



## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

### XVII LEGISLATURA

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

#### DIPUTADA ALONDRA TORRES GARCÍA

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DEL PRIMER PERIODO DE RECESO DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

**P R E S E N T E**

#### HONORABLE ASAMBLEA:

Quien suscribe, **Diputado Eduardo Valentín Van Wormer Castro**, integrante de esta XVII Legislatura, en ejercicio de la atribución contenida en 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, por este conducto, someto a consideración de esta Soberanía Popular la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se adiciona un capítulo IV BIS denominado "Delitos contra el Desarrollo Urbano" al Título Décimo Tercero del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, de conformidad con la siguiente:

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política del país, es obligación del Estado Mexicano, en sus tres niveles de gobierno, dictar las medidas necesarias para ordenar adecuadamente el uso del territorio nacional y de los asentamientos humanos que en el se establezcan, considerandose por ello, de orden público y de interes social.

A nivel local, nuestra Constitución Política reitera que el Estado preverá el mejor uso del suelo y las aguas, cuidando su conservación y estableciendo adecuadas provisiones, usos y reservas territoriales, orientando el destino de tierras y aguas de jurisdicción estatal a fin de garantizar a la población un mejor desarrollo urbano, además de señalar que el gobierno estatal y los municipios deberán de manera coordinada participar en la planeación y regulación de las zonas conurbadas, formulando, aprobando y administrando el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y de centros de población, respectivamente.



### XVII LEGISLATURA

Tanto la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, definen al Desarrollo urbano como el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, siendo la ley local de desarrollo urbano la que establece la concurrencia del Estado y de los Municipios para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos, así como los lineamientos conforme a los cuales ejercerán sus atribuciones en materia de Desarrollo Urbano.

En los últimos años, Baja California Sur, ha venido experimentando, sobre todo en la zona sur del Estado un crecimiento vertiginoso y dinámico, lo que entre otras cosas, ha traído como consecuencia una problemática social en materia de asentamientos humanos ante la demanda y necesidad de contar con suelo urbano para la edificación de vivienda, así como para la construcción de la infraestructura y el equipamiento requerido.

Esta problemática social se convierte en un espacio propicio para la especulación por parte de diversos actores quienes por intereses personales operan al margen de la ley ofreciendo falsas soluciones de suelo y vivienda, trayendo consigo todo tipo de conflictos que trascienden al ámbito legal, contando en muchos de los casos con la complicidad de funcionarios y servidores públicos.

En este contexto, la presente propuesta tiene por objeto incorporar al título décimo tercero del código penal vigente, relativo a los delitos contra el patrimonio, un capítulo IV BIS denominado "**De los Delitos contra el Desarrollo Urbano**" integrado a su vez por los artículos 243 BIS, 243 TER, 243 QUATER y 243 QUINQUES, con la idea de fortalecer la acción punitiva del Estado cuando se desplieguen conductas ilícitas como las que genéricamente se han descrito párrafos arriba.

También, se busca dar visibilidad de forma específica a este tipo de conductas, agrupando en un solo apartado diversas hipótesis normativas que atenten contra el Desarrollo Urbano.

En principio se propone derogar las fracciones XI y XXIII del artículo 241 relativo al fraude específico, para trasladar el contenido de dichas fracciones al nuevo capítulo que se pretende crear, en razón de que a juicio del suscrito las hipótesis normativas ahí previstas forman parte de los delitos contra el desarrollo urbano, mejorando y ampliando incluso los alcances de la fracción XI que se refiere al caso de cuando una persona fraccione o transfiera por sí o por interpósita persona, la propiedad o la posesión sobre un terreno urbano o rústico, sin previo permiso de las autoridades competentes o sin haber satisfecho los requisitos establecidos en las leyes de la materia para su autorización, siempre que se haya recibido el precio pactado o parte de él.

Por otra parte, en el artículo 243 BIS se establece que cuando el objeto de la operación sean inmuebles ejidales o comunales se aplicará a los responsables la pena de cinco a trece años de prisión.

También, se dispone que se impondrán de uno a tres años de prisión al que a sabiendas ordene cualquier tipo de publicidad ofreciendo lotes sobre predios de un fraccionamiento no autorizado.



**XVII LEGISLATURA**

Y que cuando al ofendido se le prive de la posesión, la reparación del daño consistirá, a su elección, en el pago del doble de las cantidades recibidas por el responsable, o el valor del inmueble con sus accesorios, según el avalúo bancario referido a la fecha en que sufrió la evicción.

Así mismo, en el artículo 243 TER se propone que se impondrán de dos a cuatro años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que de manera dolosa, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:

**I.** Aprueben modificaciones de zonificación primaria señaladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, respecto de inmuebles o en licencias de urbanización, construcción o edificación;

**II.** Emitan dictámenes que modifiquen o contravengan las determinaciones de zonificación primaria de los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, aplicable de forma específica al inmueble para el que sea solicitado; o

**III.** Autoricen licencias o permisos que excedan o contravengan las determinaciones de número máximo de niveles, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, áreas de restricción, unidades de vivienda o unidades comerciales y de servicios, señalados en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.

Por otro lado, en el artículo 243 QUATER se señala que se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que de manera dolosa lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.

Por último, en el artículo 243 QUINQUIES se establece que se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que de manera dolosa autorice el desarrollo de una construcción, de la que otorgó su responsiva sin apego a la licencia, autorización o permiso otorgado por la autoridad competente.

La misma sanción se impondrá al propietario del inmueble donde se desarrolla la construcción, a su representante legal y al constructor que, teniendo conocimiento de la ilegalidad del acto, no presente la denuncia correspondiente ante la autoridad competente, permita la edificación sin sujetarse a la licencia o permiso de construcción o urbanización.



XVII LEGISLATURA

Por lo anteriormente expuesto se somete a su atenta consideración el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

**SE DEROGAN LAS FRACCIONES XI Y XXIII DEL ARTÍCULO 241 Y SE ADICIONA UN CAPÍTULO IV BIS DENOMINADO "DELITOS CONTRA EL DESARROLLO URBANO" AL TÍTULO DÉCIMO TERCERO DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se derogan las fracciones XI y XXIII del artículo 241 y se adiciona un Capítulo IV BIS denominado "Delitos contra el Desarrollo Urbano" compuesto por los artículos 243 BIS, 243 TER, 243 QUATER y 243 QUINQUIES al Título Décimo Tercero, todos del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 241. Fraude específico.** Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior a quien:

I a X. ....

XI. Se Deroga.

XII a XXII. ....

XXIII. Se Deroga.

**TÍTULO DÉCIMO TERCERO  
DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO**

**Capítulo IV BIS  
Delitos contra el Desarrollo Urbano**

**Artículo 243 BIS.** Se impondrán de cuatro a diez años de prisión y multa por el importe de veinte a cuatrocientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando el propietario de un inmueble por sí, o por interpósita persona, transmita bajo cualquier título en forma fraccionada, sin contar con la autorización correspondiente de la o las autoridades competentes, la propiedad o sus derechos sobre la misma, respecto de inmuebles, pactando precios de contado o a plazos reales o simulados, o mediante contratos señalados como "preparatorios", "preliminares", "promesa", o cualquier otro innominado, cuando se reciba la totalidad o parte del precio, o se pacten abonos periódicos a éste y se haga entrega de la posesión del inmueble.

Igualmente se impondrán la pena y multa previstas en el párrafo anterior a:



**XVII LEGISLATURA**

- I. El o los representantes del propietario transmisor o sus agentes que intervengan en las operaciones a que se refiere el párrafo primero de este artículo;
- II. Quien sin tener derecho de propiedad, efectúe los ilícitos previstos en el párrafo primero de este artículo; y
- III. La persona física o jurídica que enajenen bienes inmuebles pertenecientes a un conjunto habitacional, fraccionamiento o condominios cuya construcción se llevó a cabo en predios ubicados en zonas o áreas consideradas no urbanizables o de riesgo grave o de alto riesgo en los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano o en los atlas de riesgos nacional, estatal o municipal expedidos por las autoridades competentes, ocultando al comprador esta condición o habiendo obtenido las licencias correspondientes oculten al comprador que no eran mitigables o que no se realizaron las obras de mitigación en términos de la legislación en la materia,

Cuando el objeto de la operación sean inmuebles ejidales o comunales se aplicará a los responsables la pena de cinco a trece años de prisión y la multa prevista en el párrafo primero de este artículo.

Se impondrán de uno a tres años de prisión al que a sabiendas ordene cualquier tipo de publicidad ofreciendo lotes sobre predios de un fraccionamiento no autorizado.

Cuando al ofendido se le prive de la posesión, la reparación del daño consistirá, a su elección, en el pago del doble de las cantidades recibidas por el responsable, o el valor del inmueble con sus accesorios, según el avalúo bancario referido a la fecha en que sufrió la evicción.

**Artículo 243 TER.** Se impondrán de dos a cuatro años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que de manera dolosa, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:

- I. Aprueben modificaciones de zonificación primaria señaladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, respecto de inmuebles o en licencias de urbanización, construcción o edificación;
- II. Emitan dictámenes que modifiquen o contravengan las determinaciones de zonificación primaria de los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, aplicable de forma específica al inmueble para el que sea solicitado; o
- III. Autoricen licencias o permisos que excedan o contravengan las determinaciones de número máximo de niveles, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, áreas de restricción, unidades de vivienda o unidades comerciales y de servicios, señalados en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.



## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

### XVII LEGISLATURA

**Artículo 243 QUATER.** Se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que de manera dolosa lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.

**Artículo 243 QUINQUIES.** Se le impondrá de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que de manera dolosa autorice el desarrollo de una construcción, de la que otorgó su responsiva sin apego a la licencia, autorización o permiso otorgado por la autoridad competente.

La misma sanción se impondrá al propietario del inmueble donde se desarrolla la construcción, a su representante legal y al constructor que, teniendo conocimiento de la ilegalidad del acto, no presente la denuncia correspondiente ante la autoridad competente, permita la edificación sin sujetarse a la licencia o permiso de construcción o urbanización.

### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

La Paz, Baja California Sur, a los 07 días del mes de enero del año 2025.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO EDUARDO VALENTÍN VAN WORMER CASTRO**