

752



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 10 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 11 BIS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE COMERCIALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, GARANTÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PROTECCIÓN A LAS PERSONAS ADQUIRENTES

DIPUTADA LILIANA MICHEL SANCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE. -



HONORABLE ASAMBLEA:

El que suscribe **DANNY FIDEL MOGOLLÓN PÉREZ**, en mi carácter de Diputado de esta XXV Legislatura del Poder Legislativo, acudo ante esta Soberanía, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, para someter a la consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea, INICIATIVA DE REFORMA misma que sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano representa uno de los principales retos para las entidades federativas, particularmente en contextos de crecimiento acelerado como el que experimenta el Estado de Baja California, donde la expansión de los centros de población exige una actuación ordenada, responsable y con visión social por parte de las autoridades y de los desarrolladores inmobiliarios.

El acceso a la vivienda constituye un elemento esencial para el desarrollo de las personas y sus familias, no solo como un bien patrimonial, sino como un espacio que debe reunir condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y acceso a servicios básicos. En este sentido, el crecimiento urbano no puede desligarse de la obligación del Estado de garantizar que los desarrollos habitacionales cumplan con estándares adecuados antes de ser puestos a disposición de la ciudadanía.

Sin embargo, en la práctica se han presentado múltiples casos en los que fraccionadores comercializan lotes o viviendas sin haber concluido las obras de urbanización, sin contar con la entrega-recepción formal por parte del Ayuntamiento y, en muchos casos, sin garantizar servicios públicos básicos como agua potable, drenaje, electrificación, alumbrado público o vialidades en condiciones adecuadas.

Esta situación genera afectaciones profundas a las familias, quienes adquieren un patrimonio bajo la expectativa legítima de contar con condiciones dignas de habitabilidad, pero que en la realidad enfrentan carencias estructurales, gastos adicionales, incertidumbre jurídica y, en muchos casos, largos procesos de gestión para lograr la regularización de servicios que debieron haber sido garantizados desde el origen del desarrollo.

El problema no es únicamente técnico o administrativo; es social. Se trata de familias que invierten sus ahorros, acceden a créditos o comprometen su estabilidad económica para adquirir una vivienda, y que terminan habitando espacios sin condiciones mínimas de dignidad, lo que impacta directamente su calidad de vida, su seguridad y su desarrollo.

Asimismo, esta problemática evidencia la existencia de vacíos normativos y espacios de discrecionalidad que permiten la comercialización anticipada de desarrollos habitacionales sin el cumplimiento pleno de los

requisitos legales, así como posibles prácticas de simulación administrativa que debilitan la función reguladora del Estado.

Si bien la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California contempla facultades para autorizar acciones de urbanización y la enajenación de lotes, no establece de manera expresa una prohibición clara que impida la comercialización de desarrollos que no han sido formalmente entregados al Ayuntamiento ni que cuenten con servicios públicos operativos, lo que resulta insuficiente para garantizar la protección de las personas adquirentes.

En este contexto, resulta necesario fortalecer el marco jurídico mediante la incorporación de disposiciones que establezcan con claridad que la comercialización de fraccionamientos estará condicionada a la entrega-recepción formal y a la prestación efectiva de los servicios públicos básicos, eliminando así cualquier margen de interpretación que permita prácticas contrarias al interés público.

De igual forma, se propone incorporar mecanismos de transparencia y protección a las personas adquirentes, mediante la obligación de proporcionar información clara y veraz sobre el estado de los desarrollos, así como la creación de un registro público que permita conocer la situación jurídica y operativa de los fraccionamientos autorizados en la entidad.

La presente iniciativa tiene como finalidad proteger el patrimonio de las familias, garantizar condiciones dignas de vivienda, fortalecer la legalidad en el desarrollo urbano y cerrar espacios a prácticas irregulares que afectan directamente a la población.

No puede permitirse que el crecimiento urbano se traduzca en problemas sociales ni que las familias asuman las consecuencias de desarrollos

incompletos o deficientes. El Estado debe garantizar que toda comercialización de vivienda se realice bajo condiciones de legalidad, certeza y dignidad.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
VIGENTE	PROPUESTA
<p>ARTICULO 10. Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:</p> <p>I. Vigilar que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano sea congruente con las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo, precisando los objetivos, prioridades y políticas que regirán la acción pública en esta materia;</p> <p>II. Asegurar la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano a nivel Federal, haciendo al efecto las proposiciones que se estimen convenientes para su elaboración, evaluación y revisión, así como coadyuvar con las autoridades federales para su cumplimiento dentro del territorio del Estado;</p> <p>III. Elaborar, aprobar, publicar, ejecutar y revisar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, promoviendo, encauzando y garantizando la participación de los diversos grupos sociales, organizaciones e instituciones representativas conforme a las disposiciones de esta Ley, la Ley de Planeación del Estado y las normas reglamentarias respectivas;</p> <p>IV. Participar, con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la</p>	<p>ARTICULO 10.- Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:</p> <p>I a XI ...</p> <p>XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los Ayuntamientos, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes, siempre que previamente se acredite la entrega-recepción formal al Ayuntamiento correspondiente y la prestación efectiva, continua y operativa de los servicios públicos básicos conforme a la normatividad aplicable;</p> <p>XIII a XXXIII ...</p>

elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, aprobarlos y publicarlos, así como aprobar y publicar los convenios de coordinación correspondientes;

V. Proponer ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, con base en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Ecológico tanto estatal como municipales; atender las solicitudes del Gobierno Federal o de los municipios relativas a la fundación de centros de población;

VI. Opinar sobre los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la esfera municipal, incluyendo los Programas Parciales y las declaratorias que aprueben los Ayuntamientos, mediante un dictamen técnico de congruencia previo a su publicación, en relación con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, verificando que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley;

VII. Publicar los diferentes Programas de Desarrollo Urbano de aplicación directa en el ámbito municipal y sus declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas aprobadas por los Ayuntamientos respectivos;

VIII. Aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar los Programas Parciales que en forma conjunta con los Ayuntamientos y conforme a las disposiciones de esta Ley, se expidan para la utilización parcial y total de la reserva territorial y de las zonas de preservación ecológica;

IX. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y disponer la publicación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 24 del presente ordenamiento, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley corresponda al Ejecutivo;

X. Extender a los Ayuntamientos a través de la Secretaría, el dictamen técnico de congruencia correspondiente a permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones que por sus características, impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideran, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas, como de importancia estatal o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población; Serán considerados de importancia estatal aquellos permisos y licencias de uso de suelo y edificaciones que pretendan tramitarse en zonas agrícola, pecuaria, agropecuaria, forestal y ambiental que no sean de competencia federal.

XI. Otorgar o negar a través de la Secretaría o la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado, según corresponda, las autorizaciones sobre todo tipo de acciones de urbanización y edificación que se ubiquen fuera de los centros de población, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, sin importar su ubicación, incluidos o no, en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Regional, Municipal o de Centros de Población; Con la finalidad de velar por el orden público y el interés

social, deberán implementarse los procedimientos de verificación del cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley.

XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los Ayuntamientos, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes;

XIII. Celebrar convenios con los Municipios del Estado, con otras Entidades Federativas o con la Federación, para apoyar los objetivos y finalidades propuestos en los diversos Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XIV. Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XV. Participar con los Gobiernos Municipales, las Entidades Federativas y la Federación en la ordenación y regulación de las conurbaciones o Zonas Metropolitanas interestatales, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos;

XVI. Reconocer mediante declaratoria, la existencia de un fenómeno de conurbación o Zona Metropolitana, respecto de los centros de población situados en el territorio de dos o más municipios de la entidad;

XVII. Promover ante el Congreso del Estado, la fijación o modificación de los límites de las zonas conurbadas municipales y de las Zonas Metropolitanas;

XVIII. Participar en forma conjunta y coordinada con los Ayuntamientos, en la ordenación y regulación de los centros de

población ubicados en una zona conurbada intermunicipal;

XIX. Establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas contraria al interés social;

XX. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable;

XXI. Participar, en los términos del Acuerdo de coordinación respectivo, en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;

XXII. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales en la Entidad, en coordinación con los municipios;

XXIII. Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir predios comprendidos en las declaratorias de reserva, conforme a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y de esta Ley;

XXIV. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y revisar los Programas Regionales y Sectoriales que se requieran;

XXV. Ofertar y promover terrenos y construcciones en acciones de interés social, especialmente los destinados a la vivienda popular;

XXVI. Coordinar las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Secretaría y de las Dependencias de Catastro Municipal mediante convenio con los Ayuntamientos respectivos, para hacer efectivas las disposiciones expedidas, a fin de ordenar y regular los centros de población en el Estado, expresadas en

los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XXVII. Promover obras para que los habitantes de la Entidad cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXVIII. Promover y constituir asociaciones con particulares o entidades públicas, para convenir y coordinar la realización de acciones de urbanización y vivienda de interés público y de objetivo social;

XXIX. Convenir con los municipios para que la Secretaría asuma las funciones técnicas que les correspondan en la aplicación de esta Ley;

XXX. Cumplir con las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos en los aspectos que no estén encomendados expresamente a los Ayuntamientos o a otra entidad pública;

XXXI. Determinar las infracciones y sanciones, así como adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas;

XXXII. Negar o condicionar permisos de desarrollo urbano en aquellas áreas consideradas naturalmente riesgosas como lechos de arroyos y ríos, así como en aquellas cuyo suelo haya sido contaminado y alterado con substancias peligrosas, desechos radiactivos, tóxicos, inflamables, explosivos y corrosivos. La simple sospecha de la existencia de cualquiera de ellas, condicionará la liberación del permiso, previo estudio que

incluya análisis químicos de suelo y mantos acuíferos; y,
XXXIII. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales relativas. El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta ley, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California.

Artículo 11 BIS. – Sin correlativo.

Artículo 11 BIS. – Comercialización de fraccionamientos.

Queda prohibida la enajenación, promesa de venta, publicidad, promoción o cualquier acto de comercialización de lotes, viviendas o unidades privativas dentro de fraccionamientos o desarrollos habitacionales que no cuenten previamente con:

I. Acta formal de entrega-recepción por parte del Ayuntamiento correspondiente; y

II. La prestación efectiva, continua y operativa de los servicios públicos básicos, incluyendo agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y vialidades en condiciones de funcionamiento.

Asimismo, los desarrolladores estarán obligados a proporcionar a los posibles adquirentes información veraz, completa y actualizada sobre el estado que guarda el desarrollo, incluyendo su situación jurídica, avance de urbanización, disponibilidad de servicios públicos y la existencia del acta de entrega-recepción correspondiente.

	<p>La autoridad competente deberá integrar y mantener actualizado un registro público de fraccionamientos y desarrollos habitacionales autorizados, el cual será de acceso libre y deberá contener, al menos, la información relativa a su autorización, avance de urbanización, cumplimiento de obligaciones y estatus de entrega-recepción.</p> <p>Los actos realizados en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán sancionados conforme a la presente Ley y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal en que incurran los desarrolladores o los servidores públicos que los autoricen o permitan.</p>
--	--

Es por todo lo anteriormente expuesto, que considero sumamente importante, presentar la presente iniciativa en los términos siguientes:

DECRETO

ÚNICO. – Se **REFORMA** la fracción XII del artículo 10 y se **ADICIONA** el artículo 11 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 10. - Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:

- I. Vigilar que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano sea congruente con las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo, precisando los

- objetivos, prioridades y políticas que regirán la acción pública en esta materia;
- II. Asegurar la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano a nivel Federal, haciendo al efecto las proposiciones que se estimen convenientes para su elaboración, evaluación y revisión, así como coadyuvar con las autoridades federales para su cumplimiento dentro del territorio del Estado;
 - III. Elaborar, aprobar, publicar, ejecutar y revisar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, promoviendo, encauzando y garantizando la participación de los diversos grupos sociales, organizaciones e instituciones representativas conforme a las disposiciones de esta Ley, la Ley de Planeación del Estado y las normas reglamentarias respectivas;
 - IV. Participar, con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, aprobarlos y publicarlos, así como aprobar y publicar los convenios de coordinación correspondientes;
 - V. Proponer ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, con base en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Ecológico tanto estatal como municipales; atender las solicitudes del Gobierno Federal o de los municipios relativas a la fundación de centros de población;
 - VI. Opinar sobre los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la esfera municipal, incluyendo los Programas Parciales y las declaratorias que aprueben los Ayuntamientos, mediante un dictamen técnico de congruencia previo a su publicación, en relación con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, verificando que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley;
 - VII. Publicar los diferentes Programas de Desarrollo Urbano de aplicación directa en el ámbito municipal y sus declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas aprobadas por los Ayuntamientos respectivos;

- VIII. Aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar los Programas Parciales que en forma conjunta con los Ayuntamientos y conforme a las disposiciones de esta Ley, se expidan para la utilización parcial y total de la reserva territorial y de las zonas de preservación ecológica;
- IX. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y disponer la publicación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 24 del presente ordenamiento, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley corresponda al Ejecutivo;
- X. Extender a los Ayuntamientos a través de la Secretaría, el dictamen técnico de congruencia correspondiente a permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones que por sus características, impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideran, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas, como de importancia estatal o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población; Serán considerados de importancia estatal aquellos permisos y licencias de uso de suelo y edificaciones que pretendan tramitarse en zonas agrícola, pecuaria, agropecuaria, forestal y ambiental que no sean de competencia federal.
- XI. Otorgar o negar a través de la Secretaría o la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado, según corresponda, las autorizaciones sobre todo tipo de acciones de urbanización y edificación que se ubiquen fuera de los centros de población, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, sin importar su ubicación, incluidos o no, en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Regional, Municipal o de Centros de Población; Con la finalidad de velar por el orden público y el interés social, deberán implementarse los procedimientos de verificación del cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley.
- XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los Ayuntamientos, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes, **siempre que previamente se**

acredite la entrega-recepción formal al Ayuntamiento correspondiente y la prestación efectiva, continua y operativa de los servicios públicos básicos conforme a la normatividad aplicable;

- XIII. Celebrar convenios con los Municipios del Estado, con otras Entidades Federativas o con la Federación, para apoyar los objetivos y finalidades propuestos en los diversos Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- XIV. Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- XV. Participar con los Gobiernos Municipales, las Entidades Federativas y la Federación en la ordenación y regulación de las conurbaciones o Zonas Metropolitanas interestatales, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos;
- XVI. Reconocer mediante declaratoria, la existencia de un fenómeno de conurbación o Zona Metropolitana, respecto de los centros de población situados en el territorio de dos o más municipios de la entidad;
- XVII. Promover ante el Congreso del Estado, la fijación o modificación de los límites de las zonas conurbadas municipales y de las Zonas Metropolitanas;
- XVIII. Participar en forma conjunta y coordinada con los Ayuntamientos, en la ordenación y regulación de los centros de población ubicados en una zona conurbada intermunicipal;
- XIX. Establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas contraria al interés social;
- XX. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable;
- XXI. Participar, en los términos del Acuerdo de coordinación respectivo, en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
- XXII. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales en la Entidad, en coordinación con los municipios;
- XXIII. Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir predios comprendidos en las declaratorias de reserva, conforme a

- las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y de esta Ley;
- XXIV. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y revisar los Programas Regionales y Sectoriales que se requieran;
- XXV. Ofertar y promover terrenos y construcciones en acciones de interés social, especialmente los destinados a la vivienda popular;
- XXVI. Coordinar las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Secretaría y de las Dependencias de Catastro Municipal mediante convenio con los Ayuntamientos respectivos, para hacer efectivas las disposiciones expedidas, a fin de ordenar y regular los centros de población en el Estado, expresadas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- XXVII. Pr
omover obras para que los habitantes de la Entidad cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;
- XXVIII. Pr
omover y constituir asociaciones con particulares o entidades públicas, para convenir y coordinar la realización de acciones de urbanización y vivienda de interés público y de objetivo social;
- XXIX. Convenir con los municipios para que la Secretaría asuma las funciones técnicas que les correspondan en la aplicación de esta Ley;
- XXX. Cumplir con las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos en los aspectos que no estén encomendados expresamente a los Ayuntamientos o a otra entidad pública;
- XXXI. Determinar las infracciones y sanciones, así como adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas;
- XXXII. Ne
gar o condicionar permisos de desarrollo urbano en aquellas áreas consideradas naturalmente riesgosas como lechos de arroyos y ríos, así como en aquellas cuyo suelo haya sido contaminado y alterado con sustancias peligrosas, desechos radiactivos, tóxicos, inflamables, explosivos y corrosivos. La simple sospecha de la

existencia de cualquiera de ellas, condicionará la liberación del permiso, previo estudio que incluya análisis químicos de suelo y mantos acuíferos; y,

XXXIII.

La s demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales relativas. El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta ley, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California.

Artículo 11 BIS. - Comercialización de fraccionamientos

Queda prohibida la enajenación, promesa de venta, publicidad, promoción o cualquier acto de comercialización de lotes, viviendas o unidades privativas dentro de fraccionamientos o desarrollos habitacionales que no cuenten previamente con:

- I. Acta formal de entrega-recepción por parte del Ayuntamiento correspondiente; y
- II. La prestación efectiva, continua y operativa de los servicios públicos básicos, incluyendo agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y vialidades en condiciones de funcionamiento.

Asimismo, los desarrolladores estarán obligados a proporcionar a los posibles adquirentes información veraz, completa y actualizada sobre el estado que guarda el desarrollo, incluyendo su situación jurídica, avance de urbanización, disponibilidad de servicios públicos y la existencia del acta de entrega-recepción correspondiente.

La autoridad competente deberá integrar y mantener actualizado un registro público de fraccionamientos y desarrollos habitacionales autorizados, el cual será de acceso libre y deberá contener, al menos, la información relativa a su autorización, avance de urbanización, cumplimiento de obligaciones y estatus de entrega-recepción.

Los actos realizados en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán sancionados conforme a la presente Ley y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad

administrativa, civil o penal en que incurran los desarrolladores o los servidores públicos que los autoricen o permitan.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Los Ayuntamientos deberán adecuar sus reglamentos y disposiciones administrativas en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO. Los Ayuntamientos deberán adecuar sus reglamentos y disposiciones administrativas en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Congreso del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DIPUTADO DANNY FIDEL MOGOLLÓN PÉREZ