



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

DIP. LUIS ARMANDO DÍAZ,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO
ORDINARIO DE SESIONES, CORRESPONDIENTE AL TERCER
AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVI LEGISLATURA
AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
P R E S E N T E. –

HONORABLE ASAMBLEA:

Quien suscribe, **DIPUTADO CHRISTIAN AGÚNDEZ GÓMEZ** de conformidad a lo establecido por los artículos 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, nos permitimos someter a la consideración de ésta Honorable Asamblea la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, que reforma la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, misma que se sustenta en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, fue aprobada en sesión pública ordinaria de la séptima Legislatura de este H. Congreso del Estado, en fecha 22 de julio de 1994 y ha tenido desde esa fecha 9 modificaciones, siendo publicada su última reforma en el Boletín oficial del gobierno del Estado en fecha 10 de septiembre de 2018, es decir, la última actualización fue hace seis años.

Indudablemente, las condiciones del estado han cambiado en estos



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

últimos años, el auge que se ha dado en el desarrollo económico del Estado, hace una consecuencia necesaria su actualización, así como la actualización que se ha dado en las Leyes o la emisión de nuevos ordenamientos que obligan a su actualización, para una debida aplicación del ordenamiento estatal en materia de Desarrollo Urbano.

Es el caso compañeras Diputadas y compañeros Diputados, que el suscrito tuvo la oportunidad de reunirme con integrantes del Colegio de Arquitectos de Baja California Sur, quienes me manifestaron la necesidad de realizar diversas actualizaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, pues dichas propuestas se hacen necesarias para mejorar los procedimientos en el otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo por parte de las autoridades municipales, así como de las licencias de construcción, en estricto apego a las disposiciones de mejora regulatoria, lo que permitirá una mejor seguridad jurídica en el desarrollo económico del Estado.

De suma importancia se ha considerado por los especialistas en la materia, el hecho de la publicidad oficial de requisitos y estudios necesarios que deberán ser presentados en las solicitudes tanto de uso de suelo como en licencias de construcción, y no dejar al arbitrio de la autoridad el establecimiento de requisitos sin fundamento legal, ya que esto garantizará la certeza jurídica al gobernado y evitará cualquier intención de malas prácticas en las autorizaciones.

Se propone también establecer uno, manejar el nombre correcto de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado, participar en su actuar con base en la Ley Estatal y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ya que en la actualidad se maneja el nombre anterior de dicha Ley.

Surge la necesidad de establecer regulación adecuada para aquellos centros de población en donde no se determinen de conservación, podrán ser compatible, y se podrán mantener unidos los usos de suelo



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

residencial, comercial y centros de trabajo, siempre y cuando estas determinaciones no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad de las zonas, esto ajustado a la densificación de edificaciones sin rebasar la capacidad de servicios e infraestructura, debiendo en todo caso los fraccionadores o desarrolladores asumir el costo del incremento que resulte por los desarrollos realizados.

De igual manera se propone adecuar lo relativo a las áreas de donación cuando se refiera a las edificaciones realizadas bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal.

Y por último, se propone la obligación de aplicar sanciones a las autoridades que deliberadamente violen los tiempos de respuesta establecidos en la Ley, ya que la tardanza implica perjuicios a quienes buscan invertir en el desarrollo económico del estado.

Para mayor luz de quienes integramos esta Asamblea Popular, se presenta el siguiente comparativo:

Redacción Vigente	Redacción Propuesta
ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por: I a XXII.- Igual XXIII.- SECRETARÍA: A la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado. XXIV a XXIII.- Igual	ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por: I a XXII.- Igual XXIII.- SECRETARÍA: La Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado. XXIV a XXIII.- Igual
ARTÍCULO 12.- A la Secretaría de	ARTÍCULO 12.- A la Secretaría le corresponde



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

<p>Planeación Urbana e Infraestructura del Estado le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones:</p> <p>I.- Participar, en los términos que establece la presente ley, en la elaboración, formulación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicables en el Estado;</p> <p>II a la XVI.- Igual</p>	<p>el ejercicio de las siguientes funciones:</p> <p>I.- Participar, en los términos que establece la presente ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la elaboración, formulación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicables en el Estado;</p> <p>II a la XVI.- Igual</p>
<p>ARTÍCULO 13.- Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:</p> <p>I.- a la IX.- Igual</p> <p>X.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos turísticos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios;</p> <p>XI.- a la XIX.- Igual</p> <p>XX.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites para la obtención de permisos, licencias y</p>	<p>ARTÍCULO 13.- ... Igual</p> <p>I.- a la IX.- Igual</p> <p>X.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos turísticos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios; el plazo para la emisión de la autorización de uso de suelo por parte de la autoridad municipal, no deberá exceder de 30 días hábiles; igual término se tendrá para el caso de las licencias de construcción.</p> <p>XI.- a la XIX.- Igual</p> <p>XX.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites para la obtención de</p>



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

<p>autorizaciones que las acciones de urbanización y edificación requieran;</p> <p>XXI.- a la XXIV.- Igual</p> <p>XXV.- Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables;</p>	<p>permisos, licencias y autorizaciones que las acciones de urbanización y edificación requieran; se harán públicos por la autoridad municipal el total de requisitos y estudios necesarios para cada uno de los trámites mismos que deberán estar fundados y motivados en La Presente Ley así como en los reglamentos que de ella emanen hacer públicos los tiempos máximos de respuesta; las respuestas a las solicitudes deberá ser mediante acuerdo por escrito en los casos que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia respectiva.</p> <p>XXI.- a la XXIV.- Igual</p> <p>XXV.- Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables;</p>
<p>ARTÍCULO 15 BIS.- Las comisiones consultivas de desarrollo urbano tendrán las siguientes atribuciones:</p> <p>I a la III.- Igual</p> <p>IV.- Las demás que le otorguen las legislaciones aplicables y su reglamento interno.</p>	<p>ARTÍCULO 15 BIS.- ...Igual</p> <p>I a la III.- Igual</p> <p>IV.- Evaluar y opinar sobre el desempeño de las áreas municipales encargadas del ordenamiento urbano como de igual manera el desempeño de los titulares de las mismas.</p> <p>V.- Las demás que le otorguen las legislaciones aplicables y su reglamento interno.</p>



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

<p>ARTÍCULO 51.- Para la ejecución de acciones de crecimiento de los centros de población, se establecerán acciones que determinen:</p> <p>I a la III.- Igual</p>	<p>ARTÍCULO 51.- ... Igual :</p> <p>I a la III.- Igual</p> <p>IV.- En los centros de población en cuyas zonas que no se determinen de conservación se consideraran compatibles y por lo tanto no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, así mismo se permitirá la densificación en las edificaciones siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios e infraestructura señaladas en la presente fracción, debiendo los fraccionadores o desarrolladores asumir el costo incremental de recibir estos servicios con la finalidad de incrementar la densidad en las edificaciones.</p>
<p>ARTÍCULO 74.- La persona a quien se conceda autorización para fraccionamientos, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:</p> <p>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</p>	<p>ARTÍCULO 74.- ... Igual:</p> <p>I.- ...</p> <p>Tratándose del 10% de Área de Donación de proyectos de fraccionamientos exceptuando esta cifra</p>



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

<p>urbana;</p> <p>II.- Donar al municipio el 10% del área lotificable vendible, la cual será destinada a equipamiento urbano;</p> <p>III.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas previstas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales; y</p> <p>IV.- Igual</p> <p>... Igual</p> <p>...</p>	<p>para el caso de Régimen de Propiedad de Condominio Horizontal;</p> <p>II.- ... Igual;</p> <p>III.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas previstas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales. La Infraestructura, equipamiento y Mobiliario deberá de entregarse a mediante acta de entrega recepción a la autoridad correspondiente a través del proceso de municipalización, previo a la emisión de licencias de terminación de obra, uso y ocupación de las mismas cuyo proceso será concluido mediante certificado de entrega recepción que se emita por la autoridad municipal encargada del proceso de ordenamiento territorial en el cual se plasme el cumplimiento completo de municipalización del desarrollo de que se trate, y</p> <p>IV.- Igual</p> <p>... Igual</p> <p>...</p>
<p>ARTÍCULO 75.- Estarán afectados de nulidad absoluta o relativa, conforme a las disposiciones de la presente ley y los reglamentos que de ella emanen, los actos jurídicos relativos a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, así como los</p>	<p>ARTÍCULO 75.- Estarán afectados de nulidad absoluta o relativa, conforme a las disposiciones de la presente ley y los reglamentos que de ella emanen, los actos jurídicos relativos a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, así como los que se deriven de la construcción de condominios y</p>



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

<p>que se deriven de la construcción de condominios y conjuntos habitacionales que se efectúen sin la autorización correspondiente o en zonas denominadas de riesgo, de acuerdo a los atlas estatal y municipal de riesgo;</p> <p>Corresponderá al titular de la sindicatura municipal, dar vista a la autoridad judicial estatal para que se inicie procedimiento en contra del funcionario que haya otorgado la citada autorización.</p>	<p>conjuntos habitacionales que se efectúen sin la autorización correspondiente o en zonas denominadas de riesgo, de acuerdo a los atlas estatal y municipal de riesgo o que no cuenten con el Dictamen de inundación y/o de zonas de riesgo emitido por la Comisión Nacional del Agua.</p> <p>. . . Igual</p>
<p>ARTÍCULO 101.- En los casos de que se realicen las construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destinos del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles en contravención de las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como de los planes o programas en la materia, los residentes del área que resultaren directamente afectados o cualquiera persona tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.</p>	<p>ARTÍCULO 101.- . . . Igual</p> <p>De igual manera las autoridades municipales y funcionarios que autoricen construcciones, fraccionamientos, condominios y usos de suelo violentando las disposiciones plasmadas en la presente Ley así como la exigencia de requisitos o estudios complementarios no contemplados, la violación a los tiempos de respuesta establecidos serán acreedores a las sanciones conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.</p>

Es por ello que se hace necesario adecuar nuestro ordenamiento en materia de Desarrollo Urbano y se proteja la inversión, respetando las disposiciones legales sin que se afecte la seguridad, la salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

de agua, drenaje, electricidad y movilidad de las zonas de desarrollo; en tal sentido, por las razones y fundamentos legales señalados, someto a la consideración de ésta Honorable Asamblea, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

DECRETA:

SE REFORMAN LA FRACCIÓN XXIII DEL ARTÍCULO 2, LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 12, LAS FRACCIONES X, XX Y XXV DEL ARTÍCULO 13, LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 15 BIS, Y EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 75; Y SE ADICIONAN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 15 BIS, LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 51, UN SEGUNDO PÁRRAFO A LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 74 Y UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 101, TODOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

ÚNICO: Se Reforman la fracción XXIII del Artículo 2, la fracción I del Artículo 12, las fracciones X, XX y XXV del Artículo 13, la fracción IV del Artículo 15 Bis, y el primer párrafo del Artículo 75; y se Adicionan la fracción V del Artículo 15 Bis, la fracción IV del Artículo 51, un segundo párrafo a las fracciones I y III del Artículo 74 y un segundo párrafo al Artículo 101, todos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I a XXII.- Igual



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

XXIII.- SECRETARÍA: A la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.

XXIV a XXIII.- Igual

ARTÍCULO 12.- A la Secretaría le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones:

I.- Participar, en los términos que establece la presente ley **y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, en la elaboración, formulación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicables en el Estado;

II a la XVI.- Igual

ARTÍCULO 13.- ... Igual

I.- **a la IX.- Igual**

X.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos turísticos, subdivisiones, fusiones, retificaciones y condominios, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios; **el plazo para la emisión de la autorización de uso de suelo por parte de la autoridad municipal, no deberá exceder de 30 días hábiles; igual término se tendrá para el caso de las licencias de construcción.**

XI.- a la XIX.- Igual

XX.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites para la obtención de permisos, licencias y autorizaciones que las acciones de urbanización y edificación requieran; **se harán públicos por la autoridad**



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

municipal el total de requisitos y estudios necesarios para cada uno de los trámites mismos que deberán estar fundados y motivados en La Presente Ley así como en los reglamentos que de ella emanen hacer públicos los tiempos máximos de respuesta; las respuestas a las solicitudes deberá ser mediante acuerdo por escrito en los casos que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia respectiva.

XXI.- a la XXIV.- Igual

XXV.- Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos **Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables;

ARTÍCULO 15 BIS.- ...Igual

I a la III.- Igual

IV.- Evaluar y opinar sobre el desempeño de las áreas municipales encargadas del ordenamiento urbano como de igual manera el desempeño de los titulares de las mismas.

V.- Las demás que le otorguen las legislaciones aplicables y su reglamento interno.

ARTÍCULO 51.- . . .Igual :

I a la III.- Igual

IV.- En los centros de población en cuyas zonas que no se determinen de conservación se consideraran compatibles y por lo tanto no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, así mismo se permitirá la densificación en las edificaciones siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios e infraestructura señaladas en la presente fracción, debiendo los fraccionadores o desarrolladores asumir el



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

costo incremental de recibir estos servicios con la finalidad de incrementar la densidad en las edificaciones.

ARTÍCULO 74.- ... Igual:

I.- ...

Tratándose del 10% de Área de Donación de proyectos de fraccionamientos exceptuando esta cifra para el caso de Régimen de Propiedad de Condominio Horizontal;

II.- ... Igual;

III.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas previstas en el proyecto autorizado, así como acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales.

La Infraestructura, equipamiento y Mobiliario deberá de entregarse a mediante acta de entrega recepción a la autoridad correspondiente a través del proceso de municipalización, previo a la emisión de licencias de terminación de obra, uso y ocupación de las mismas cuyo proceso será concluido mediante certificado de entrega recepción que se emita por la autoridad municipal encargada del proceso de ordenamiento territorial en el cual se plasme el cumplimiento completo de municipalización del desarrollo de que se trate, y

IV.- Igual

... Igual

...

ARTÍCULO 75.- Estarán afectados de nulidad absoluta o relativa, conforme a las disposiciones de la presente ley y los reglamentos que de ella emanen, los actos jurídicos relativos a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, así como los que se deriven de la construcción de condominios y conjuntos habitacionales que se efectúen sin la autorización correspondiente o en zonas denominadas de riesgo, de acuerdo a los atlas estatal y municipal de riesgo o que no cuenten con el Dictamen de inundación y/o de zonas de riesgo emitido por la Comisión Nacional del Agua.



PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur



“2023, Año de la Profesora María Rosaura Zapata Cano”

. . . Igual

ARTÍCULO 101.- . . . Igual

De igual manera las autoridades municipales y funcionarios que autoricen construcciones, fraccionamientos, condominios y usos de suelo violentando las disposiciones plasmadas en la presente Ley así como la exigencia de requisitos o estudios complementarios no contemplados, la violación a los tiempos de respuesta establecidos serán acreedores a las sanciones conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

La Paz, Baja California Sur, a los 10 de septiembre de 2023.

**ATENTAMENTE
“TODO EL PODER AL PUEBLO”**

DIP. CHRISTIAN AGÚNDEZ GÓMEZ.