



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

"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. MA. 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.

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA, RESPECTO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, PRESENTADA POR LA C. MARIA ROSALVA RODRIGUEZ LOPEZ, DIPUTADA POR EL IX DISTRITO ELECTORAL E INTEGRANTE DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL PARTIDO MORENA EN ESTA XV LEGISLATURA.

ANTECEDENTES:

I.- En Sesión Pública Ordinaria de fecha 24 (veinticuatro) de junio del año 2021 (dos mil veintiuno), correspondiente al Segundo Periodo de Sesiones del Tercer Año de Ejercicio Constitucional de la Décimo Quinta Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, se presentó la iniciativa reseñada en el epígrafe.

II.- En la fecha antes mencionada, la Mesa Directiva, turnó la iniciativa de cuenta a esta Comisión Permanente de Infraestructura, para su estudio y dictamen.

En consideración de lo anterior, esta Comisión dictaminadora, procede a emitir dictamen legislativo, atendiendo los siguientes:



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- De conformidad a lo establecido por el artículo **57** fracción **II** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y **100** fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, las y los diputados tienen facultad de presentar a consideración de esta asamblea popular iniciativas con proyecto de ley o de decreto. Por lo que la iniciativa se encuentra legitimada para su presentación.

SEGUNDO.- Igualmente es competencia del Congreso del Estado de Baja California Sur legislar en lo relativo en la materia que nos ocupa de conformidad a lo establecido la fracción **I** del artículo **64** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, por lo que atendiendo a tal supuesto normativo, es también procedente el análisis y dictamen de la iniciativa de cuenta.

TERCERO.- Así también, de conformidad a lo establecido en los artículos **45**, fracción **XXXI**, **45** fracción **XXXI**, inciso **a)**, **47**, y **115** y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Baja California Sur, la Comisión Permanente de Infraestructura, es competente para conocer sobre la iniciativa de referencia, así como para efectuar su estudio, análisis, elaboración y presentación del presente dictamen, con base a lo establecido en los artículos **116** y **117** de la Ley Orgánica en cita.

CUARTO.- En su iniciativa la legisladora iniciadora expresa de manera literal lo siguiente:

" . . . 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.



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

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 4º 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 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



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

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. . . .”

QUINTO.- Los que integramos esta Comisión de Estudio y Dictamen coincidimos de manera plena con los argumentos plasmados en la iniciativa en estudio y los hacemos nuestros, ya que no hay lugar a duda que las reformas y adiciones planteadas por la iniciadora Diputada María Rosalba Rodríguez López, son tendentes al ordenamiento territorial y sobre todo como ella lo señala en su exposición de motivos mejorar la calidad de vida y se brinde certeza jurídica a los residentes que adquieren una vivienda en un fraccionamiento autorizado a los desarrolladores, en tutela de su derecho humano a la “vivienda digna” y “derecho a la ciudad”.

En este contexto resulta de suma importancia que se regule de forma precisa la entrega-recepción de los fraccionamientos, asegurándose que estos 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



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

También es importante que se establezca con claridad que los fraccionadores o promoventes, que la garantía en caso de prórroga, sea acorde al coste real que asumirá los Municipios en caso de incumplimiento, lo cual seguramente abonara para que estos cumplan espontáneamente con sus obligaciones.

En este mismo sentido, cobra relevancia que los servidores públicos competentes de vigilar que los fraccionamientos cumplan todas las especificaciones que establece la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Fraccionamientos del Estado, serán responsables, en caso de que por su omisión queden fraccionamientos sin realizar el procedimiento de entrega recepción, ya que precisamente la falta de vigilancia en este rubro ha provocado que existan fraccionamiento en precarias condiciones de urbanización, y no se diga con la carencia de servicios elementales como el agua y drenaje.

Es por ello, que los integrantes de esta Comisión de Estudio y Dictamen, consideramos que esta iniciativa contribuirá al ordenamiento de los asentamientos humanos en el Estado de Baja California Sur.

Sin demerito de lo antes expuesto, es preciso señalar que con apoyo en lo dispuesto por el artículo **116** de la multicitada Ley Orgánica, se llevó a cabo un ajuste de redacción y contenido a la propuesta del artículo **77 TER**, a efectos de que se establezcan las bases y modalidades de otorgamiento de las garantías en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, ya que se estima, que es precisamente en ordenamiento citado donde se deben regular dichos aspectos.

SIXTO.- Finalmente, es importante señalar que para efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, mismo que establece en su párrafo segundo lo siguiente:

"Todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local, deberá incluir en su



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto.”

Esta Comisión de Estudio y Dictamen, una vez analizada la iniciativa materia del presente Dictamen, considera que de ser aprobada, no tendrá un impacto presupuestario en el presente Ejercicio Fiscal, ni genera endeudamiento, ni ordena la creación de plazas.

V.- TEXTO NORMATIVO Y REGIMEN TRANSITORIO.

Por las razones anteriormente expuestas y de conformidad con los artículos **115**, **116** y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, quienes integramos la Comisión Permanente de Infraestructura de esta Décima Quinta Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, nos permitimos someter a la consideración de la Honorable Asamblea, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO.

EL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,

DECRETA:

SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY 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 mecanismo por medio del cual el Municipio, se protege y asegura en caso del incumplimiento de sus obligaciones por parte del fraccionador o promovente.

Para la fijación del monto a garantizar, el Ayuntamiento respetivo deberá elaborarse un Dictamen de Estimación de Impacto Presupuestal, en el cual se determine el valor real de las obras de urbanización que deban ejecutarse por



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

parte del Ayuntamiento en caso de incumplimiento por parte del fraccionadores o promoventes.

En el reglamento de fraccionamientos, se establecerán las bases y modalidades que regularan el otorgamiento de dicha garantía.

La garantía deberá tener una vigencia que asegure que el fraccionador o promovente cumpla con todas sus obligaciones y hasta que 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 o las disposiciones legales que la regulen.

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, asegurándose estos 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 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 fraccionamientos, no las hubieren ejecutado, las hayan dejado inconclusas o las hayan dejado incorrectamente, las autoridades competentes deberán instruirse el inicio de los procedimientos legales conducentes en su contra. Lo anterior con base en el dictamen técnico de



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

incumplimiento que al efecto emitan las áreas que resulten competentes de cada municipio.

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 LA SALA DE COMISIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO “LIC. ARMANDO AGUILAR PANIAGUA”, EN LA CIUDAD DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

ATENTAMENTE
LA COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

DIP. HECTOR MANUEL ORTEGA PILLADO.
PRESIDENTE



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.

**DIP. JESUS ESTELA ROBLEDO GALAVIS.
SECRETARIA**

**DIP. LORENIA LINETH MONTAÑO RUIZ.
SECRETARIA**

NOTA: ESTA HOJA NÚMERO 9, PERTENECE AL DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO QUE PRESENTAN LA COMISION PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA.