



**PODER LEGISLATIVO**

**XIV LEGISLATURA**

*“JULIO, MES DEL PADRE JUAN MARIA DE SALVATIERRA”*

**COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS**

**DICTAMEN**

**C. DIP. ALEJANDRO BLANCO HERNÁNDEZ  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DEL TERCER AÑO DE  
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
P R E S E N T E:**

**DICTAMEN RELATIVO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE  
LA CUAL SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE  
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, DE  
CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:**

### **ANTECEDENTES**

I.- En Sesión Pública del Primer Periodo Ordinario de Sesiones, del Tercer Año de Ejercicio Constitucional de la XIV Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, celebrada con fecha 30 de noviembre de 2017, la Diputada Rosa Delia Cota Montaño, presentó ante el pleno de esta asamblea, Iniciativa con Proyecto de Decreto por la cual se reforman los artículos 56, 75 y 99 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur.

**II.-** En consecuencia de la presentación de la Iniciativa con Proyecto de Decreto la mesa directiva turnó a la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos para la elaboración del Dictamen correspondiente.

En virtud de lo anterior quienes integramos la Comisión en mención, hemos procedido al estudio y Dictamen de la Iniciativa con Proyecto de Decreto presentada, formulando en consecuencia los siguientes

### **C O N S I D E R A N D O S:**

**PRIMERO.-** La iniciadora está facultada para presentar iniciativas ante el Congreso del Estado por el artículo 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur y artículo 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur y esta Comisión de Dictamen Legislativo es competente para dictaminarlas, por encontrarse en los supuestos previstos en los artículos 53, 55 fracción II, 113 y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur.

**SEGUNDO.-** En su exposición de motivos señala la iniciadora que hoy en día cerca del 85 por ciento de los mexicanos vive en asentamientos urbanos, cifra que se ha incrementado año tras año. En términos del grado de urbanización, esto significa que México pasará de 72 por ciento de población urbana en 2010 a 83 por ciento en el año 2030. La creciente urbanización se debe a que las personas encuentran ventajas en la vida de la ciudad, especialmente acceso a la educación, a la salud y oportunidades de empleo.

Sin embargo, el crecimiento de las ciudades en México se caracteriza por los asentamientos irregulares, los grandes conjuntos habitacionales alejados de los núcleos urbanos, el crecimiento hormiga en las zonas aledañas a la mancha urbana. Las estimaciones más conservadoras establecen que al menos 50 por ciento del área urbana actual de las ciudades mexicanas se ha desarrollado a partir de asentamientos irregulares.

**TERCERO.-** Asimismo afirma la iniciadora que en Baja California Sur, el crecimiento acelerado de la población y los exorbitantes precios de la tierra, debido a la presión del mercado inmobiliario, una mala regulación e inacción gubernamental, han generado que las personas de menor ingreso se instalen en zonas más lejanas de los centros urbanos, cercanas a los cauces de arroyos, en zonas inundables o con grandes pendientes, generalmente caracterizadas como de alto riesgo.

A la migración rural local y la de personas provenientes de otras entidades, se le suma el propio crecimiento de la población urbana y el empobrecimiento que ha sufrido en los últimos años la población de ciudades cuya economía se asienta en la actividad terciaria. Aunque el crecimiento en la oferta de vivienda en la entidad es muy alto (dato CANADEVI), la oferta de vivienda se concentra en el segmento de ingresos de cuatro salarios mínimos.

El modelo urbano vigente también ha provocado una segregación socioeconómica mediante regulaciones como: lotes mínimos, alturas máximas, coeficientes de uso y ocupación de suelo, la imposición de cajones mínimos de estacionamiento, así como el no reconocimiento de la urbanización progresiva. En suma, se ha generado una creciente exclusión social y reducido las expectativas de crecimiento ordenado y ambientalmente responsable.

La formación de asentamientos irregulares también se fomenta por la actitud permisiva que tanto las autoridades como la sociedad tienen hacia este problema dentro de un marco de cultura de ilegalidad. Debido a que no hay sanciones claras para las personas que promueven o se asientan sobre suelo irregular y, para quienes carecen de vivienda, muchas veces no es claro cuáles son las consecuencias de asentarse en lugares como estos.

**CUARTO.-** Argumenta la iniciadora que el basamento jurídico de la planeación territorial es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en el artículo 27 establece el derecho del Estado mexicano para imponer el uso y destino del suelo. Por otra parte, en el artículo 73 se señalan las facultades de los gobiernos federal, estatal y municipal en la gestión del territorio en materia de desarrollo urbano y ambiental. Aunque, indudablemente, la piedra angular de la planeación territorial reside en el artículo 115 constitucional donde se describe que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales determinar el uso de suelo en el territorio bajo su jurisdicción. Por tanto, con base en la definición del gobierno local, el resto de los entes gubernamentales pueden autorizar o en su caso negar el desarrollo de actividades productivas y de preservación ambiental.

Emanan de la Constitución, en materia federal, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene como uno de sus objetivos establecer la concurrencia de los tres niveles de gobierno y las normas básicas para lograr la ordenación y regulación de los asentamientos humanos. Esta ley federal establece que los gobiernos locales deben garantizar, a través de los instrumentos de planeación correspondientes, que la urbanización ocurra solamente en las áreas adecuadas para ello, evitando usos urbanos en zonas de riesgo. Además de proteger las áreas de alto valor ambiental, en las que se recargan los acuíferos y aquellas consideradas de alto valor patrimonial y paisajístico.

En tanto que, a nivel estatal, se desprenden la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, ambas del Estado de Baja California Sur. A Grosso modo puede señalarse que el marco jurídico para el desarrollo urbano se enfoca a la planeación interna de los Centros de Población decretados, en tanto que la legislación ambiental se encarga de regular el espacio externo, identificar los sitios de mayor valor ambiental e imponer límites a las actividades productivas en armonía con la disponibilidad de recursos naturales.

Para alcanzar un crecimiento urbano ordenado, los gobiernos municipales cuentan con una herramienta esencial: los planes o programas de desarrollo urbano. En los citados instrumentos se desarrolla el modelo territorial deseable, se expresan los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, acciones y normas que guiarán el uso y la ocupación, presente y futura del territorio. Específicamente el artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano de nuestra entidad, señala que: la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población del Estado se llevará a cabo a través de:

- I. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- II. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- III. El programa sub-regional de desarrollo urbano;
- IV. Los programas de desarrollo urbano de centros de población;
- V. Los programas parciales de desarrollo urbano.

Específicamente en los programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población se definen los usos de suelo que podrán autorizarse, los compatibles e incompatibles. De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, el uso de suelo se define como:

*“Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población”*

Así, la legislación en comento, describe los principales usos que podrán permitirse en el territorio municipal, sin embargo, omite la prohibición expresa de otorgar autorizaciones en zonas de riesgo determinadas en los atlas municipales y estatales. En apego a las atribuciones municipales, corresponde al gobierno determinar, por razones de riesgo, protección del patrimonio y menores costos de infraestructura, dónde no se debe urbanizar; igualmente, le corresponde facilitar, apoyar e incentivar la urbanización dónde los planes y estudios han determinado que es conveniente.

**QUINTO.-** Afirma la iniciadora que en nuestra entidad, de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua, en Cabo San Lucas se ha registrado un incremento del 25 por ciento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. Sin duda, la reciente

reforma discutida en esta legislatura que tipifica como delitos a las conductas de los sujetos privados o públicos que promuevan o se beneficien con la ocupación irregular de áreas o predios fortalece el marco jurídico para limitar el crecimiento en las citadas zonas. Sin embargo, debe de dotarse de mayores elementos a las autoridades municipales para evitar la construcción de viviendas en zonas reconocidas como del riesgo.

Debemos reconocer que la urbanización y el desarrollo están íntimamente relacionados, no solo porque nueve de cada diez pesos del PIB se producen en las ciudades, por lo que es fundamental asegurar la sostenibilidad del crecimiento lo que significa hacer más habitables, productivas y sustentables los centros urbanos. Además, como una medida preventiva frente al incremento de la intensidad de huracanes y tormentas tropicales en la entidad.

**SEXTO.-** En ese contexto, los integrantes de esta Comisión Dictaminadora consideramos procedente la iniciativa en estudio y coincidimos con la iniciadora en relación a que la creciente urbanización se debe a que las personas encuentran ventajas en la vida de la ciudad, especialmente acceso a la educación, a la salud y oportunidades de empleo, pero desafortunadamente los daños que producen los fenómenos naturales como los huracanes han estado aumentando. Esto se debe principalmente, al aumento de la población que se asienta en las costas, en las laderas y cañadas que son áreas que pueden estar expuestas al impacto directo de estos fenómenos y a las fuertes lluvias que a ellos se asocian.

Debemos estar conscientes que al tratar el tema de los riesgos dentro de la prevención de desastres, como punto de partida es que estos están ligados a actividades humanas. La existencia de un riesgo implica la presencia de un agente perturbador que es un fenómeno natural o generado por el hombre, que tenga la probabilidad de ocasionar daños a un sistema afectable como son los asentamientos humanos, infraestructura, planta productiva, etc., en un grado tal, que constituye un desastre. Así, una afectación del terreno provocado por el cauce de un arroyo no constituye un riesgo por sí mismo, si se produce en una zona deshabitada, no afectaría ningún asentamiento humano y por

tanto, no generaría un desastre, pero el crecimiento urbano de algunas poblaciones de nuestro Estado sobre todo en el Municipio de La Paz y Los Cabos es un aspecto importante a considerar, ya que la mancha urbana de las localidades antes mencionadas se ha ido extendiendo por toda la costa y hacia las partes planas, siendo preocupante la gran cantidad de estos asentamiento humanos, muchos de ellos irregulares que se encuentran ubicados sobre los cauces de extintos arroyos, los cuales generalmente se reactivan durante la temporada de huracanes, poniendo en riesgo la seguridad de muchas familias que habitan en tales zonas.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos son facultades concurrentes del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, al incluir las disposiciones propuestas en esta iniciativa en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, que tiene como objeto principal ordenar y regular los asentamientos humanos en nuestra entidad, estaríamos cumpliendo con el objetivo de evitar el crecimiento desordenado de las ciudades y los asentamientos irregulares que se construyen en zonas de riesgo en toda la geografía estatal.

Como legisladores somos pieza clave en el proceso de implementación de políticas públicas e instrumentos jurídicos que sean eficientes para prevenir y reducir los riesgos generados por fenómenos climatológicos, debemos tener la convicción de que la mejor atención que se puede dar a los desastres es la prevención, es por eso que consideramos procedente la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto.

**SEPTIMO.-** Finalmente, para dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, esta Comisión señala que por la naturaleza de la reforma que se propone, no se genera impacto presupuestario alguno.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y una vez estudiada y analizada la iniciativa; así como los razonamientos vertidos en los considerandos del presente instrumento, la

Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos de esta XIV Legislatura del H. Congreso del Estado de Baja California Sur, en términos de los Artículos 113, 114 y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a la consideración de esta Asamblea el siguiente:

## **PROYECTO DE DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.- SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 56, 75 y 99 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, para quedar de la siguiente manera:**

**ARTÍCULO 56.-** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, para cuyos efectos podrán coordinarse con la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos en los que se determinaran:

I.- a la X.- ...

**Xbis. Las zonas de riesgo, en congruencia con lo establecido en los atlas estatal y municipal de riesgo.**

XI.- Las demás disposiciones que, de acuerdo con la presente ley, sean procedentes.

**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.**

**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.**

**ARTÍCULO 99.-** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano.

**Asimismo en los términos de lo señalado en los artículos 56 y 75 de la presente ley, no surtirán efecto los permisos, autorizaciones o licencias de construcción otorgados en zonas de riesgo.**

### **T R A N S I T O R I O S:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al 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.

Sala de Comisiones del Poder Legislativo, en La Paz Baja California Sur, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil dieciocho.

**A T E N T A M E N T E**

**COMISIÓN PERMANENTE  
DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.**

**DIP. MARITZA MUÑOZ VARGAS  
PRESIDENTE.**

**DIP. REBECA ESPINOZA AGUILAR  
SECRETARIA.**

**DIP. CELESTINO RANGEL MORENO  
SECRETARIO.**