



COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO, CONURBACIÓN,
INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

DICTAMEN NÚMERO 1

EN LO GENERAL: SE APRUEBA LA REFORMA AL ARTÍCULO 189 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

VOTOS A FAVOR: 21 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0

EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 1 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO, CONURBACIÓN, INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. LEÍDO POR EL DIPUTADO RAMON VAZQUEZ VALADEZ.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXIV LEGISLATURA, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTÍTRES.

DIP. PRESIDENTA

DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

**COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO,
CONURBACIÓN, INFRAESTRUCTURA,
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

**APROBADO EN VOTACIÓN
NOMINAL CON**

21	VOTOS A FAVOR
0	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES

Handwritten signature and scribbles are present over the table.

**DICTAMEN No. 01 DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO,
CONURBACIÓN, INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES,
RESPECTO A LA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 189 DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PRESENTADA EL
17 DE DICIEMBRE DE 2021.**

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Comisión de Desarrollo Metropolitano, Conurbación, Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, le fue turnada para su estudio, análisis y dictamen correspondiente, iniciativa de reforma al artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, presentada por el Diputado Ramón Vázquez Valadez, por lo que sometemos a consideración de esta Honorable Asamblea el presente:

DICTAMEN

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 39, 55, 56 y 122 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, esta Comisión desarrolló sus trabajos conforme a la siguiente:

METODOLOGÍA

- I. En el apartado denominado “**Fundamento**” se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de esta Comisión Dictaminadora.
 - II. En el apartado denominado “**Antecedentes Legislativos**” se da cuenta del trámite recaído a la presente iniciativa materia del presente dictamen.
 - III. El apartado denominado “**Contenido de la Reforma**” se compone de dos capítulos: el relativo a “**Exposición de motivos**” en el que se hace una descripción sucinta de la propuesta en estudio, así como su motivación y alcances, haciendo referencia a los temas que la componen. En el capítulo denominado “**Cuadro Comparativo**” se presenta de manera esquemática el articulado propuesto.
- Handwritten signature and scribbles are present on the right side of the page.*



IV. En el apartado denominado **“Análisis de constitucionalidad”** se realiza un estudio de constitucionalidad y procedencia legal, independientemente de su viabilidad y necesidad.

V. En el apartado de **“Consideraciones y fundamentos”** los integrantes de este órgano colegiado expresan los razonamientos jurídicos y argumentos que orientan el sentido del presente dictamen.

VI. En el apartado de **“Propuestas de modificación”** se describe puntualmente las adiciones, modificaciones o eliminaciones de porciones normativas que esta dictaminadora considere susceptible de ser incorporadas al resolutivo.

VII. En el apartado de **“Régimen Transitorio”** se describen puntualmente las disposiciones de naturaleza transitoria que esta dictaminadora considera susceptibles de ser incorporadas al proyecto de decreto.

VIII. En el apartado denominado **“Impacto Regulatorio”** se enuncian los ordenamientos legales que, dado el caso, deben ser armonizados para reflejar y dar cumplimiento a la propuesta contenida en el presente dictamen.

IX. En el apartado denominado **“Resolutivo”** se vierte el sentido orientador del presente dictamen, respecto a las porciones normativas que fueron encomendadas a esta Comisión.

I. Fundamento.

De conformidad con lo establecido por los artículos 39, 55, 56 fracción VIII, 57, 122, 123, 124 y demás relativos y aplicables de Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, esta Comisión de Desarrollo Metropolitano, Conurbación, Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, es competente para emitir el presente Dictamen, por lo que en ejercicio de sus funciones se abocó al análisis, discusión y valoración de la propuesta referida en el apartado siguiente.

II. Antecedentes.



1. En fecha 17 de diciembre de 2021, el Diputado Ramón Vázquez Valadez, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, presentó ante Oficialía de Partes de esta Soberanía, iniciativa de reforma al artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
2. La Presidencia de la Mesa Directiva de este Poder Legislativo, de conformidad con lo establecido por el artículo 50 fracción II inciso f de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, dio curso legal a la iniciativa mencionada.
3. En fecha 11 de enero de 2022 se recibió en la Dirección Consultoría Legislativa, oficio RVV/001/22, signado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo, Metropolitano, Conurbación, Infraestructura, Comunicaciones y Trasportes, mediante el cual remite la iniciativa señalada en el numeral 1 de esta sección, con la finalidad de elaborar el proyecto de Dictamen correspondiente.
4. La Dirección de Consultoría Legislativa de esta Soberanía, en términos de lo que disponen los artículos 80 y 80 BIS, en sus fracciones II, III y IV de nuestra Ley Interior, procedió a realizar el presente proyecto de dictamen.

III. Contenido de la Reforma.

A. Exposición de motivos.

Señala el inicialista en su exposición de motivos los siguientes planteamientos y argumentos para motivar su propuesta:

La presente iniciativa tiene como objetivo aportar instrumentos para brindar un esquema que propicie mayor certeza y seguridad a la ciudadanía en la vivienda que se adquiere en virtud del crecimiento urbano desordenado y sin instrumentos claros para la entrega final de los Desarrollos Habitacionales.

El esquema de crecimiento urbano por migración que durante las dos últimas décadas Baja California ha experimentado problemas urbanos por el acelerado incremento poblacional y por ende la construcción masiva de vivienda generando cambios en la estructura y funcionalidad del contexto geográfico, estableciendo que el principal problema en las ciudades de nuestro estado no es la población que llega como tal, sino las condiciones en las que los Desarrollos Habitacionales se consolidan, legalizan e

5
2
1

3

3



integran a los espacios urbanos en un esquema de fraccionamiento sin existir una obligatoriedad en la entrega de estos.

Por lo anterior se ha observado que las áreas conurbadas de los municipios han representado para los proyectos inmobiliarios un espacio prometedor construyéndose fraccionamientos aislados de la mancha urbana.

En este contexto es necesario que, a través de instrumentos normativos se proporcionen herramientas legales a través de los cuales se exija tanto a los desarrolladores de vivienda y a las autoridades que la entrega de fraccionamientos sea de una manera más clara y ordenada

La Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano –SEDATU–, establece que la República Mexicana, sufrió un proceso urbano concentrando de cerca de 80 millones de mexicanos sobre el 77% del total nacional en 383 localidades urbanas, siendo más del 60% en zonas metropolitanas.

Por lo que respecta a nuestro Estado, en sus 5 municipios no fue la excepción; y como un claro ejemplo en los años de 1988 al 2012 se alcanzó en la ciudad de Tijuana un crecimiento poblacional de más de 3.5 hectáreas diarias, lo que se generó una mayor demanda de fraccionamientos, mismos que no fueron terminados en su totalidad y como consecuencia no fueron entregados al gobierno por la falta de una regularización clara en los instrumentos normativos, y las consecuencias hasta hoy en día las seguimos viviendo con el desorden urbano en el estado de Baja California.

Aunque se tiene la normatividad para la entrega de fraccionamientos, esta carece de una regulación que obligue a la entrega de estos, por ello la urgencia de la presente iniciativa de reforma (Modelo de Política Reguladora) para la entrega de estos.

Se precisa que en esta iniciativa se incluyan a los fraccionamientos con regularidades normativas, por lo que, los fraccionamientos que son producto de invasiones y posicionamiento arbitrarios que se producen irregularmente, teniendo otras características serán abordados dentro de los DECRETOS a que se hace referencia en la propuesta de la iniciativa.

De la misma manera y para dar cumplimiento a uno de los derechos básicos establecidos en la Constitución Federal es el derecho a la vivienda en su artículo 4to mismo que establece lo siguiente:

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.”

Handwritten blue ink scribbles and a checkmark on the right margin.

Handwritten blue ink scribbles and a checkmark at the bottom right margin.



Por lo anterior, es necesario precisar los conceptos que sobre urbanización y fraccionamientos se establecen en las siguientes leyes:

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO**

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

Artículo 9. La Secretaría, expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano únicamente en los siguientes aspectos:

III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 3.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

IX. La regulación del mercado de los terrenos dedicados a la vivienda de interés social y popular;

X. La promoción de obras para que todos los habitantes del Estado tengan vivienda digna;



ARTICULO 6.- Para efectos de este Ley se entiende por:

I. **Acción de Urbanización:** La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;

II. **Asentamiento humano:** La radicación de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma a los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

III. **Área Urbana:** La extensión de terreno que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación.

IV.- **Área Verde.** - Toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida ubicada dentro de los asentamientos humanos en el Estado;

V.- **Centros de población:** Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas y, las que se dediquen a la fundación de este, conforme a las leyes aplicables;

VI.- **Conservación:** La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y el patrimonio histórico-cultural de la entidad, que requieren de su preservación;

VII.- **Conurbación:** El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

VIII.- **Crecimiento:** La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

IX.- **Desarrollo urbano:** El conjunto armónico de acciones que se realicen en beneficio de la población para lograr mayor equidad en las relaciones sociales, mejores niveles de ingreso y evitar el deterioro ambiental; involucra la ordenación, regulación, adecuación y mejora tanto de los aspectos físicos como económicos y sociales de un centro de población, así como sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;



X.- Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XI.- Equipamiento urbano: El conjunto de espacios y edificaciones de uso predominantemente público donde se proporciona un servicio a la población, que contribuye a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural. Este conjunto incluye elementos que se clasifican en los subsistemas siguientes: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, recreación, deporte, comunicación y transporte, diversión, cultura, espectáculos, administración y seguridad pública;

XII.- Fundación: El establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, decretado por la Legislatura Local;

XIII.- Infraestructura: Todos los sistemas de comunicación y transporte de personas, de organización y distribución de bienes tales como: estructura vial, distribución de aguas, combustible, drenaje, alcantarillado, electricidad y telefonía;

XIV.- Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo el territorio estatal o de un centro de población;

XV.- Obras de edificación: Las acciones de adecuación física y espacial temporal o permanente hecha con el propósito de facilitar las actividades humanas que condicionan los usos y destinos del suelo;

XVI.- Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;

XVII.- Ordenación de los centros de población: El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

XVIII.- Planeación y programación de los centros de población: Esfuerzo conjunto planeado y ordenado de acciones físicas, sociales y económicas, organizadas con anticipación y distribuidas en el tiempo para poder lograr un óptimo desarrollo urbano;

XIX.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;



XX.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXI.- Secretaría: la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado;

XXII.- Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXIII.- Suelo urbanizado: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;

XXIV.- Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de este;

XXV.- Usos: Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XXVI.- Zona Metropolitana: es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población; pudiendo constituirse en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando uno o más municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos en los que se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del centro de población, municipio o demarcación que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a poblados o municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica; o

En aquéllos poblados o municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos que cuenten con una ciudad de un millón o más de habitantes, o

En aquéllos poblados, municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos que cuenten con ciudades de 250 mil o más habitantes y que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América.

XXVII.- Zona Conurbada o Metropolitana Interestatal: aquella zona conurbada o metropolitana cuyos límites colinden con otra entidad federativa. Para su planeación y



desarrollo se estará, además de lo dispuesto en la presente la Ley, a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

XXVIII.- Polígonos: Es la unidad urbanística constituida por una superficie de terreno, delimitada para fines de valoración catastral, ordenación urbana, planificación industrial, comercial, residencial.

XXIX.- Vivienda Digna y Adecuada: Aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios públicos básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión. Esta deberá comprender los criterios de prevención de desastres y la protección de sus ocupantes ante elementos naturales y antropogénicos que sean potencialmente agresivos.

Para efectos de lo dispuesto en esta fracción, la vivienda deberá contar con espacios habitables y de higiene suficiente, adecuada iluminación y ventilación, servicios públicos básicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de comunicación, así como condiciones de seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencia energética.

XXX.- Seguridad de trayecto: Se entiende por el desplazamiento de ida o regreso entre dos ubicaciones de forma segura para los habitantes garantizando los derechos a la libre circulación, a la seguridad e integridad física de las personas.

XXXI.- Fraccionamiento de Nueva Creación: Aquel cuya autorización tenga de un año de antigüedad a la solicitud de cualquier acción de urbanización.

ARTICULO 147.- Para los efectos de esta Ley se entiende por Acción de Urbanización, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como:

I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos.

II. La introducción de redes de infraestructura de servicios de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades productivas.



III. La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos.

IV. La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios.

V. Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización.

VI. La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso.

VII. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

ARTICULO 150.- El otorgamiento de permisos y autorizaciones para realizar acciones de urbanización es competencia de los ayuntamientos, salvo las condiciones y excepciones siguientes:

I. El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, deberá extender un dictamen técnico de congruencia a solicitud de los ayuntamientos, previo a cualquier expedición de autorización cuando se trate de acciones de urbanización de alcance estatal tales como todo tipo de infraestructura que no haya sido considerada dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Municipal y de Centros de Población, como son:

1. Puentes vehiculares y peatonales sobre vialidades primarias intraurbanas mayores de 25 metros de ancho a parámetros o vialidades interurbanas;

2. Apertura y prolongación de vialidades primarias intraurbanas y vialidades interurbanas a ubicarse fuera de los límites de los centros de población;

3. Entronques e intersecciones de vialidades nuevas con vialidades existentes primarias intraurbanas o vialidades interurbanas; e,

4. Instalaciones de redes de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial; cárcamos, bombas, acueductos, poliductos y gasoductos, plantas de almacenamiento, centros de distribución y estaciones de carburación de gas licuado de petróleo; energía eléctrica, alumbrado público, telefonía e instalaciones especiales; estaciones y



subestaciones eléctricas, nucleoelectricas, geotermicas; sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales o urbanos; plantas recicladoras de residuos peligrosos y rellenos sanitarios;

II. El Ejecutivo a través de la Secretaría, otorgará las autorizaciones que correspondan cuando se trate de acciones de urbanización que se ubiquen fuera de los límites de los Centros de Población definidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

III. Cuando las acciones de urbanización afecten las áreas naturales protegidas declaradas por la Federación, el Estado o los Municipios, y sean destinadas para la industria de alto riesgo o con posibilidad de un impacto negativo en el medio ambiente, para la industria extractiva y de transformación, indistintamente de su ubicación y no considerados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables y sus declaratorias y que requieran de la elaboración de un estudio de evaluación de impacto ambiental; los ayuntamientos verificarán el cumplimiento de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado.

IV. En las acciones de urbanización que se designen para plantas de almacenamiento, centros de distribución y estaciones de carburación de gas licuado de petróleo, los ayuntamientos realizarán las verificaciones e inspecciones pertinentes para el cumplimiento de esta Ley, de las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y los reglamentos municipales respectivos.

ARTICULO 154.- El acuerdo de incorporación municipal conlleva la obligación de las autoridades de:

I. Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva;

II. Prestar los servicios públicos municipales tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, etc.;

III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.

ARTICULO 157.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "S. S. S." followed by a vertical line and a small circle.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "S. S. S." followed by a vertical line and a small circle.



FRACCIONAMIENTO: a toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización;

FUSION: a toda acción de urbanización de uno, dos o más predios colindantes para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento;

SUBDIVISION: a toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación ni obras de infraestructura urbana;

RELOTIFICACION: a toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste.

ARTICULO 162.- Para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluarán entre otros, los siguientes aspectos:

- I. La zona en que se ubicará y los usos permisibles;
- II. Las características de la acción de urbanización de acuerdo con su clasificación y tipología;
- III. Los índices de densidad de población propuestos y los permisibles;
- IV. La integración y organización de la estructura vial y de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas destinadas a equipamiento urbano y su ubicación;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los predios resultantes, coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Las normas y especificaciones de urbanización;
- IX. Las áreas de destinos cuya propiedad será transferida gratuitamente;
- X. La compatibilidad de los usos propuestos, los usos condicionados y los no compatibles;



XI. Los impactos económicos y sociales de la acción de urbanización en la zona de influencia;

XII. Los impactos físicos y ambientales de la acción de urbanización en la zona de influencia, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Protección al Ambiente para el Estado.

ARTICULO 172.- El proyecto ejecutivo de la acción de urbanización se integrará con la información requerida para el caso en el Artículo 164 de esta Ley y en el Reglamento correspondiente, debiendo contener como mínimo:

I.- Solicitud expedida por la autoridad que corresponda debidamente llenada y firmada por los urbanizadores, promotores y peritos;

II. Planos propios del Proyecto respetando las condiciones del Artículo 161 de esta Ley;

III. Planos de redes y servicios propuestos y existentes;

IV. Las especificaciones generales de la acción de urbanización;

V. Documentación complementaria que incluya constancia de propiedad, libertad de gravámenes, memorias descriptivas y de cálculo de la acción de urbanización y otras.

VI. Fianza de garantía

ARTICULO 175.- El urbanizador está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano y al proyecto ejecutivo aprobado. Además, debe contribuir a la construcción de centros escolares conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado y transferir gratuitamente el derecho de propiedad de esta área y en general de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades correspondientes, de acuerdo con lo especificado en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 179.- En ningún caso se podrán iniciar las acciones de urbanización antes de que se hayan tramitado los permisos o las autorizaciones correspondientes.

ARTICULO 189.- Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, para que en un plazo que no exceda de 60 días naturales, realicen el levantamiento de actas de certificación



aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Secretaría una constancia de cumplimiento de acciones de urbanización.

El interesado tendrá la obligación de insistir ante la misma dependencia para que se resuelva sobre la autorización de su proyecto definitivo de urbanización, en un plazo perentorio de 30 días naturales; agotado el plazo adicional, se aplicará la afirmativa ficta, por lo que bastará que el solicitante exhiba los documentos que acrediten el paso el tiempo.

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso ante el Tribunal Contencioso Administrativo para los efectos legales conducentes.

ARTICULO 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

- I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Acuerdo de autorización respectivo;
- II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y,
- III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.

En caso que transcurran los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que estas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, éste último está facultado para proceder a la ejecución de las obras y en su momento informar a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado o a la Tesorería Municipal respectiva, la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarias; o en todo caso podrá hacer válida la fianza de garantía a que se refiere el artículo 172 de esta Ley, para que en su caso se ejecuten las obras pendientes.



REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos por el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente Ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento.

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta.

ARTICULO 87.- De la recepción de las obras.

Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.

Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos.

ARTICULO 116.- De la recepción final.

Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a



cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos por el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente Ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento.

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta.

ARTICULO 87.- De la recepción de las obras.

Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.

Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos.

ARTICULO 116.- De la recepción final.

Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan



debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban.

Al tenor de lo anterior, se requiere que a través de un organismo regulador que se incluya dentro del artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano, se establezcan las bases para que las diversas autoridades y los propios desarrolladores resuelvan todo lo relativo a la normatividad para una entrega más eficiente de fraccionamientos creados, más los que se generen en el futuro.

Como consecuencia de lo anterior, ya establecido el mecanismo y las adiciones de Ley, se podrán corregir las posibles desviaciones en la entrega de fraccionamientos, así como los ajustes económico-sociales no previstos, bajo el esquema de un modelo que regule una mayor equidad social buscando una vida digna para todos los habitantes del Estado de Baja California.

B. Cuadro Comparativo.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTÍCULO 189.- Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, para que en un plazo que no exceda de 60 días naturales, realicen el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Secretaría una constancia de cumplimiento de acciones de urbanización.</p> <p>El interesado podrá insistir ante la misma dependencia para que se resuelva sobre la autorización de su proyecto definitivo de urbanización, en un plazo perentorio de 30 días naturales; agotado el plazo adicional, se aplicará la afirmativa ficta, por lo que bastará</p>	<p>ARTÍCULO 189.- (...)</p> <p>(...)</p>



que el solicitante exhiba los documentos que acrediten el paso el tiempo.

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso ante el Tribunal Contencioso Administrativo para los efectos legales conducentes.

(...)

(...)

Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros que emanan de la presente Ley, el perito y/o el propietario o su representante, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega a las dependencias correspondientes en un término de 60 días naturales. En caso de omisión se hará acreedor a una sanción equivalente al 10% de la inversión total de las obras de urbanización lo cual se ejecutará por la dependencia encargada de dicho trámite.

Así mismo las dependencias involucradas estarán en la obligación de dar seguimiento en la certificación mediante oficio sobre las acciones de urbanización terminadas registradas obligatoriamente en bitácora de obra, iniciando y terminando el proceso de entrega recepción del fraccionamiento en su totalidad o en partes según el acuerdo de



	<p>fraccionamiento en un término de 60 días naturales. En caso de omisión el funcionario correspondiente será requerido por la autoridad competente para el caso de resultar algún quebranto en el patrimonio de la autoridad respectiva, independientemente de las responsabilidades civiles o penales que resulten.</p> <p>Lo anterior se dará mediante un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre tanto a las dependencias como al desarrollador, que deberán establecer los ayuntamientos por medio de la Administración Urbana Municipal o la dependencia correspondiente.</p>
	<p style="text-align: center;">TRANSITORIOS</p> <p>PRIMERO. Cada Municipio, deberá establecer en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días naturales, un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre al Ayuntamiento de la Ciudad, así como al desarrollador.</p> <p>SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p>

Con el propósito de clarificar aún más la pretensión legislativa, presentamos la siguiente, *tabla indicativa* que describe de manera concreta la intención del legislador:

INICIALISTA	PROPUESTA	OBJETIVO
Diputado Ramón Vázquez Valadez	Reformar el artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.	Establecer nuevos parámetros en los procesos de entrega de entrega de obras tanto de fraccionamientos como de desarrollos habitacionales.



IV. Análisis de constitucionalidad.

Para determinar la viabilidad jurídica de la iniciativa, previamente debe estudiarse el marco jurídico convencional, constitucional y el legal de la materia. La propuesta se sujetó a un análisis objetivo considerando lo siguiente:

1. Debe analizarse su constitucionalidad. Toda norma que pretenda adquirir fuerza de ley debe ser sujeta a una cuestión de constitucionalidad. Se requiere una justificación que venza una sistemática presunción de inconstitucionalidad que debe imponer el legislador.
2. No cualquier diferencia al diseño constitucional implica inconstitucionalidad, pero las modificaciones legales deben pretender un objetivo constitucionalmente trascendente y no una finalidad simplemente admisible.
3. El diseño normativo debe privilegiar en lo posible, la libertad de los gobernados. En consecuencia, no deben incluirse más restricciones a la esfera jurídica del gobernado que las que resulten indispensables para la consecución de un fin social superior.
4. Por último, con la finalidad de no generar efectos no deseados, el legislador debe vigilar la congruencia normativa. Es preciso analizarse si la construcción gramatical de la porción normativa está efectivamente encaminada al cumplimiento del fin trascendente enunciado por el legislador en su exposición de motivos.

Considerando lo anterior, se procedió al análisis de los proyectos legislativos materia del presente Dictamen.

El punto de partida de este estudio jurídico de constitucionalidad es y debe ser, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al respecto, el artículo 39 de la misma señala que la soberanía del pueblo reside esencial y originalmente en el pueblo, y que este tiene en todo momento el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno.

Artículo 39. La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene en todo tiempo el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno.



Por su parte, el artículo 40 de nuestra norma fundamental, establece que nuestra República representativa está compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior.

Artículo 40. Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica y federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, y por la Ciudad de México, unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

Siguiendo con nuestro texto supremo, el diverso numeral 41 precisa que el pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión y por lo de los Estados y la Ciudad de México, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos establecidos en la Constitución Federal y las particulares de cada Estado, sin que en ningún caso se pueda contravenir al Pacto Federal.

Artículo 41. El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados y la Ciudad de México, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de cada Estado y de la Ciudad de México, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal.

[...]

Tampoco se puede perder de vista que, el artículo 43 de la Constitución Federal establece con toda claridad que Baja California, es parte integrante de la Federación:

Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila de Zaragoza, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas; así como la Ciudad de México.

De este modo, el artículo 116 de nuestra Constitución Federal señala que el poder público de los Estados se divide para su ejercicio en Ejecutivo, Legislativo y Judicial y que los poderes de los Estados se organizan conforme a la Constitución de cada uno de ellos con sujeción a las directrices que establece la Carta Magna.



Artículo 116. El poder público de los estados se dividirá, para su ejercicio, en Ejecutivo, Legislativo y Judicial, y no podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el legislativo en un solo individuo.

Los poderes de los Estados se organizarán conforme a la Constitución de cada uno de ellos, con sujeción a las siguientes normas:

[...]

Así el artículo 4 de la de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California señala con toda puntualidad que Baja California es libre y soberano en todo lo concerniente a su régimen interior, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Federal, mientras que el numeral subsecuente (5) establece que todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de este.

ARTÍCULO 4.- El Estado es Libre y Soberano en todo lo concerniente a su régimen interior, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 5.- Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste.

En orden de lo anterior, el segundo párrafo del artículo 11 de la Constitución Política de Baja California establece que el Gobierno del Estado se divide para su ejercicio en tres poderes: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, los cuales actúan separada y libremente, pero cooperando en forma armónica a la realización de los fines del Estado.

Analizado lo anterior como ha sido, esta Comisión advierte de manera clara que las propuestas legislativas motivo del presente estudio tienen bases y soportes constitucionales previstos en los artículos 39, 40, 41, 43, 116 y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los artículos 4, 5 y 11 de la Constitución Política Local, por lo que el análisis de fondo respecto a la viabilidad de las propuestas legislativas será atendido en el apartado siguiente.



V. Consideraciones y fundamentos.

Esta Comisión considera jurídicamente procedente la reforma planteada por el inicialista, en virtud de los siguientes argumentos:

1. El Diputado Ramón Vázquez Valadez, presenta iniciativa de reforma al artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, con el propósito de establecer nuevos parámetros en los procesos de entrega de obras tanto de fraccionamientos como de desarrollos habitacionales.

Las razones principales que detalló la inicialista en su exposición de motivos que desde su óptica justifican el cambio legislativo son las siguientes:

- Que desde la base legislativa se aporten mayores elementos de seguridad jurídica a la ciudadanía en las viviendas que adquieren.
- Que el crecimiento urbano que ha registrado Baja California en los últimos 20 años, exige nuevas soluciones pues debido a la demanda de la ciudadanía se ha generado masivamente construcciones de vivienda.
- Derivado de lo anterior, existen múltiples problemas muy bien identificados respecto a la entrega de fraccionamientos.
- La norma jurídica debe otorgar garantías de cumplimiento y exigir a los sujetos obligados que cumplan con su responsabilidad legal de urbanización y entrega a la autoridad correspondiente.
- La legislación actual no es clara y ello ha generado que cientos de fraccionamientos en el Estado no sean entregados debidamente a la autoridad municipal, impactando con ello directamente a los usuarios o habitantes en la prestación de servicios públicos.

Propuesta legislativa que fue hecha en los siguientes términos:

ARTÍCULO 189.- (...)

(...)



(...)

(...)

Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros que emanan de la presente Ley, el perito y/o el propietario o su representante, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega a las dependencias correspondientes en un término de 60 días naturales. En caso de omisión se hará acreedor a una sanción equivalente al 10% de la inversión total de las obras de urbanización lo cual se ejecutará por la dependencia encargada de dicho trámite.

Así mismo las dependencias involucradas estarán en la obligación de dar seguimiento en la certificación mediante oficio sobre las acciones de urbanización terminadas registradas obligatoriamente en bitácora de obra, iniciando y terminando el proceso de entrega recepción del fraccionamiento en su totalidad o en partes según el acuerdo de fraccionamiento en un término de 60 días naturales. En caso de omisión el funcionario correspondiente será requerido por la autoridad competente para el caso de resultar algún quebranto en el patrimonio de la autoridad respectiva, independientemente de las responsabilidades civiles o penales que resulten.

Lo anterior se dará mediante un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre tanto a las dependencias como al desarrollador, que deberán establecer los ayuntamientos por medio de la Administración Urbana Municipal o la dependencia correspondiente.

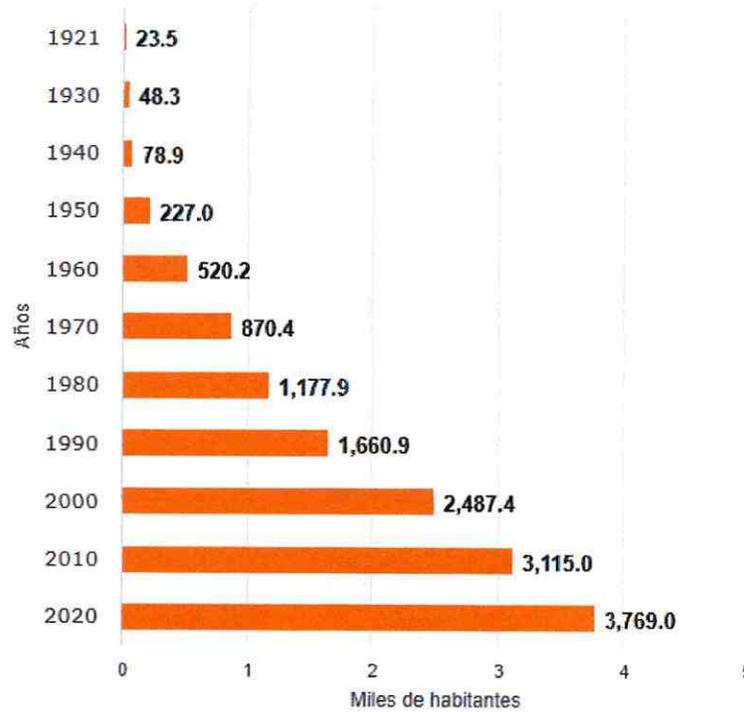
2. Ciertamente es como expuso el inicialista que Baja California en los últimos años ha tenido un crecimiento urbano exponencial, esto -entre muchos factores- se debe a que tal como han referido diversos estudios sociales, nuestra entidad federativa es considerada “una esponja demográfica”.

Baja California creció de manera vertiginosa durante el siglo XX con un promedio anual de 5.8%, el más alto a nivel nacional. Para explicar el proceso de su poblamiento, existe la idea de que las políticas centrales no influyeron de manera directa, sino que éste se debió a procesos gestados desde mediados del siglo XIX, así como a las relaciones de dependencia e intercambio desigual con California, Estados Unidos.

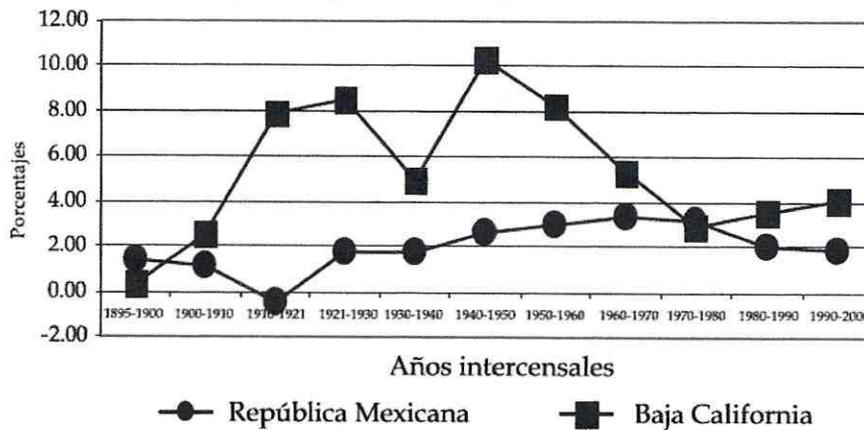
Datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) revelan el gran crecimiento que ha tenido Baja California en los últimos años:



Población total de Baja California
(1921 - 2020)



**Tasas de crecimiento de la República Mexicana
y de Baja California, 1895-2000**



Fuente: Cálculos propios a partir de los Censos de Población y Vivienda, 1895-2000. Las cifras corresponden a las siguientes fechas censales: 20 de octubre (1895); 28 de octubre (1900); 27 de octubre (1910); 30 de noviembre (1921); 15 de mayo (1930); 6 de marzo (1940); 6 de junio (1950); 8 de junio (1960); 28 de enero (1970); 4 de junio (1980); 12 de marzo (1990); 5 de noviembre (1995); y 14 de febrero (2000).

[Handwritten signature and scribbles]



La Ley General de Asentamientos Humanos entre otras cosas señala que los objetivos de dicho ordenamiento es *“Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente”* y conforme a la literalidad de su artículo primero es de orden público e interés social.

Por su parte el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California claramente establece:

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, así como los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social.

Todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares.

El derecho a la vivienda digna es un derecho humano debidamente reconocido y consagrado en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 4o.- (...)

(...)

(...)

(...)

(...)

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

[...]



Por su parte el artículo 133 de nuestra norma fundamental señala que la *“Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión”* en ese sentido y en estricta observancia al artículo 1 de la Constitución Federal *“todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección”* y que el mismo dispositivo invocado es enfático en que ***“Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias,*** (lo que no excluye a este Poder Legislativo) *tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley”* esta Dictaminadora norma su criterio y en acatamiento al mandato directo que hace el artículo 1 de la Constitución Federal, procede a declarar la procedencia jurídica de la reforma que nos ocupa, pues como ha sido debidamente acreditado, el derecho a la vivienda constituye un derecho humano, además que todo lo relativo al desarrollo urbano y los asentamientos humanos es de orden público e interés social, luego entonces, cualquier aspecto que se genere en contravención a esos principios jurídicos podría generar una distorsión que esta legislatura se encuentra obligada a reparar tal como hoy lo propone el inicialista, habida cuenta que también podría verse comprometidos otros servicios públicos que diversas autoridades deben prestar en torno a la vivienda, de ahí que se sostenga la procedencia de la medida legislativa.

3. No obstante la procedencia jurídica decretada en el considerando anterior, esta Comisión advierte la necesidad de hacer algunas precisiones jurídicas al texto originalmente propuesto por el legislador.

En primer término tenemos que, el contenido actual del cuarto párrafo del artículo 189 hace referencia al *“Tribunal Contencioso Administrativo”* y si bien este párrafo no fue reformado por el inicialista, esta Dictaminadora con plenitud de jurisdicción extiende los efectos legislativos al mismo, toda vez que conforme a la implementación del Sistema Estatal Anticorrupción en Baja California y el Decreto número 100 emitido por esta Soberanía, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de fecha 07 de agosto de 2017, la Ley del Tribunal de Justicia Administrativa de Baja California, abrogando el anterior ordenamiento equivalente siendo este la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California, publicada este última el 31 de enero de 1989, en consecuencia, el párrafo aludido deberá hacer referencia a la denominación



correcta de dicho tribunal, tal como se verá reflejado en el resolutivo del presente Dictamen.

Por otra parte, en cuanto hace a la propuesta del Inicialista, tenemos que materialmente propone incorporar tres nuevos párrafos al artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano, con el propósito de establecer nuevas hipótesis de cumplimiento para la entrega de acciones de urbanización, así como las consecuencias por dicha omisión.

En ese sentido, por cuanto hace a la adición de un párrafo cuarto al multicitado artículo deberán hacer ajustes al texto propuesto, pues por un lado requiere de precisiones a razón de técnica legislativa para hacer más armónica su inserción al marco positivo de Baja California. Por otro lado, la construcción normativa que se propone atenta contra el principio de *tipicidad* y *exacta aplicación de la ley* que el derecho administrativo sancionador también debe observar, acorde a lo establecido en las siguientes tesis jurisprudenciales:

TIPICIDAD. EL PRINCIPIO RELATIVO, NORMALMENTE REFERIDO A LA MATERIA PENAL, ES APLICABLE A LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS.

El principio de tipicidad, que junto con el de reserva de ley integran el núcleo duro del principio de legalidad en materia de sanciones, se manifiesta como una exigencia de predeterminación normativa clara y precisa de las conductas ilícitas y de las sanciones correspondientes. En otras palabras, dicho principio se cumple cuando consta en la norma una predeterminación inteligible de la infracción y de la sanción; supone en todo caso la presencia de una *lex certa* que permita predecir con suficiente grado de seguridad las conductas infractoras y las sanciones. En este orden de ideas, debe afirmarse que la descripción legislativa de las conductas ilícitas debe gozar de tal claridad y univocidad que el juzgador pueda conocer su alcance y significado al realizar el proceso mental de adecuación típica, sin necesidad de recurrir a complementaciones legales que superen la interpretación y que lo llevarían al terreno de la creación legal para suplir las imprecisiones de la norma. Ahora bien, toda vez que el derecho administrativo sancionador y el derecho penal son manifestaciones de la potestad punitiva del Estado y dada la unidad de ésta, en la interpretación constitucional de los principios del derecho administrativo sancionador debe acudirse al aducido principio de tipicidad, normalmente referido a la materia penal, haciéndolo extensivo a las infracciones y sanciones administrativas, de modo tal que si cierta disposición administrativa establece una sanción por alguna infracción, la conducta realizada por el afectado debe encuadrar exactamente en la hipótesis normativa previamente establecida, sin que sea lícito ampliar ésta por analogía o por mayoría de razón.



Tesis: 1a./J. 100/2006	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	175595 1 de 1
Pleno	Tomo XXIV, Agosto de 2006	Pag. 1667	Jurisprudencia (Constitucional, Administrativa)

EXACTA APLICACIÓN DE LA LEY PENAL. LA GARANTÍA, CONTENIDA EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, TAMBIÉN OBLIGA AL LEGISLADOR.

El significado y alcance de dicha garantía constitucional no se limita a constreñir a la autoridad jurisdiccional a que se abstenga de imponer por simple analogía o por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al hecho delictivo de que se trata, sino que también obliga a la autoridad legislativa a emitir normas claras en las que se precise la conducta reprochable y la consecuencia jurídica por la comisión de un ilícito, a fin de que la pena se aplique con estricta objetividad y justicia; que no se desvíe ese fin con una actuación arbitraria del juzgador, ni se cause un estado de incertidumbre jurídica al gobernado a quien se le aplique la norma, con el desconocimiento de la conducta que constituya el delito, así como de la duración mínima y máxima de la sanción, por falta de disposición expresa.

Tesis: 1a./J. 10/2006	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	175595 1 de 1
Primera Sala	Tomo XXIII, Marzo de 2006	Pag. 84	Jurisprudencia (Constitucional, Penal)

En mérito de lo anterior, esta Dictaminadora propone modificar el texto inicialmente sugerido para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 189.- (...)

(...)

(...)

En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso **correspondiente** ante el **Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California**.

Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros, el perito, propietario o su representante según corresponda, estarán obligados a iniciar el



proceso de entrega ante las dependencias correspondientes en un término no mayor a 60 días naturales. En caso de omisión la persona responsable, podrá hacerse acreedor a una sanción equivalente hasta el 10% de la inversión total de las obras, seguido de las formalidades del debido proceso, derecho de audiencia y debida defensa.

Las dependencias involucradas estarán obligadas a dar seguimiento a los procesos de acciones de urbanización terminadas, registrando oficialmente el inicio y conclusión de las mismas, además del proceso correspondiente de entrega recepción del fraccionamiento ya sea en su totalidad o en partes, según el acuerdo de fraccionamiento en un término no mayor a 60 días naturales. En caso de incumplimiento, omisión injustificada o inobservancia a lo establecido en el presente artículo, la persona servidora pública podrá hacerse acreedora a la sanción administrativa que por derecho corresponda, con independencia de la que pudiera desprenderse en el ámbito civil o penal.

5. En fecha 25 de noviembre de 2022, se recibió en la Dirección de Consultoría Legislativa, oficio RVV/014/22 signado por el Diputado Ramón Vázquez Valadez, mediante el cual presenta Adenda con la que pretende modificar el resolutivo propuesto del que se acaba de dar cuenta en el considerando anterior.

Cabe hacer mención que, mediante oficio DCL/187/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, la Dirección de Consultoría Legislativa remitió a esta Dictaminadora proyecto dictamen en sentido procedente que resolvía el planteamiento legislativo de la siguiente manera:

ARTÍCULO 189.- (...)

(...)

(...)

En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso correspondiente ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros, el perito, propietario o su representante según corresponda, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega ante las dependencias correspondientes en un término no mayor



a 60 días naturales. En caso de omisión la persona responsable, podrá hacerse acreedor a una sanción equivalente hasta el 10% de la inversión total de las obras, seguido de las formalidades del debido proceso, derecho de audiencia y debida defensa.

Las dependencias involucradas estarán obligadas a dar seguimiento a los procesos de acciones de urbanización terminadas, registrando oficialmente el inicio y conclusión de las mismas, además del proceso correspondiente de entrega recepción del fraccionamiento ya sea en su totalidad o en partes, según el acuerdo de fraccionamiento en un término no mayor a 60 días naturales. En caso de incumplimiento, omisión injustificada o inobservancia a lo establecido en el presente artículo, la persona servidora pública podrá hacerse acreedora a la sanción administrativa que por derecho corresponda, con independencia de la que pudiera desprenderse en el ámbito civil o penal.

Ahora bien, el propio autor de la reforma fundamentando su petición en términos del artículo 118 de nuestra Ley Interior refiere que es oportuno plantear ajustes a fin de lograr una mejor claridad en la intención y un mejor logro del fin que se pretende y que derivado de valiosas sugerencias y aportaciones, propone un nuevo resolutivo, tal como se ilustra de mejor manera en el siguiente cuadro comparativo:

TEXTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN EN EL PROYECTO DE DICTAMEN, REMITIDO EL 30 DE MAYO DE 2022	TEXTO PROPUESTO POR EL AUTOR, EN LA ADENDA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022
<p>ARTÍCULO 189.- (...)</p> <p>(...)</p> <p>(...)</p> <p>En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso correspondiente ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.</p>	<p>ARTÍCULO 189.- (...)</p> <p>(...)</p> <p>(...)</p> <p>En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso correspondiente ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.</p>



Cumplidas las acciones ~~y condiciones~~ de urbanización en todos sus rubros, el perito, propietario o su representante según corresponda, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega ante las dependencias correspondientes en un término no mayor a 60 días naturales. ~~En caso de omisión la persona responsable, podrá hacerse acreedor a una sanción equivalente hasta el 10% de la inversión total de las obras, seguido de las formalidades del debido proceso, derecho de audiencia y debida defensa.~~

Las dependencias ~~involucradas~~ estarán obligadas a dar seguimiento a los procesos de acciones de urbanización terminadas, registrando oficialmente el inicio y conclusión de las mismas, ~~además del proceso correspondiente de entrega recepción del fraccionamiento ya sea en su totalidad o en partes, según el acuerdo de fraccionamiento en un término no mayor a 60 días naturales. En caso de incumplimiento, omisión injustificada o inobservancia a lo establecido en el presente artículo, la persona servidora pública podrá hacerse acreedora a la sanción administrativa que por derecho corresponda, con independencia de la que pudiera desprenderse en el ámbito civil o penal.~~

Cumplidas las acciones de urbanización en todos sus rubros, el perito, propietario o su representante según corresponda, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega ante las dependencias correspondientes en un término no mayor a 60 días naturales. **Por el incumplimiento de esta obligación se aplicarán las sanciones administrativas a que se refiere el Capítulo II del Título Octavo de esta Ley.**

Las dependencias estarán obligadas a dar seguimiento a los procesos de acciones de urbanización terminadas, registrando oficialmente el inicio y conclusión de las mismas, **incluida la entrega-recepción del fraccionamiento, ya sea en su totalidad o en partes, según el acuerdo de fraccionamiento en un término no mayor a 60 días naturales de haberse concluido dichas acciones.**

De lo anterior se desprende claramente que el autor propone con el nuevo texto, suprimir las hipótesis y referencias a las sanciones (administrativas y penales) en que pudieran incurrir los desarrolladores, ante la omisión injustificada de entregar los fraccionamientos a las autoridades competentes, en tiempo y forma; pretensión que alcanza su procedencia jurídica dado a que el autor opta por una nueva fórmula para actualizar las consecuencias jurídicas (sanciones administrativas a que se refiere el Capítulo II del Título Octavo de esta Ley) a través del reenvío que hace en el párrafo quinto del artículo objeto de reforma, motivo apto y suficiente para declarar la procedencia jurídica e incorporar el texto sugerido, lo que se verá reflejado en el resolutivo del presente Dictamen.



6. El presente Dictamen cubrió el principio de exhaustividad del estudio, toda vez que fueron analizadas todas y cada una de las consideraciones y motivaciones hechas por el inicialista.

Es por todo lo anteriormente expuesto, fundado y motivado que, el texto propuesto por el inicialista, resulta acorde a derecho, no se contrapone con ninguna disposición de orden federal o local, no contravienen el interés público y existe simetría entre el diagnóstico presentado en la exposición de motivos y los valores jurídicos y axiológicos que se pretenden tutelar con la reforma, lo que hace a la misma jurídicamente PROCEDENTE, en los términos precisados en el cuerpo del presente Dictamen.

VI. Propuestas de modificación.

Han quedado debidamente justificadas y señaladas en los considerandos del presente Dictamen.

VII. Régimen Transitorio.

Esta Comisión considera necesario modificar el contenido transitorio propuesto por el inicialista, prescindiendo del primero, lo cual se verá reflejado en el resolutivo del presente Dictamen.

VIII. Impacto Regulatorio.

No es necesario armonizar otros ordenamientos legislativos.

IX. Resolutivo.

Por todo lo antes expuesto, fundado y motivado, los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Metropolitano, Conurbación, Infraestructura, Comunicaciones y Trasportes, sometemos a la consideración de esta Asamblea, el siguiente punto:

RESOLUTIVO

Único. Se aprueba la reforma al artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:



ARTÍCULO 189.- Terminadas las acciones de urbanización, la persona interesada solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, para que en un plazo que no exceda de 60 días naturales, realicen el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Secretaría una constancia de cumplimiento de acciones de urbanización.

La persona interesada podrá insistir ante la misma dependencia para que se resuelva sobre la autorización de su proyecto definitivo de urbanización, en un plazo perentorio de 30 días naturales; agotado el plazo adicional, se aplicará la afirmativa ficta, por lo que bastará que la persona solicitante exhiba los documentos que acrediten el paso el tiempo.

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que la persona interesada haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, esta podrá recurrir a interponer recurso correspondiente ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Cumplidas las acciones de urbanización en todos sus rubros, la o el perito, la persona propietaria o su representante según corresponda, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega ante las dependencias correspondientes en un término no mayor a 60 días naturales. **Por el incumplimiento de esta obligación se aplicarán las sanciones administrativas a que se refiere el Capítulo II del Título Octavo de esta Ley.**

Las dependencias estarán obligadas a dar seguimiento a los procesos de acciones de urbanización terminadas, registrando oficialmente el inicio y conclusión de las mismas, **incluida la entrega-recepción del fraccionamiento, ya sea en su totalidad o en partes, según el acuerdo de fraccionamiento en un término no mayor a 60 días naturales de haberse concluido dichas acciones.**

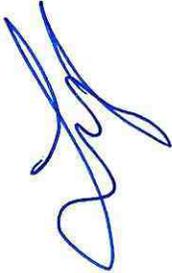
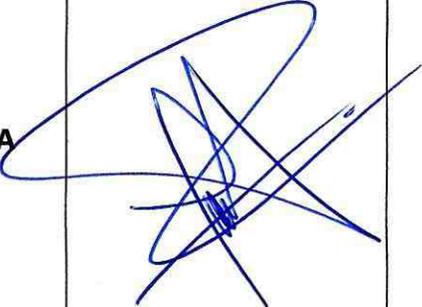
TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en sesión de trabajo a los 30 días del mes de enero de 2023.

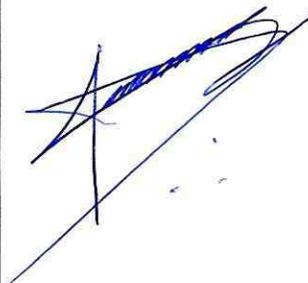


**COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO, CONURBACIÓN,
INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**
DICTAMEN No. 01

DIPUTADO / A	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ PRESIDENTE			
DIP. EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ SECRETARIA			
DIP. CLAUDIA JOSEFINA AGATÓN MUÑIZ VOCAL			



**COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO, CONURBACIÓN,
INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**
DICTAMEN No. 01

DIPUTADO / A	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ROMÁN COTA MUÑOZ V O C A L			
DIP. SERGIO MOCTEZUMA MARTÍNEZ LÓPEZ V O C A L			
DIP. GLORIA ARCELIA MIRAMONTES PLANTILLAS V O C A L			

DICTAMEN No. 01 LEY DE DESARROLLO URBANO – ACCIONES DE URBANIZACIÓN, ENTREGA DE FRACCIONAMIENTOS.

DCL/FJTA/DACM/AONM*