



2166

"2024, Año de los Pueblos Yumanos, Pueblos Originarios y de las Personas Afromexicanas"

Mexicali, Baja California a 03 de octubre del 2024

**DUNNIA MONTSERRAT MURILLO LÓPEZ**

**Diputada Presidenta de la Mesa Directiva de la Honorable XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California**

**PRESENTE. -**

Por medio del presente y con fundamento en lo dispuestos en los artículos 110, primer párrafo, fracción I, 112, 115, primer párrafo, fracción I y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, solicito de la manera más atenta se inscriba en la orden del día de la siguiente sesión ordinaria del Congreso del Estado, la siguiente **iniciativa en la que se adicionan los artículos del 162 Bis 1 al 162 Bis 3 a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:**

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo, quedando a la espera de cualquier duda o aclaración que se pueda suscitar.

**ATENTAMENTE**

**DIP. YOHANA SARAHI HINOJOSA GILVAJA**



**DIPUTADA DUNNIA MONTSERRAT MURILLO LÓPEZ.  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA H. XXV  
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.  
P r e s e n t e.**

Yohana Sarahí Hinojosa Gilvaja, diputada del Partido del Trabajo, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracción I de la Constitución Política, 18, fracción XII y 115, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambas del Estado de Baja California, me permito presentar a esta Soberanía iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan diversos preceptos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en materia de normalización de asentamientos humanos irregulares, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

**Empresas desarrolladoras incumplidas.**

De acuerdo con la ley, las autorizaciones para realizar fraccionamientos pueden recaer en personas jurídicas de derecho privado o de derecho público. Sin embargo, al final del día, una vez terminadas las obras de urbanización, la prestación de los servicios públicos tales como el suministro de agua potable, la recolección de basura y el mantenimiento de los parques y jardines, entre otras, quedan a cargo del municipio. La Ley de Desarrollo Urbano autoriza la promoción y venta de lotes con servicios aun cuando el equipamiento e infraestructura para la prestación de dichos servicios no se haya todavía finalizado (Artículo 178). Únicamente exige una fianza. Gracias a esta práctica, las empresas desarrolladoras requieren de poco capital para emprender las obras a través de la figura el promotor inmobiliario reconocida en el artículo 166 de la misma Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Algunas llegan a acuerdos con el propietario de los terrenos, al cual pagan con la adjudicación de varios lotes cuando el desarrollo se encuentra ya urbanizado. De inmediato emprenden una campaña intensa en diversos medios de comunicación y con solo la casa muestra comienzan a recabar entre los consumidores la totalidad del valor de las viviendas.

Lamentablemente, no es raro encontrarnos con que habiéndose enajenado la totalidad de los lotes ofertados con servicios la constructora no se hace responsable de la prestación de estos últimos. De esta forma, los vecinos se ven privados de la recolección de basura, de la protección en seguridad pública y, lo que para muchos es peor, de disfrutar de agua potable en sus hogares. En ocasiones se llega al extremo de que se carece hasta de la pavimentación de las calles. Cuando los colonos se quejan y presentan sendas inconformidades ante la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio, resulta que al querer iniciar el procedimiento administrativo para acreditar el incumplimiento y desatar las consecuencias legales con las sanciones correspondientes como la multa y, desde luego, la exigencia de la fianza, ninguna de estas acciones se puede llevar a cabo

porque la autoridad finalmente se percató de que la empresa constructora a la cual se expidió la autorización del fraccionamiento ha desaparecido.

En el domicilio que señaló para obtener la autorización del fraccionamiento simplemente ya no se le encuentra. En estas condiciones, el municipio no puede actualizar la fianza y obtener los recursos derivados de la misma, por lo que la falta de municipalización se perpetúa en el tiempo sujeta a que el municipio cuente en el siguiente ejercicio fiscal con los recursos para terminar con la urbanización o introducir los servicios tales como el agua potable, la basura y la seguridad pública. Contra lo que se pudiera pensar, los desarrolladores logran obtener nuevas autorizaciones para repetir la historia y emprender desarrollos que a la postre dejan sin concluir. La reincidencia se produce porque proceden a la creación de nuevas empresas: así logran las autorizaciones y permisos, pero bajo una nueva razón social y en otro domicilio. La finalidad de la presente iniciativa radica en inhibir la posibilidad de que las empresas desarrolladoras dejen sin servicios a las y los vecinos que hayan adquirido lotes en los fraccionamientos autorizados por la autoridad de desarrollo urbano municipal.

### **Marco jurídico actual.**

Nuestra ley de desarrollo urbano contiene una preceptiva para asegurar que las acciones de urbanización en general y cuando se refieren a fraccionamientos en particular sean debidamente canalizadas, a su conclusión, a la esfera municipal.

El artículo 11, fracción XXXII establece la facultad amplia del municipio para acordar la recepción de las acciones de urbanización. En los artículos 172, fracción VI en relación con el 178 se establece la necesidad por parte del urbanizador de exhibir una fianza que garantice la terminación de los trabajos. En el artículo 188 se determina con claridad que mientras no se incorpore la acción de urbanización a la administración municipal, la prestación de los servicios públicos queda a cargo del interesado o del promotor inmobiliario.

Sin embargo, no existe una norma para evitar que los desarrolladores, casi siempre promotores inmobiliarios, que han dejado sin servicios a los vecinos, obtengan una autorización para llevar a cabo nuevos fraccionamientos.

### **Normas para prevenir el incumplimiento.**

Para obtener la autorización de un fraccionamiento la empresa constructora deberá reunir los requisitos siguientes: demostrar con la constancia expedida por la autoridad competente que ninguno de sus socios ha pertenecido a personas jurídicas que hayan sido declaradas en el incumplimiento de la obligación de

entregar algún desarrollo al municipio o que hayan sido omisas en la prestación de los servicios públicos.

Asimismo, se dejará sin efectos la autorización para llevar a cabo un fraccionamiento, cuando se demuestre que personas que fueron accionistas de empresas que incumplieron en la municipalización de un desarrollo obtuvieron una nueva autorización a través de una empresa con prestanombres.

### PROYECTO DE DECRETO

**ÚNICO.** Se adicionan los artículos del 162 Bis 1 al 162 Bis 3 a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

**Artículo 162 Bis 1.** A la empresa que no entregue la acción de urbanización conforme a la autorización que para tal efecto se le haya expedido, se le impondrá una multa equivalente al cinco por ciento del valor ofertado de los lotes del fraccionamiento.

Si la falta de entrega se torna definitiva, la empresa será inhabilitada por el espacio de 10 años para obtener nuevas autorizaciones.

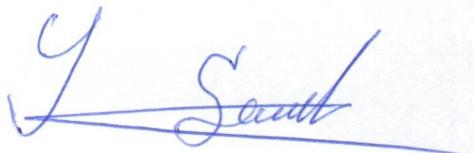
**Artículo 162 Bis 2.** Además de los requisitos previstos en esta ley a fin de obtener la autorización de una acción de urbanización para desarrollar un fraccionamiento, la empresa interesada deberá acreditar con la constancia expedida por la autoridad competente, que sus accionistas no lo son en otra persona jurídica que haya sido sancionada por incumplimiento en la entrega de las obras al municipio, en los términos del artículo 189 de esta Ley.

**Artículo 162 Bis 3.** A la empresa que haya recurrido a presta-nombres o testaferros para evadir el requisito anterior, se le revocará la autorización, a menos que compruebe fehacientemente que cuenta con los recursos y se encuentran comprometidos para la total terminación de las obras que comprenden la acción de urbanización.

**T r a n s i t o r i o s .**

**Único.** - El presente decreto entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la sede de la H. Legislatura de Baja California, en la ciudad de Mexicali, capital del Estado, el 30 de septiembre de 2024.



DIPUTADA YOHANA SARAHI HINOJOSA GILVAJA