilar y garantizar que los procesos para la entrega-recepción del fraccionamiento, se lleven a cabo dentro de los plazos que se prevean en el reglamento de fraccionamientos, así como de implementar las acciones para la consecución de este fin o bien del inicio de las acciones correspondientes para regularización del o los fraccionamientos de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley y el reglamento en mención.

El reglamento de fraccionamientos deberá establecer las base generales que deberán observar los Municipios del Estado de Baja California Sur, para implementar los instrumentos y procedimientos que la faciliten la entrega recepción de los fraccionamientos, que cuenten con las condiciones necesarias de operatividad, prestación de servicios básicos e infraestructura que garanticen un entorno digno a los ciudadanos beneficiarios 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.

ARTICULO 77 QUINQUIES.- En los casos que los fraccionadores o promoventes o propietarios dejen inconclusos los procedimientos de entrega recepción al Municipio de que se trate o bien o teniendo la obligación de realizar las obras a que se refiere la presente ley y el reglamento de fraccionamiento, no las hubieren ejecutado, las hayan dejado inconclusas o las hayan dejado incorrectamente, las autoridades competentes deberán instruir el inicio de los procedimientos legales conducentes en su contra. Lo anterior con base en el dictamen técnico de incumplimiento que al efecto emitan las áreas que resultan competente de cada municipio.



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

La omisión del inicio de los procedimientos respectivos por parte de los servidores públicos competentes, constituirá falta administrativa en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de Baja California Sur. Para los efectos anteriores cualquier ciudadano podrá hacer la denuncia correspondiente ante el Contraloría Municipal respectiva.

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo.- El Gobierno del Estado de Baja California Sur, deberá dentro de los 90 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, llevar a cabo la armonización del “**Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur**”, de conformidad a las disposiciones contenidas en el mismo.

Artículo Tercero.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente decreto.

DADO EN PALACIO LEGISLATIVO, SALA DE SESIONES “GRAL. JOSE MARIA MORELO Y PAVON” DEL PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A VEINTICUATRO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO.

ATENTAMENTE.

DIP. MARÍA ROSALBA RODRÍGUEZ LOPEZ



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XV LEGISLATURA

NOTA: ESTA HOJA NUMERO 18, PERTENECE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ACCESO DE LAS MUJERES A UNA VIDA LIBRE DE VIOLENCIA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR