



**PODER LEGISLATIVO DE B.C.S.  
FRACCION PARLAMENTARIA DEL PAN  
XIII LEGISLATURA**

*"2014, AÑO DEL XL DE LA CONVERSION DE TERRITORIO A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"  
"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIEDAD"*

**INICIATIVA DE LEY**

**DIP. AXCEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO PERIODO  
ORDINARIO DE SESIONES DEL CUARTO AÑO DE EJERCICIO  
CONSTITUCIONAL DE LA XIII LEGISLATURA  
P R E S E N T E.-**

La suscrita, Dora Elda Oropeza Villalejo, Diputada por el Decimo Segundo Distrito, e integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional en la Décimo Tercera Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, conforme a las facultades establecidas en los artículos 57 fracción II, de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; 101 fracción II, 103, y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, presento a la consideración del pleno de esta asamblea **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE EXPIDE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, al tenor de la siguiente

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Sin lugar a dudas Baja California Sur es el mejor lugar para vivir, por el buen nivel en la calidad de vida que se puede alcanzar, lo que hace deseable, para muchas personas, establecerse en el Estado, en aras de un armónico desarrollo tanto profesional como familiar.

Somos un Estado joven, con grandes potenciales en un extenso territorio y nos distinguimos por ser una de las entidades más seguras de México.

Nos encontramos en una situación geográfica y oceanográfica privilegiada al disponer casi de la cuarta parte de los litorales de México, así como de una amplia biodiversidad marina, además de vastos recursos naturales.

Contamos con una infraestructura fuerte que dispone de servicios consolidados, condiciones de trabajo y ambiente laboral propicios, cadenas productivas que velan por el desarrollo sustentable, especialmente en el uso del agua y atendiendo en su progreso una visión de potenciales y oportunidades regionales.

Lo más valioso de Baja California Sur es su gente, tenemos una importante población joven, con un alto nivel educativo, gozando de una calidad de vida de las mejores de América Latina.

En materia turística, somos uno de los principales destinos turísticos del mundo, donde el visitante tiene una amplia gama de posibilidades de acuerdo a su interés de esparcimiento.

Recientemente, en el mes de abril del presente años 2014, el Programa de la Naciones Unidas para el Desarrollo presentó un informe donde nuestra entidad aparece en los primeros tres lugares en desarrollo humano del país, solo atrás del Distrito Federal y Nuevo León. Para calcular el índice de desarrollo humano, se toman en cuenta tres dimensiones, estas son la salud, la educación y los recursos económicos que permiten al individuo tener una vida digna.

Lo anterior, ha generado una fuerte presión en el desarrollo urbano en nuestra Entidad, lo que se refleja en un gran número de asentamientos humanos irregulares nuevos surgidos en la capital y en las principales poblaciones de nuestra entidad.

El instinto del ser humano por obtener una propiedad en la cual pueda llevar a cabo sus actividades diarias, en ocasiones, lo obliga a crear su propio asentamiento en zonas de peligro y riesgo social, o bien, simplemente la desidia de algunos sujetos por apegarse a la estricta observancia de la legislación en materia de desarrollo.

Los lugares más comunes donde se desarrollan este tipo de asentamientos, son las periferias de las ciudades, haciendo propicio el incremento de los índices de marginación y los diferentes problemas sociales como la inseguridad y la falta de servicios básicos como el agua, su saneamiento, alumbrado público, pavimento, entre muchos más.

La realidad es que debido a la explosión demográfica, muchos de los municipios se ven presionados en cuanto a la demanda de la vivienda, la cual también incrementa su costo de mantenimiento. Esto origina que algunas familias, opten por asentarse en este tipo de espacios para vivir, sin reflexionar en las graves consecuencias de esta decisión, debido a que no cuentan con otra opción.

Actualmente, nos encontramos con que la realidad social se traduce en la necesidad de que los gobiernos estatal y municipales regularicen los asentamientos humanos que no tiene certeza jurídica de sus propiedades por los moradores, quienes hasta la presente fecha no son dueños del suelo en que pisan y del techo en donde viven, ejemplo de ello son los predios como el Vado de Santa Rosa, La Ballena y el Zacatal en San José del Cabo; Caribe Bajo, Tierra y Libertad en la Delegación de San Lucas; Vista Hermosa-Ampliación Vista Hermosa, Márquez de León- Ampliación Márquez de León, Villas de Guadalupe en la Ciudad de La Paz; El Predio el Jaral en el Municipio de Loreto; y en otros tantos predios locales municipales ubicados en las periferias de las zonas urbanas, muestra de la necesidad de regularizar los asentamientos humanos, para que sus moradores puedan acceder a servicios básicos, como la vivienda

digna y decorosa, que es un derecho consagrado, tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como en la Constitución Política de nuestro Estado.

Otras de las causas que han originado estos asentamientos son, la necesidad y el justo anhelo de las familias de contar con un espacio propio para vivir y el elevado costo de la vivienda, aunado a que no todos pueden acceder a los programas públicos o privados de créditos para la compra de inmuebles.

Vale la pena precisar que la referencia a “asentamientos humanos irregulares” no implica una valoración o calificación ética en cualquier sentido. Implica reconocer que son asentamientos que han surgido y crecido fuera del marco legal aplicable, con independencia de la causa de su surgimiento.

Así, tenemos asentamientos que surgen en áreas ecológicas protegidas, en lugares donde el uso del suelo no lo permite, en terrenos ejidales, terrenos nacionales, predios propiedad del estado y los municipios que no han pasado al dominio pleno o que, aún teniéndolo, no se han insertado en el desarrollo urbano ni obtenido la titularidad individual. Esto atenta contra el desarrollo urbano y contra los propios intereses de los moradores de dichas colonias, pues su patrimonio se encuentra en gran precariedad jurídica, al comprar lo que no debe ser comprado ni legalmente defendido.

Evidentemente, situaciones como las narradas en los párrafos que nos anteceden, exigen la participación permanente de los tres Poderes del Estado y de la iniciativa privada, para colaborar en el ofrecimiento de vivienda digna y económica.

Lo anterior, no debe percibirse como una criminalización de la necesidad. No se trata de perseguir a quien busca dar un techo a su familia, sino a quien desarrolla un asentamiento en lugares inadecuados, y sin la autorización de la autoridad.

El combate a este tipo de circunstancias, ha provocado que cada vez más habitantes de nuestro Estado se preocupen por la situación jurídica del bien inmueble que pretenden comprar. Éste es un efecto positivo que redundará en beneficio de los propios compradores. Además, debe buscarse concretizar el derecho constitucional a la seguridad jurídica, particularmente de la propiedad.

Así las cosas, esta situación debe ser atendida con prontitud. Debemos establecer en el ámbito jurídico, los mecanismos que sirvan para regularizar los acontecimientos extraordinarios que se han presentado en los últimos años, sin que se entienda como una actitud permisiva o incentiva para el desarrollo de nuevos asentamientos irregulares.

Por un lado, debe continuar la aplicación de la ley penal a quienes incurran en las conductas antijurídicas y lucren con la necesidad de que tiene la gente para hacerse de un predio en donde construir su patrimonio; por el otro, debe darse una solución jurídica a esta situación de irregularidad.

La propuesta aquí vertida, se refiere a la expedición de un ordenamiento que continúe coadyuvando a regular el fenómeno urbano de los asentamientos irregulares, que permita además dar uniformidad a los procedimientos, armonizando el trabajo de las instancias estatales y municipales. Tendrá una vigencia de tres años contados a partir de su publicación, tiempo que consideramos suficiente para regularizar todos los asentamientos irregulares que sean del ámbito estatal y municipal.

No debemos olvidar que se trata de regularizar lo que se ha desarrollado al margen del derecho. Por ello, ésta es una ley temporal y no una invitación permanente al rompimiento del marco jurídico, con el pretexto de que, algún día, en un futuro incierto, se tendrá que regularizar.

La temporalidad mencionada, dará el sustento jurídico a lo que hasta la fecha carece del mismo, sin que pueda ser interpretada como permisión o incentivo para realizar conductas delictuosas.

En razón de lo antes expuesto, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente:

## **PROYECTO DE DECRETO**

### **UNICO: SE EXPIDE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, PARA QUEDAR COMO SIGUE:**

#### **LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

##### **Capítulo I Disposiciones generales**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social. Tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Baja California Sur, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación.

La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras federales, se realizará conforme a la legislación federal aplicable, para lo cual, las autoridades municipales y locales apoyarán a la Federación, en lo que la normatividad federal permita y resulte favorable para los particulares.

La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, así como en la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, a través de los organismos competentes para ello.

**Artículo 2.** Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- I. Asentamiento humano irregular: el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran, sin contar con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, en los términos de la legislación en materia de desarrollo urbano;
- II. Asociación: la persona moral sin fines de lucro, constituida y conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular, con el fin de obtener su regularización;
- III. Colono: el habitante de un asentamiento humano irregular, que acredite la posesión del mismo;
- IV. SEPUIE: la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Estado de Baja California Sur;
- V. Expediente técnico jurídico: el conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la SEPUIE, en su caso y las constancias que lo respalden;
- VI. Ley: la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Baja California Sur;
- VII. Ocupación real: la existencia física de colonos que habitan lotes de terreno de los predios donde se ubican asentamientos irregulares;
- VIII. Procedimiento: el conjunto de actos tendientes a la regularización de asentamientos humanos que no lo están, realizados por los colonos, las autoridades o los propietarios de los predios;
- IX. Padrón Único: el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares;
- X. Propietario: la persona que registralmente aparezca como dueño del predio donde se encuentra ubicado, en todo o en parte, un asentamiento humano irregular;
- XI. Regularización: el conjunto de actos que se realizan en los términos de esta Ley, con el fin de reunir los elementos materiales, técnicos y jurídicos que permitan regularizar un asentamiento humano irregular; y
- XII. Promovente: la asociación de colonos o colonos que piden el inicio del procedimiento de regularización.

## **Capítulo II**

### **De las autoridades competentes**

**Artículo 3.** Son competentes para resolver los procedimientos relativos a la regularización de asentamientos humanos irregulares, los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Baja California Sur y la SEPUIE a través de la Dirección de Patrimonio Inmobiliario y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En ejercicio de esta competencia, podrán celebrar los contratos y convenios que sean necesarios para lograr los fines de la regularización.

**Artículo 4.** Al Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología, le corresponde:

I. Formular o modificar en su caso, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, que sea necesario para la regularización de los asentamientos humanos irregulares, conforme con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur;

II. Apoyar y asesorar a los municipios que lo soliciten en la formulación, ejecución y control de sus planes o programas de desarrollo urbano, así como de la conformación de los registros municipales de asentamientos humanos irregulares;

III. Implementar y actualizar un Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, con la información que le envíen los municipios;

IV. Coordinar la participación de las autoridades estatales y municipales en la regularización de asentamientos humanos irregulares;

V. Promover la participación ciudadana en la regularización de asentamientos humanos irregulares;

VI. Celebrar convenios con los Gobiernos Federal, Estatal y municipales, en apoyo a la regularización de los asentamientos humanos irregulares;

VII. Proponer criterios y acciones tendientes al mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, en coordinación con los municipios y sus habitantes;

VIII. Formular y proponer al Titular del Poder Ejecutivo Estatal, de conformidad con la presente Ley, los reglamentos, acuerdos, programas y demás disposiciones necesarias en materia de regularización de asentamientos humanos irregulares; y

IX. Las demás que le otorguen las leyes y disposiciones legales aplicables.

**Artículo 5.** Es competencia de la Autoridad Municipal:

I. Formular o modificar, en su caso, los planes o programas municipales de desarrollo urbano que sean necesarios para la regularización de los asentamientos humanos irregulares, conforme lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado;



II. Instaurar y operar su Registro de Asentamientos Humanos Irregulares;

III. Tramitar y resolver las solicitudes de regularización de asentamientos humanos irregulares dentro de su demarcación;

IV. Coordinarse, con las instancias federales y estatales, para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley;

V. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y establecer programas para contener y evitar los nuevos asentamientos humanos, que no cumplan con lo previsto en los planes de desarrollo urbano o que contravengan las disposiciones legales en la materia;

VI. Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites de regularización de asentamientos humanos irregulares, con el fin de facilitar su gestión;

VII. Expedir, en la esfera de su competencia, los reglamentos, acuerdos, programas y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley;

VIII. Intervenir en la regularización de predios particulares en los que existan asentamientos humanos irregulares, para la formalización de la transmisión de la propiedad, y

IX. Las demás que les otorgue esta Ley y demás disposiciones legales.

**Artículo 6.** Los Ayuntamientos determinarán la unidad administrativa ante quien habrá de substanciarse el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares que establece esta Ley. En caso de no hacerlo, lo será la Secretaría General Municipal.

Asimismo, para efectos de integración del Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares deberá remitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Poder Ejecutivo del Estado, el listado de los asentamientos humanos irregulares existentes en su territorio, por lo menos con los siguientes requisitos: denominación del asentamiento, su ubicación, régimen de la tenencia de la tierra, superficie y poligonal.

**Artículo 7.** La SEPUIE substanciará el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares que prevé esta Ley, cuando se trate de asentamientos humanos irregulares establecidos en predios propiedad del Estado de Baja California Sur o de sus organismos descentralizados, o bien, cuando así le sea solicitado por las asociaciones o por los municipios.

**Artículo 8.** Las autoridades competentes para la substanciación del procedimiento de regularización, están facultadas para:

- I. Recibir las solicitudes de inicio del procedimiento e integrar el expediente que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, requiriendo, en su caso la información pertinente y la realización de las acciones que puedan faltar;
- II. Coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales, para solicitar la información, dictámenes y documentación necesarios para la debida integración del expediente;
- III. Dictar los acuerdos necesarios, en el ámbito de su competencia, que se deriven del trámite de regularización;
- IV. Elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de regularización correspondiente;
- V. Llevar a cabo los trámites necesarios para la publicación del Acuerdo de procedencia, en términos de esta Ley;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento;
- VII. Llevar un registro de asentamientos humanos irregulares; y
- VIII. Las demás que esta Ley u otros ordenamientos legales aplicables a la materia, le confieran.

### **Capítulo III** **De los asentamientos susceptibles de regularización**

**Artículo 9.** Serán susceptibles de regularización los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes requisitos:

- I. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones de legislación en materia de desarrollo urbano del Estado;
- II. Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización;
- III. Que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;
- IV. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;

- V. Que la ocupación real del asentamiento humano a regularizar tenga una antigüedad mínima de tres años anteriores;
- VI. Contar con al menos dos servicios públicos con cobertura para todo el asentamiento humano irregular. En caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
- VII. Que exista un dictamen de factibilidad por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura; y
- VIII. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

## **Capítulo IV** **De las bases generales y procedimiento de regularización**

### **Sección Primera** **De las bases generales**

**Artículo 10.** Es responsabilidad de las autoridades estatales y municipales, coordinarse para la debida aplicación de esta Ley, debiendo adecuar, en lo que sea necesario, su reglamentación interna.

**Artículo 11.** El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular, comprenderá las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio de procedimiento;
- II. Integración del expediente técnico jurídico;
- III. Emisión del dictamen de procedencia, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de regularización y su presentación al Ayuntamiento correspondiente;
- IV. Emisión del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- V. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización; y
- VI. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

**Artículo 12.** En el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, se observarán los siguientes principios:

- I. Respeto al derecho de los colonos para participar e informarse del procedimiento de regularización del asentamiento humano irregular del que formen parte; y
- II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros.

## **Sección Segunda**

### **Del inicio del procedimiento**

**Artículo 13.** El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación, misma que deberá estar constituida por lo menos con el cincuenta y cinco por ciento de los colonos del asentamiento humano irregular.

No obstante lo anterior, aquellos colonos que no formen parte de la asociación podrán obtener de las autoridades la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones, para recibir los beneficios que se establezcan por parte de la autoridad.

**Artículo 14.** La solicitud de inicio del procedimiento de regularización deberá contener:

- I. Nombres y firmas autógrafas de los representantes de la asociación, debiendo acompañar el documento que acredite su legal existencia y, en su caso, el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento;
- II. Domicilio para recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en la cabecera del municipio que se trate y, en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- III. Identificación geográfica del asentamiento humano irregular, mediante croquis que indique su ubicación y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;
- IV. Certificados de propiedad y de gravámenes expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del predio objeto del procedimiento de regularización;
- V. La indicación del estado que guarda el asentamiento humano irregular, en relación con la antigüedad del asentamiento, propiedad y trámites realizados ante las autoridades, respecto de la regularización del asentamiento y de las peticiones de servicios públicos e infraestructura, debiendo acompañar los documentos con que cuente; y
- VI. Listado de los colonos del asentamiento humano irregular, expedida por el promovente, indicando la ubicación de sus predios.

**Artículo 15.** Si la solicitud de inicio de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente para substanciar el procedimiento

de regularización, prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo de sesenta días naturales, la complemente, exhiba o aclare, apercibiéndole que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

Cuando el promovente acredite haber realizado los trámites conducentes para subsanar la omisión, podrá duplicarse el término concedido para ello.

**Artículo 16.** Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, en los términos previstos por el artículo 13 o cumplida la prevención a que se refiere el artículo anterior, se dictará acuerdo de inicio de procedimiento de regularización, el que se notificará personalmente al promovente.

### **Sección Tercera** **De la integración del expediente técnico jurídico**

**Artículo 17.** Emitido el acuerdo de inicio de procedimiento de regularización, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización, procederá a la integración del expediente técnico jurídico, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

- I. Verificar que el asentamiento humano irregular esté inscrito en el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, a cargo de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Poder Ejecutivo del Estado, dando aviso al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que realice la anotación marginal correspondiente;
- II. Solicitar a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de servicios públicos básicos y construcción de infraestructura;
- III. Solicitar, coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del asentamiento en su conjunto y de lotes en lo individual, para la elaboración de la cartografía requerida por las dependencias encargadas del desarrollo urbano, para la aprobación de los planos de lotificación en general, en los que deberán constar las áreas de donación al Municipio, así como de equipamiento urbano y áreas verdes.

Para efecto de lo anterior, la solicitud podrá ser dirigida a las autoridades catastrales correspondientes o a terceros;

- IV. Realizar un censo de colonos del asentamiento;
- V. Solicitar a la Unidad de Protección Civil competente, los dictámenes correspondientes a que el asentamiento no se encuentra en zona de riesgo;
- VI. Dar vista al Ministerio Público y, en su caso, presentar la denuncia correspondiente; y

VII. Las demás que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos en el artículo 9 de esta Ley.

**Artículo 18.** De cumplirse los supuestos contenidos en el artículo 9, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización. El dictamen que se elabore contendrá una parte expositiva con los antecedentes del caso, las consideraciones técnicas, sociales y jurídicas que funden y motiven la resolución que se emita, además de una parte propositiva, sin la cual no se le dará curso.

El dictamen correspondiente deberá emitirse en un término que no podrá exceder de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha en que técnicamente se integre por completo el expediente

**Artículo 19.** Emitido el dictamen correspondiente, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización tendrá un plazo de diez días naturales para enviarlo junto con el expediente a la Secretaría General del Ayuntamiento con la finalidad de que lo someta a la consideración del Cabildo, a fin que emita el Acuerdo que autorice o no la regularización del asentamiento.

**Artículo 20.** En el caso de que el asentamiento no cumpla con los requisitos necesarios para su regularización, emitirá acuerdo de cancelación del procedimiento de regularización, el que será notificado personalmente al promovente.

**Artículo 21.** Si durante el trámite de integración del expediente, la autoridad substanciadora del procedimiento de regularización tiene conocimiento o es notificado por autoridad competente, de la existencia de algún proceso o procedimiento jurisdiccional que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

**Artículo 22.** La autoridad competente para la substanciación del procedimiento, previo a la emisión del dictamen a que se refiere el artículo 18, deberá:

- I. Obtener del propietario los poderes necesarios para enajenar la propiedad de los lotes resultantes de la regularización del asentamiento, los que se otorgarán al Municipio o a la entidad encargada de substanciar el procedimiento;
- II. Establecer con los colonos mediante convenio las bases para la dotación de servicios e infraestructura, a través de la participación económica de éstos, por lo que se podrá contar para tales efectos con la cooperación de las autoridades correspondientes; y
- III. Gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar asentamientos humanos irregulares.

La autoridad municipal o la SEPUIE, en el ámbito de su respectiva competencia, estarán facultados para administrar las aportaciones que realicen los colonos.

**Artículo 23.** La SEPUIE o el Municipio, en su caso, podrán solicitar al Poder Ejecutivo del Estado, la expropiación del predio en el que se encuentre el asentamiento humano irregular, cuando no haya sido posible obtener los poderes a que se refiere la fracción I del artículo anterior.

**Artículo 24.** Si el predio en que se encuentra el asentamiento humano irregular, es propiedad del Estado o del Municipio, se procederá a su desincorporación, una vez emitido el Acuerdo de procedencia que autoriza la regularización del asentamiento.

**Artículo 25.** El dictamen estará debidamente fundado y motivado, y contendrá, al menos:

- I. Las consideraciones técnicas y jurídicas por las que se tienen por acreditados los requisitos que establece el artículo 9;
- II. La formulación de propuestas para que la propiedad se encuentre en condiciones de ser transmitida a los colonos y al Municipio;
- III. Las tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular;
- IV. La relación de nomenclatura de vialidades propuesta;
- V. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura; y
- VI. Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.

Al dictamen deberá anexarse la documentación que lo soporte.

**Artículo 26.** La duración del procedimiento, hasta la emisión del dictamen de regularización previsto en el artículo 18, no podrá exceder de año y medio que correrá a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del mismo, con todos sus elementos. Autorizada la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en el Acuerdo de procedencia, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su expedición.

#### **Sección Cuarta** **Del Acuerdo de procedencia**

**Artículo 27.** La emisión del Acuerdo de procedencia, se sujetará a lo siguiente:

- I. Someterá el dictamen a consideración de los miembros del Ayuntamiento, para que emitan el Acuerdo de procedencia o de no procedencia de la regularización; y
- II. En caso de que no esté conforme con el dictamen referido, el Ayuntamiento lo devolverá a su autor con las consideraciones que estime necesarias, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

**Artículo 28.** El Acuerdo que declare procedente la regularización, entre otros aspectos, deberá contener:

- I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
- II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
- III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y
- IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

**Artículo 29.** El Acuerdo que se emita deberá notificarse personalmente al promovente.

Determinada la procedencia de la regularización, deberá publicarse un extracto del Acuerdo de procedencia en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado y en el municipio en el que se encuentre el asentamiento a regularizar e inscribirse copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Dicho extracto deberá contener los puntos resolutiveos del acuerdo de procedencia y la identificación geográfica del asentamiento.

### **Sección Quinta**

#### **De la ejecución del Acuerdo de procedencia**

**Artículo 30.** Aprobado el Acuerdo de procedencia que autorice la regularización, se procederá a:

- I. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para su ejecución;



- II. Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades y la asociación o colonos respectivos;
- III. Ejecutar, por parte de las autoridades, la asociación y los colonos, las obligaciones que se deriven del Acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban;
- IV. Escriturar a favor del Municipio las áreas de donación y vías urbanas;
- V. Incorporar administrativamente al desarrollo urbano el asentamiento objeto del procedimiento, para su reconocimiento y existencia como regular; y
- VI. Efectuar la escrituración individual a favor de los colonos, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

Una vez que sean expedidas las escrituras o títulos de propiedad, previa generación de la clave catastral, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio hará las inscripciones que corresponda, previo pago de las obligaciones fiscales que se generen.

**Artículo 31.** El plazo para ejecutar el acuerdo de regularización dependerá de las condiciones determinadas en el mismo, así como del cumplimiento de los convenios relativos, sin que pueda exceder de tres años a partir de la expedición de dicho Acuerdo.

### **Sección Sexta**

#### **De las obligaciones derivadas de la autorización de regularización**

**Artículo 32.** Será obligación de los colonos cubrir los costos que genere el procedimiento de regularización. Los Ayuntamientos y la SEPUI podrán realizar consideraciones para el pago de tales obligaciones por parte de los colonos, previo estudio socioeconómico.

**Artículo 33.** Una vez ejecutado el Acuerdo de regularización, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para liberar las cargas que existan a cargo de la asociación, los colonos y las autoridades.

**Artículo 34.** La declaración referida podrá emitirse con posterioridad al término de la vigencia de esta Ley, prorrogando su aplicación para el asentamiento de que se trate.

**Artículo 35.** En caso de que la asociación o los colonos incumplan con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

Previo a determinar la revocación, la autoridad municipal notificará al promovente para que acredite el cumplimiento de las obligaciones y, en su caso, haga valer lo que a su derecho corresponda.

## TRANSITORIOS

**Artículo Primero.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

**Artículo Segundo.** La vigencia de la presente Ley será de tres años, contados a partir de su entrada en vigor.

**Artículo Tercero.** Los procedimientos iniciados durante la vigencia de esta Ley, deberán ser concluidos por la autoridad encargada de la substanciación del procedimiento, debiendo emitirse por el Ayuntamiento que corresponda, en su caso, el Acuerdo correspondiente a la procedencia de la regularización.

**Artículo Cuarto.** Los programas de regularización iniciados con anterioridad a la publicación de esta Ley, seguirán su curso normal, conforme a lo establecido en ellos y no les será aplicable el presente ordenamiento legal.

**Artículo Quinto.** Al término de la vigencia de esta Ley, los procedimientos que no cuenten con el Acuerdo de procedencia de regularización emitida por el Ayuntamiento respectivo, se tendrán por no regularizados.

**Artículo Sexto.** La aplicación de esta Ley es independiente de lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano y los Códigos Penal y de Procedimientos Penales, todos del Estado Libre y soberano de Baja California Sur, respecto de los delitos que se hayan cometido o se cometan, contra la seguridad y el orden en el desarrollo urbano.

**Artículo Séptimo.** Para la integración y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, del Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares a cargo de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Poder Ejecutivo del Estado, que establece el artículo 17, fracción I, se establece un plazo de 90 días hábiles, contados a partir de la publicación de la presente Ley.

**Artículo Octavo.** Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ley.

Sala de Sesiones “Gral. José María Morelos y Pavón” del Poder Legislativo de Baja California Sur, a los siete días del mes de octubre del año dos mil catorce.

**ATENTAMENTE**

**DIP. DORA ELDA OROPEZA VILLALEJO**