



"2026, Año de la Educación para la Construcción de la Paz"

Mexicali, B.C., 21 de mayo de 2026
Oficio No.EVL/048/2026

1302

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-

Anteponiendo un cordial saludo, adjunto al presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD INMOBILIARIA, CUMPLIMIENTO DE DESARROLLOS PREVIOS, GARANTÍAS VIGENTES, ENTREGARECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y VIGILANCIA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL**, con el propósito de que sea enlistada en el Orden del día de la próxima Sesión Ordinaria del presente año.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle la más alta y distinguida de mis consideraciones.

ATENTAMENTE

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

Presidente de la Comisión de Asuntos Fronterizos y Migratorios
XXV Legislatura del Estado de Baja California



C.c.p. Archivo



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA.
P R E S E N T E .

HONORABLE ASAMBLEA
COMPAÑERAS DIPUTADAS, COMPAÑEROS DIPUTADOS

El suscrito **Dip. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**, en nombre propio, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, con fundamento en lo establecido por los artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter al Pleno de este H. Congreso del Estado, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD INMOBILIARIA, CUMPLIMIENTO DE DESARROLLOS PREVIOS, GARANTÍAS VIGENTES, ENTREGA-RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y VIGILANCIA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano constituye una función pública de alta relevancia social, económica y territorial. La autorización de fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones y demás acciones de urbanización no solo implica permitir el aprovechamiento de un predio, sino también ordenar la forma en que crecerán las ciudades, se conectarán las vialidades, se prestarán los servicios públicos, se dotará de infraestructura a las familias y se integrarán nuevas comunidades al entorno urbano.



En Baja California, el crecimiento inmobiliario ha sido indispensable para atender necesidades de vivienda, comercio, servicios, industria y equipamiento. Sin embargo, ese crecimiento debe acompañarse de una regla elemental de responsabilidad: quien desarrolla ciudad debe cumplir con las obligaciones que asumió frente a la autoridad, los adquirentes, los residentes y la comunidad.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California establece que sus disposiciones, reglamentos, programas y declaratorias son de orden público e interés social, y que las acciones de urbanización, fusiones, subdivisiones, fraccionamientos, cambios en la utilización de terrenos, obras de urbanización y edificación quedan sujetas al cumplimiento de dicha ley. También establece como objeto fijar normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, así como la edificación en los mismos.

La problemática que motiva esta iniciativa se presenta cuando desarrolladores, urbanizadores, promotores inmobiliarios, propietarios, fideicomisos o responsables solidarios obtienen autorizaciones para fraccionamientos o acciones de urbanización, comercializan viviendas, lotes o inmuebles, pero no concluyen adecuadamente las obras, no solventan observaciones técnicas, no formalizan áreas de destino, no restituyen garantías ejecutadas, no cubren erogaciones derivadas de ejecución subsidiaria o no culminan el procedimiento de entrega-recepción ante el Ayuntamiento.

La entrega-recepción de un fraccionamiento no es un acto meramente formal. Representa el punto en el que la autoridad verifica que las obras de urbanización, infraestructura, vialidades, banquetas, guarniciones, redes de agua potable, drenaje, alumbrado, electrificación, áreas de equipamiento y demás elementos autorizados fueron ejecutados conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en el acuerdo correspondiente. Mientras ese proceso no se cumple, existe incertidumbre sobre quién debe conservar, reparar, operar o mantener diversos componentes del desarrollo.



La legislación vigente reconoce que, mientras no se concluyan las acciones de urbanización y sean recibidas por el Municipio, quedan bajo responsabilidad del urbanizador. Esta regla es fundamental, porque impide trasladar indebidamente a residentes o al municipio cargas que corresponden a quien obtuvo la autorización y desarrolló el proyecto.

La problemática de los fraccionamientos no entregados afecta de manera directa a las personas que adquirieron una vivienda, lote, local o inmueble. Quienes compran dentro de un desarrollo inmobiliario no solo adquieren una construcción o una porción de terreno; adquieren también una expectativa razonable de entorno urbano funcional, con vialidades transitables, alumbrado, drenaje, agua potable, acceso seguro, áreas comunes, equipamiento, recolección de residuos, nomenclatura, conectividad y mantenimiento adecuado.

Cuando el fraccionamiento no ha sido debidamente entregado, los residentes pueden enfrentar problemas cotidianos que repercuten en su patrimonio y calidad de vida: calles inconclusas o deterioradas, fallas de alumbrado, falta de mantenimiento en áreas comunes o áreas verdes, deficiencias en drenaje o escurrimientos pluviales, problemas de acceso, ausencia de señalización, infraestructura dañada, servicios incompletos o incertidumbre sobre la autoridad responsable de atender reportes y reparaciones.

En muchos casos, los particulares terminan soportando cargas económicas extraordinarias. Residentes que ya pagaron por una vivienda o inmueble se ven obligados a organizar comités, contratar servicios privados, reparar vialidades, atender luminarias, sostener mantenimiento o gestionar ante distintas autoridades problemas que originalmente debieron ser resueltos por el urbanizador antes de la recepción formal del fraccionamiento.

El problema también afecta a los Ayuntamientos. Cuando un fraccionamiento no ha sido formalmente recibido, el municipio enfrenta presión ciudadana para prestar servicios, reparar infraestructura o



asumir mantenimiento, aun cuando legal y técnicamente la responsabilidad puede seguir correspondiendo al urbanizador. Esto genera tensiones presupuestales, administrativas y sociales, pues la autoridad municipal debe atender demandas legítimas de la comunidad sin liberar indebidamente a quien tenía la obligación original.

A esta problemática se suma un segundo fenómeno de alta relevancia práctica: las **fianzas o garantías otorgadas por los desarrolladores pueden vencer antes de que las acciones de urbanización hayan sido recibidas formalmente por la autoridad municipal competente**. Cuando ello ocurre, el Ayuntamiento pierde una herramienta esencial para asegurar la conclusión de obras pendientes, la reparación de deficiencias o la ejecución de obligaciones incumplidas.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California actualmente contempla la fianza de garantía dentro del proyecto ejecutivo de la acción de urbanización, pero lo hace de manera breve. El artículo 172 establece que dicho proyecto deberá contener, como mínimo, solicitud, planos, redes y servicios, especificaciones generales, documentación complementaria y fianza de garantía. Sin embargo, la norma vigente no desarrolla de manera expresa que dicha garantía deba mantenerse vigente, suficiente, actualizada y exigible hasta la recepción formal de las obras por el Municipio.

Asimismo, el artículo 190 prevé que, si transcurren los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que sean concluidas por el urbanizador, el Ayuntamiento puede proceder a la ejecución de las obras y cobrar las erogaciones correspondientes o hacer válida la fianza de garantía a que se refiere el artículo 172. No obstante, esta facultad puede volverse ineficaz si la fianza ya venció, fue cancelada, no fue renovada, resultó insuficiente o no fue actualizada oportunamente.



Por ello, la presente iniciativa propone fortalecer el régimen de garantías en la Ley de Desarrollo Urbano estatal. El objetivo es establecer que la fianza, seguro de caución o instrumento equivalente deberá permanecer vigente, suficiente, actualizado y exigible desde el inicio de la acción de urbanización y hasta la conclusión formal del procedimiento de entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana.

La propuesta no pretende regular el funcionamiento financiero de las instituciones de fianzas, materia que corresponde a la legislación federal. La Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas regula la organización, operación y funcionamiento de las instituciones de seguros y fianzas, así como sus actividades y operaciones. Lo que esta iniciativa regula es la obligación urbanística del desarrollador de mantener vigente la garantía exigida para respaldar el cumplimiento de obras y obligaciones derivadas de la autorización.

La regla es sencilla: sin entrega-recepción formal no debe liberarse la garantía, sin garantía vigente no debe considerarse acreditada la responsabilidad inmobiliaria y sin responsabilidad inmobiliaria acreditada no debe admitirse ni resolverse favorablemente una nueva autorización de desarrollo.

Para ello se propone crear el **Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria**, expedido por la autoridad municipal competente. Este certificado tendrá por objeto acreditar que el solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario no cuenta con obligaciones firmes, vencidas, graves e imputables pendientes de cumplimiento, derivadas de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios, acciones de urbanización, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado.



La iniciativa también propone que cada Ayuntamiento integre y administre su propio **Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria**, con base en sus expedientes, autorizaciones, actas, resoluciones, requerimientos, convenios, constancias y documentos oficiales. Esta decisión evita crear un padrón estatal centralizado y respeta la competencia municipal sobre la autorización, vigilancia, supervisión, recepción e incorporación de fraccionamientos y acciones de urbanización.

La reforma conserva un componente de coordinación, pero sin desplazar al municipio. La Secretaría estatal competente en materia de desarrollo urbano podrá emitir criterios técnicos orientadores y celebrar convenios de coordinación con los Ayuntamientos para facilitar intercambio de información, homologación de formatos y fortalecimiento institucional, pero sin sustituir las atribuciones municipales de autorización, supervisión, recepción, registro, inscripción, modificación o cancelación de información.

La iniciativa evita una prohibición absoluta, automática o indefinida. La improcedencia, suspensión o negativa vinculada al Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria solo podrá operar cuando existan incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables, sustentados en expediente administrativo, previa garantía de audiencia y mediante resolución fundada y motivada.

Además, se prevé expresamente que no podrá negarse el certificado cuando el incumplimiento derive exclusivamente de omisiones, retrasos, falta de resolución o actos imputables a la autoridad competente. También se permite regularizar mediante cumplimiento, solventación de observaciones, convenio garantizado, renovación o sustitución de garantías, ejecución de obras, pago de erogaciones exigibles, restitución de garantías o resolución administrativa o jurisdiccional favorable.



De igual forma, para evitar simulaciones o cambios de razón social, se propone que el solicitante declare bajo protesta de decir verdad los municipios del Estado en los que haya participado como desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso, representante o responsable solidario. Cuando existan antecedentes en otros municipios, la autoridad municipal que conozca del nuevo trámite podrá requerir al interesado certificados, constancias o informes emitidos por los Ayuntamientos correspondientes, o solicitar información mediante mecanismos de coordinación intermunicipal.

Una reforma de esta naturaleza requiere también mecanismos de vigilancia administrativa. No basta con crear un certificado, un padrón municipal o una obligación de mantener garantías vigentes si las autoridades competentes pueden omitir su integración, retrasar injustificadamente la actualización de registros, expedir certificados sin revisión suficiente o dejar de dar seguimiento a fraccionamientos no entregados.

Por ello, se propone incorporar la participación de los **Órganos Internos de Control de los Ayuntamientos**, exclusivamente en el ámbito de sus atribuciones de control, auditoría, seguimiento y prevención de responsabilidades administrativas. Esta participación no debe confundirse con una facultad técnica para autorizar desarrollos, emitir dictámenes urbanos, ejecutar fianzas o sustituir a las direcciones municipales de administración urbana, desarrollo urbano o control urbano.

El Órgano Interno de Control no debe decidir si procede o no una autorización urbanística. Tampoco debe validar técnicamente obras de urbanización ni aprobar certificados. Su función debe consistir en verificar que las áreas municipales competentes cumplan la ley, integren el padrón, den seguimiento a incumplimientos, funden y motiven sus resoluciones, respeten la garantía de audiencia, vigilen la vigencia de garantías y eviten omisiones que puedan generar responsabilidades administrativas.



Con esta arquitectura normativa, la reforma no invade competencias municipales; por el contrario, fortalece a los Ayuntamientos al dotarlos de herramientas legales claras para exigir responsabilidad a quienes pretenden desarrollar nuevos proyectos sin haber cumplido los anteriores o sin mantener vigentes las garantías correspondientes.

La actividad inmobiliaria debe ser compatible con el interés público urbano. Quien invierte y cumple debe contar con certeza, reglas claras y competencia leal. Quien incumple no debe trasladar costos a residentes, compradores o municipios, ni acumular nuevos desarrollos sin responder por los ya autorizados.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta Honorable Asamblea la presente iniciativa, con el firme propósito de fortalecer la responsabilidad inmobiliaria, proteger a las personas adquirentes de vivienda o bienes inmuebles, evitar que los fraccionamientos inconclusos trasladen cargas indebidas a residentes y municipios, y garantizar que las fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes permanezcan vigentes hasta la entrega-recepción formal de las obras.

En ese sentido, se propone la **reforma los artículos 162, 164, 166, 172, 174, 188, 189, 190, 239, 241, 242 y 243 y la adición del artículo 164 BIS a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California**, estableciendo para mayor claridad la siguiente tabla comparativa:

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California

VIGENTE	PROPUESTA
ARTÍCULO 162.- Para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluarán, además de los requisitos previstos en esta Ley, sus reglamentos, planes, programas y demás disposiciones aplicables, los siguientes aspectos:	ARTÍCULO 162.- Para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluarán, además de los requisitos previstos en esta Ley, sus reglamentos, planes, programas y demás disposiciones aplicables, los siguientes aspectos:



<p>I...XII</p>	<p>I...XII</p> <p>XIII. La acreditación de responsabilidad inmobiliaria del solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, en los términos previstos por esta Ley;</p> <p>XIV. La inexistencia de obligaciones firmes, vencidas, graves e imputables pendientes de cumplimiento, derivadas de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios, acciones de urbanización, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado, siempre que dichas obligaciones consten en resolución administrativa firme, convenio exigible, acta, requerimiento definitivo o documento oficial equivalente;</p> <p>XV. La inexistencia de procedimientos administrativos firmes que acrediten incumplimiento grave en materia de conclusión de obras, infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino, garantías, pagos derivados de ejecución subsidiaria o entrega-recepción de fraccionamientos; y</p>
----------------	---



XVI. La vigencia, suficiencia, actualización y exigibilidad de las fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para garantizar la ejecución, conservación, mantenimiento, entrega-recepción y cumplimiento de obligaciones derivadas de acciones de urbanización previamente autorizadas; y

XVII. En su caso, la existencia de convenios de regularización, programas de cumplimiento, garantías vigentes o resoluciones administrativas que acrediten que las obligaciones pendientes se encuentran en proceso formal de cumplimiento ante la autoridad competente.

Para efectos de las fracciones anteriores, la autoridad municipal competente deberá verificar la información contenida en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, así como en los expedientes administrativos, resoluciones, actas, requerimientos, acuerdos, constancias, pólizas, endosos, constancias de vigencia de garantías y demás documentos oficiales que obren en poder del Ayuntamiento o de la autoridad competente.



<p>ARTÍCULO 164.- No se recibirá para trámite ninguna solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización que no vaya acompañada de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público que corresponda y de la prueba que acredite la posesión jurídica de los terrenos, que podrá ser la de apeo y deslinde judicial. Para que proceda el trámite, la solicitud correspondiente deberá ir acompañada de los nombres y firmas de los urbanizadores, promotores y peritos responsables legalmente autorizados.</p>	<p>ARTÍCULO 164.- No se recibirá para trámite ninguna solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización que no vaya acompañada de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público que corresponda y de la prueba que acredite la posesión jurídica de los terrenos, que podrá ser la de apeo y deslinde judicial. Para que proceda el trámite, la solicitud correspondiente deberá ir acompañada de los nombres y firmas de los urbanizadores, promotores y peritos responsables legalmente autorizados.</p> <p>Además de los requisitos previstos en el párrafo anterior, la solicitud deberá acompañarse del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria expedido por la autoridad municipal competente conforme al artículo 164 BIS de esta Ley.</p> <p>Cuando la solicitud no acompañe dicho Certificado, la autoridad municipal competente prevendrá al interesado para que subsane la omisión dentro del plazo previsto en el reglamento municipal aplicable. Transcurrido dicho plazo sin que se subsane la omisión, la solicitud se tendrá por no presentada o será desechada conforme a las disposiciones aplicables.</p>
	<p>ARTÍCULO 164 BIS.- Para la admisión, trámite y resolución de solicitudes de autorización de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones,</p>



Sin correlativo

relotificaciones o proyectos inmobiliarios que requieran autorización municipal en materia de desarrollo urbano, será requisito contar con el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria.

El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá por objeto acreditar que el solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario no cuenta con obligaciones firmes, vencidas, graves e imputables pendientes de cumplimiento, derivadas de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios, acciones de urbanización, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado.

Para efectos de esta Ley, el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria deberá acreditar, cuando menos, que la persona solicitante:

- I. No tiene acciones de urbanización autorizadas con plazo vencido sin concluir, cuando el incumplimiento le sea imputable;
- II. No tiene fraccionamientos, etapas o desarrollos concluidos sin haber iniciado el proceso de entrega-recepción dentro del plazo previsto por esta Ley o por la autorización



	<p>correspondiente, cuando dicho incumplimiento le sea imputable;</p> <p>III. No tiene obligaciones firmes pendientes derivadas de acuerdos de autorización, programas parciales, licencias, permisos, resoluciones administrativas, actas de inspección, actas de entrega-recepción, requerimientos o convenios emitidos o celebrados con autoridad competente;</p> <p>IV. No tiene obras de infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino o acciones de urbanización pendientes de ejecución, corrección o reparación, cuando exista resolución administrativa firme o documento oficial equivalente que así lo determine;</p> <p>V. No tiene garantías, fianzas o instrumentos equivalentes ejecutados por incumplimiento sin que se haya realizado la reparación, restitución, reintegro o cumplimiento correspondiente;</p> <p>VI. No tiene adeudos firmes, líquidos y exigibles derivados de la ejecución subsidiaria de obras, trabajos, reparaciones o acciones realizadas por autoridad competente; y</p> <p>VII. No tiene resoluciones administrativas firmes que acrediten incumplimiento grave en materia de desarrollo inmobiliario, urbanización, infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino o entrega-recepción de fraccionamientos.</p>
--	--



VIII. No tiene fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes vencidos, insuficientes, no renovados, no actualizados, cancelados indebidamente o pendientes de restitución, respecto de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado, cuando las obras no hayan sido recibidas formalmente por la autoridad municipal competente.

El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria será expedido por la autoridad municipal competente en materia de administración urbana, desarrollo urbano, control urbano o su equivalente, con base en sus expedientes, registros administrativos, actas, resoluciones, requerimientos, convenios, constancias, pólizas, endosos, constancias de vigencia de garantías y en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria.

El solicitante deberá declarar, bajo protesta de decir verdad, los municipios del Estado en los que haya participado durante los últimos diez años como desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomitente, fiduciario con facultades de desarrollo, representante, administrador o responsable solidario en acciones



de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o proyectos inmobiliarios que requieran autorización municipal en materia de desarrollo urbano.

Cuando del expediente, de la declaración del solicitante o de información oficial se advierta participación en otros municipios del Estado, la autoridad municipal que conozca del trámite podrá requerir al interesado la presentación de certificados, constancias o informes emitidos por los Ayuntamientos correspondientes, sin perjuicio de solicitar información mediante mecanismos de coordinación intermunicipal.

La autoridad municipal competente podrá negar el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria únicamente cuando exista incumplimiento firme, vencido, grave e imputable al solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, previa garantía de audiencia y mediante resolución fundada y motivada.

No procederá negar el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria cuando el incumplimiento derive exclusivamente de omisiones, retrasos, falta de resolución o actos imputables a la autoridad competente, siempre que el



interesado acredite haber presentado en tiempo y forma la documentación, solicitudes, constancias o promociones necesarias para continuar el procedimiento correspondiente.

Cuando la autoridad advierta la existencia de incumplimiento que pudiera impedir la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, deberá emitir resolución fundada y motivada, precisando:

- I. La obligación pendiente;
- II. El expediente o autorización de origen;
- III. El plazo vencido;
- IV. Los documentos oficiales que sustentan el incumplimiento;
- V. La causa de imputabilidad;
- VI. La gravedad del incumplimiento; y
- VII. Los medios de regularización disponibles.

Cuando el incumplimiento derive de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes vencidos, insuficientes, no renovados, no actualizados o cancelados indebidamente, la resolución deberá precisar el monto garantizado, la vigencia, el beneficiario, la obligación garantizada, el estado de la obra o acción de urbanización y las medidas necesarias para su renovación, ampliación, sustitución, restitución o ejecución.



	<p>Previo a la negativa del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, la autoridad municipal competente deberá garantizar el derecho de audiencia del interesado, otorgándole oportunidad para manifestar lo que a su derecho convenga, ofrecer pruebas, acreditar cumplimiento, justificar la falta de imputabilidad o proponer convenio de regularización debidamente garantizado.</p> <p>La expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria no exime al solicitante del cumplimiento de los demás requisitos legales, técnicos, ambientales, fiscales, administrativos, registrales o municipales que correspondan.</p> <p>El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá la vigencia que establezca el reglamento municipal correspondiente, sin que pueda ser menor de noventa días naturales.</p>
<p>ARTÍCULO 166.- Cuando el solicitante sea distinto al urbanizador, se le denominará “promotor inmobiliario” y además de cumplir con los requisitos estipulados para la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, deberá acompañar a la solicitud las copias de los contratos celebrados con los propietarios de los terrenos, para el caso de acciones de urbanización para la expansión, o de terrenos y edificios, en el caso de acciones de urbanización para la</p>	<p>ARTÍCULO 166.- Cuando el solicitante sea distinto al urbanizador, se le denominará “promotor inmobiliario” y además de cumplir con los requisitos estipulados para la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, deberá acompañar a la solicitud las copias de los contratos celebrados con los propietarios de los terrenos, para el caso de acciones de urbanización para la expansión, o de terrenos y edificios, en el caso de acciones de urbanización para la</p>



renovación, de los cuales se derive su interés en el trámite.

El promotor inmobiliario deberá asumir expresamente la responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos o de fincas y predios, según corresponda, en la solicitud de trámite correspondiente.

renovación, de los cuales se derive su interés en el trámite.

El promotor inmobiliario deberá asumir expresamente la responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos o de fincas y predios, según corresponda, en la solicitud de trámite correspondiente.

La responsabilidad solidaria comprenderá también las obligaciones de conclusión de obras, cumplimiento de requerimientos, solventación de observaciones, conservación de infraestructura mientras no sea recibida por el Municipio, integración de expedientes, inicio y conclusión del procedimiento de entrega-recepción, pago de erogaciones derivadas de ejecución subsidiaria, reparación de daños, restitución de garantías, formalización de áreas de destino, renovación, ampliación, sustitución y mantenimiento de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes, y demás obligaciones establecidas en esta Ley, sus reglamentos, acuerdos de autorización, convenios y resoluciones administrativas aplicables.

Cuando el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario actúe



	<p>mediante sociedades, vehículos jurídicos, contratos, fideicomisos, administradoras, representantes comunes o estructuras corporativas distintas, la autoridad competente podrá considerar la existencia de control efectivo o representación común únicamente cuando existan elementos documentales objetivos que acrediten que las personas físicas o morales actúan como una misma unidad económica o bajo dirección común respecto de las obligaciones derivadas de la acción de urbanización.</p> <p>La sola coincidencia de socios minoritarios, apoderados, representantes técnicos, domicilios o prestadores de servicios no será suficiente, por sí misma, para atribuir responsabilidad inmobiliaria.</p> <p>La determinación a que se refiere este artículo deberá emitirse mediante resolución fundada y motivada, sustentada en elementos objetivos y respetando el derecho de audiencia del interesado.</p>
<p>ARTÍCULO 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:</p> <p>I.- Solicitud expedida por la autoridad que corresponda debidamente llenada</p>	<p>ARTÍCULO 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:</p> <p>I.- Solicitud expedida por la autoridad que corresponda debidamente llenada</p>



<p>y firmada por los urbanizadores, promotores y peritos;</p> <p>II. Planos propios del Proyecto respetando las condiciones del Artículo 161 de esta Ley;</p> <p>III. Planos de redes y servicios propuestos y existentes;</p> <p>IV. Las especificaciones generales de la acción de urbanización;</p> <p>V. Documentación complementaria que incluya constancia de propiedad, libertad de gravámenes, memorias descriptivas y de cálculo de la acción de urbanización y otras.</p> <p>VI. Fianza de garantía.</p>	<p>y firmada por los urbanizadores, promotores y peritos;</p> <p>II. Planos propios del Proyecto respetando las condiciones del Artículo 161 de esta Ley;</p> <p>III. Planos de redes y servicios propuestos y existentes;</p> <p>IV. Las especificaciones generales de la acción de urbanización;</p> <p>V. Documentación complementaria que incluya constancia de propiedad, libertad de gravámenes, memorias descriptivas y de cálculo de la acción de urbanización y otras.</p> <p>VI. Fianza de garantía, seguro de caución o instrumento de garantía equivalente, en los términos previstos por esta Ley, los reglamentos municipales aplicables y el acuerdo de autorización respectivo.</p> <p>La fianza de garantía, seguro de caución o instrumento equivalente deberá constituirse a favor del Ayuntamiento o de la autoridad competente, según corresponda, y tendrá por objeto garantizar la correcta ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización autorizadas, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de autorización, hasta la conclusión formal del procedimiento de entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana.</p>
--	---



La garantía deberá mantenerse vigente, suficiente, actualizada y exigible desde el inicio de la acción de urbanización y hasta la recepción formal de las obras por la autoridad municipal competente.

El urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario estará obligado a renovar, ampliar o sustituir la garantía antes de su vencimiento, cuando las obras no hayan sido recibidas formalmente por la autoridad competente.

La garantía no podrá cancelarse, liberarse o reducirse por vencimiento, solicitud del interesado o liberación parcial, sin autorización expresa, fundada y motivada de la autoridad municipal competente.

La falta de renovación, ampliación o sustitución oportuna de la garantía será considerada incumplimiento grave para efectos del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, del Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, de las medidas de seguridad, de las sanciones administrativas y de las demás acciones que correspondan conforme a esta Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez recibidas formalmente las obras, la autoridad municipal competente podrá exigir la constitución de garantía adicional para responder



	<p>por vicios ocultos, defectos de construcción, fallas de infraestructura o deterioros atribuibles al urbanizador, en los términos que establezcan los reglamentos municipales y el acuerdo de autorización correspondiente.</p>
<p>ARTÍCULO 174.- Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorguen las autoridades competentes, se harán mediante Acuerdo de autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el urbanizador y el promotor inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras.</p>	<p>ARTÍCULO 174.- Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorguen las autoridades competentes, se harán mediante Acuerdo de autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el urbanizador y el promotor inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras.</p> <p>El acuerdo de autorización deberá precisar el monto, vigencia, beneficiario, condiciones de actualización, renovación, ampliación, sustitución, reducción, ejecución y cancelación de las fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para asegurar la correcta ejecución,</p>



<p>Se considera como título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento, al Acuerdo de autorización de la acción de urbanización publicado e inscrito en los términos antes expuestos. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se regirán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.</p> <p>Los gastos y derechos que causen la autorización, publicación y registro del acuerdo de autorización, serán a cargo del urbanizador o del Promotor Inmobiliario.</p>	<p>conservación, mantenimiento, entrega-recepción y, en su caso, vicios ocultos de las obras de urbanización.</p> <p>Se considera como título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento, al Acuerdo de autorización de la acción de urbanización publicado e inscrito en los términos antes expuestos. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se regirán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.</p> <p>Los gastos y derechos que causen la autorización, publicación y registro del acuerdo de autorización, serán a cargo del urbanizador o del Promotor Inmobiliario.</p>
<p>ARTÍCULO 188.- En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedan bajo la responsabilidad del urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.</p> <p>La infraestructura y servicio señalado en las fracciones I y II del artículo 160 QUATER de esta Ley no podrán ser recibidas por el Municipio, siempre serán responsabilidad del urbanizador, o bien, del comité de vecinos del fraccionamiento respectivo.</p>	<p>ARTÍCULO 188.- En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedan bajo la responsabilidad del urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.</p> <p>La infraestructura y servicio señalado en las fracciones I y II del artículo 160 QUATER de esta Ley no podrán ser recibidas por el Municipio, siempre serán responsabilidad del urbanizador, o bien, del comité de vecinos del fraccionamiento respectivo.</p> <p>La responsabilidad del desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario,</p>



fideicomiso o responsable solidario subsistirá hasta la conclusión formal del acto de entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana, según corresponda, salvo aquellas obligaciones que por su naturaleza, acuerdo de autorización, convenio, reglamento o resolución administrativa deban permanecer a cargo de los particulares.

Mientras las acciones de urbanización no sean formalmente recibidas por el Municipio, el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario deberá mantener vigentes, suficientes, actualizadas y exigibles las garantías constituidas para asegurar la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras, sin que puedan cancelarse, liberarse o reducirse sin autorización expresa, fundada y motivada de la autoridad municipal competente.

El incumplimiento firme, vencido, grave e imputable de las obligaciones previstas en este artículo, incluyendo la falta de renovación, ampliación, sustitución o restitución de las garantías correspondientes, podrá ser causa para negar la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, previa resolución fundada y motivada de la autoridad municipal competente y con garantía de audiencia del interesado.



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 del 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, ésta podrá interponer el recurso correspondiente

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 del 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, ésta podrá interponer el 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.

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.

Cuando el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario no inicie el procedimiento de entrega-recepción dentro del plazo previsto en este artículo, la autoridad municipal competente deberá requerirle formalmente el cumplimiento, otorgándole un plazo razonable para subsanar la omisión o justificar



	<p>legalmente la imposibilidad de hacerlo.</p> <p>Transcurrido dicho plazo sin que se inicie el procedimiento, se acredite el cumplimiento o se justifique legalmente la imposibilidad de continuar, la autoridad municipal competente podrá iniciar el procedimiento para la inscripción correspondiente en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, previa garantía de audiencia.</p> <p>La inscripción del incumplimiento producirá efectos para la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, sin perjuicio de las sanciones, ejecución de garantías, ejecución subsidiaria de obras, cobro de erogaciones y demás responsabilidades que procedan conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.</p>
<p>ARTÍCULO 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:</p> <p>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;</p> <p>II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la</p>	<p>ARTÍCULO 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:</p> <p>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;</p> <p>II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la</p>



<p>terminación de las obras y acciones de urbanización; y</p> <p>III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.</p> <p>En caso de que transcurran los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que éstas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, este último estará facultado para proceder a la ejecución de las obras y, en su momento, informar a la Secretaría de Hacienda 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.</p>	<p>terminación de las obras y acciones de urbanización; y</p> <p>III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.</p> <p>En caso de que transcurran los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que éstas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, este último estará facultado para proceder a la ejecución de las obras y, en su momento, informar a la Secretaría de Hacienda 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.</p> <p>Cuando la autoridad municipal competente advierta que la fianza, seguro de caución o instrumento de garantía equivalente está próximo a vencer y las obras no han sido recibidas formalmente, deberá requerir al urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario su renovación, ampliación o sustitución.</p>
--	---



Si el obligado no acredita la renovación, ampliación o sustitución dentro del plazo otorgado, la autoridad municipal competente podrá iniciar el procedimiento para hacer efectiva la garantía, adoptar las medidas de seguridad procedentes e inscribir el incumplimiento en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, previa garantía de audiencia.

La existencia de obras pendientes, observaciones técnicas no solventadas, pagos firmes no cubiertos, garantías ejecutadas sin restitución, garantías vencidas, no renovadas, no actualizadas, insuficientes o canceladas indebidamente, erogaciones pendientes de reintegro derivadas de ejecución subsidiaria o falta de entrega-recepción imputable al responsable, será considerada incumplimiento para efectos del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, siempre que exista resolución fundada y motivada de la autoridad competente.

La resolución deberá precisar si el incumplimiento es imputable al desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, así como las condiciones de regularización que permitan dejar sin efectos la restricción correspondiente.



	<p>La falta de garantía vigente, suficiente, actualizada y exigible no impedirá al Ayuntamiento ejercer las acciones administrativas, fiscales, civiles o de cualquier otra naturaleza que procedan para lograr la ejecución de las obras pendientes o el reintegro de las erogaciones realizadas.</p>
<p>ARTÍCULO 239.- El Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como las autoridades municipales correspondientes, tendrán a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.</p>	<p>ARTÍCULO 239.- El Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como las autoridades municipales correspondientes, tendrán a su cargo, en el ámbito de sus respectivas competencias, la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.</p> <p>Los Ayuntamientos deberán integrar, administrar, actualizar, modificar y cancelar, en el ámbito de su competencia, el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, en el cual se registrarán las acciones de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento o por la autoridad competente dentro de su territorio, su estado de avance, conclusión, entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana, así como los incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables a desarrolladores, urbanizadores, promotores inmobiliarios,</p>



	<p>propietarios, fideicomisos o responsables solidarios.</p> <p>El Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria deberá incluir, cuando resulte aplicable, el estado de las fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para cada acción de urbanización, identificando su monto, vigencia, beneficiario, obligación garantizada, renovación, ampliación, sustitución, reducción, cancelación, ejecución o restitución.</p> <p>El Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá naturaleza administrativa, deberá integrarse con base en expedientes, autorizaciones, resoluciones, actas, requerimientos, acuerdos, constancias, pólizas, endosos, convenios y demás documentos oficiales, y no podrá utilizarse para imponer consecuencias jurídicas sin que previamente se haya respetado el derecho de audiencia y defensa del interesado.</p> <p>La información contenida en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria será utilizada para la expedición, negativa, modificación o cancelación del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, así como para el seguimiento institucional de desarrollos, fraccionamientos,</p>
--	--



garantías y acciones de urbanización previamente autorizadas.

La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano podrá, sin sustituir las atribuciones municipales, emitir criterios técnicos orientadores y celebrar convenios de coordinación con los Ayuntamientos para facilitar el intercambio de información, homologar formatos y fortalecer el seguimiento de acciones de urbanización y garantías.

Los Órganos Internos de Control de los Ayuntamientos, en el ámbito de sus atribuciones, deberán verificar que las autoridades municipales competentes den cumplimiento a las disposiciones relativas al Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, al Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, a la vigilancia de fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes, a los procedimientos de inscripción, modificación o cancelación de registros, y al seguimiento de obligaciones derivadas de acciones de urbanización previamente autorizadas.

La verificación a que se refiere el párrafo anterior tendrá carácter de control, auditoría, seguimiento y prevención de responsabilidades administrativas, sin sustituir las atribuciones técnicas, resolutivas o



	<p>de autorización que correspondan a las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano, administración urbana, control urbano o su equivalente.</p> <p>Quando los Órganos Internos de Control adviertan omisiones, retrasos injustificados, alteración de registros, expedición indebida de certificados, falta de seguimiento a incumplimientos firmes, falta de vigilancia sobre la vigencia de garantías o cualquier posible responsabilidad administrativa, deberán actuar conforme a la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.</p>
<p>ARTÍCULO 241.- Se consideran como medidas de seguridad:</p> <p>I. La suspensión de trabajos y servicios;</p> <p>II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;</p> <p>III. La desocupación o desalojo de inmuebles;</p> <p>IV. La demolición de construcciones;</p> <p>V. El retiro de las instalaciones;</p> <p>VI. La prohibición de uso del inmueble;</p> <p>VII. Cualesquiera otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.</p>	<p>ARTÍCULO 241.-Se consideran como medidas de seguridad:</p> <p>I. La suspensión de trabajos y servicios;</p> <p>II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;</p> <p>III. La desocupación o desalojo de inmuebles;</p> <p>IV. La demolición de construcciones;</p> <p>V. El retiro de las instalaciones;</p> <p>VI. La prohibición de uso del inmueble;</p> <p>VII. La suspensión temporal del trámite de nuevas solicitudes de autorización de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones, cuando la autoridad municipal competente advierta</p>



	<p>incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables al solicitante, relacionados con autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado;</p> <p>VIII. El requerimiento de renovación, ampliación, sustitución o restitución de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes, cuando las acciones de urbanización no hayan sido recibidas formalmente por el Municipio; y</p> <p>IX. Cualesquiera otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.</p> <p>Las medidas previstas en las fracciones VII y VIII deberán ser proporcionales al incumplimiento detectado y cesarán cuando el interesado acredite su regularización, cumplimiento, renovación, ampliación, sustitución o restitución de garantías, convenio garantizado o resolución administrativa o jurisdiccional que deje sin efectos el incumplimiento correspondiente.</p>
<p>ARTÍCULO 242.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:</p> <p>I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las</p>	<p>ARTÍCULO 242.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:</p> <p>I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las</p>



<p>construcciones y de las obras y servicios;</p> <p>II. Multa de una a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, y tratándose de inmuebles, hasta el diez por ciento de su valor;</p> <p>III. Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas;</p> <p>IV. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.</p>	<p>construcciones y de las obras y servicios;</p> <p>II. Multa de una a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, y tratándose de inmuebles, hasta el diez por ciento de su valor;</p> <p>III. Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas;</p> <p>IV. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas;</p> <p>V. Suspensión temporal para obtener nuevas autorizaciones de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones ante el Ayuntamiento que imponga la sanción, hasta en tanto se acredite la regularización del incumplimiento que le dio origen.</p> <p>La sanción prevista en la fracción V deberá imponerse mediante resolución fundada y motivada, previa garantía de audiencia, y únicamente cuando el incumplimiento sea firme, vencido, grave e imputable al desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario.</p> <p>Para efectos de este artículo, se considerará incumplimiento grave la falta de renovación, ampliación, sustitución, restitución o mantenimiento de fianzas, seguros</p>
--	--



	<p>de caución o instrumentos de garantía equivalentes, cuando las acciones de urbanización no hayan sido recibidas formalmente por el Municipio.</p> <p>La suspensión temporal cesará cuando la persona interesada acredite el cumplimiento de las obligaciones pendientes, la celebración de convenio de regularización debidamente garantizado, la ejecución de las obras omitidas, el pago de las erogaciones exigibles, la restitución de garantías ejecutadas, la renovación, ampliación o sustitución de garantías, la solventación de observaciones o la resolución administrativa o jurisdiccional que deje sin efectos el incumplimiento.</p>
<p>ARTICULO 243.- En las disposiciones reglamentarias de esta Ley, se determinarán los casos y el procedimiento en que deberán de ser aplicadas las medidas de seguridad, así como la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.</p>	<p>ARTÍCULO 243.- En las disposiciones reglamentarias de esta Ley se determinarán los casos y el procedimiento en que deberán ser aplicadas las medidas de seguridad, así como la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia, el daño ocasionado al desarrollo urbano, la afectación a residentes o adquirentes, el estado de cumplimiento de las obras de urbanización, la existencia de acciones de regularización y la conducta procesal del infractor.</p>



Tratándose de incumplimientos relacionados con conclusión de obras, entrega-recepción de fraccionamientos, ejecución de garantías, vencimiento, insuficiencia, falta de renovación, falta de actualización, cancelación indebida o falta de restitución de fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes, reintegro de erogaciones o expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, el procedimiento deberá prever, cuando menos:

I. Notificación formal al presunto responsable;

II. Precisión de las obligaciones pendientes, expediente de origen, autorización respectiva, plazos vencidos y documentos oficiales que sustentan el posible incumplimiento;

III. Identificación de la fianza, seguro de caución o instrumento de garantía equivalente, cuando el incumplimiento se relacione con su vigencia, suficiencia, renovación, actualización, sustitución, cancelación, ejecución o restitución;

IV. Plazo para manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas;

V. Posibilidad de acreditar cumplimiento, justificar la falta de imputabilidad, renovar, ampliar, sustituir o restituir garantías, o



	<p>presentar programa de regularización;</p> <p>VI. Posibilidad de celebrar convenio de cumplimiento garantizado, cuando la naturaleza del incumplimiento lo permita;</p> <p>VII. Resolución fundada y motivada;</p> <p>VIII. Inscripción, modificación o cancelación del registro correspondiente en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria; y</p> <p>IX. Medios de defensa procedentes conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.</p>
--	---

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito someter a consideración de esta H. Asamblea del Congreso del Estado Libre y Soberano de Baja California la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 162, 164, 166, 172, 174, 188, 189, 190, 239, 241, 242 Y 243 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 164 BIS A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se reforma el Artículo 162 a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 162.-...

I... XII



XIII. La acreditación de responsabilidad inmobiliaria del solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, en los términos previstos por esta Ley;

XIV. La inexistencia de obligaciones firmes, vencidas, graves e imputables pendientes de cumplimiento, derivadas de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios, acciones de urbanización, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado, siempre que dichas obligaciones consten en resolución administrativa firme, convenio exigible, acta, requerimiento definitivo o documento oficial equivalente;

XV. La inexistencia de procedimientos administrativos firmes que acrediten incumplimiento grave en materia de conclusión de obras, infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino, garantías, pagos derivados de ejecución subsidiaria o entrega-recepción de fraccionamientos;

XVI. La vigencia, suficiencia, actualización y exigibilidad de las fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para garantizar la ejecución, conservación, mantenimiento, entrega-recepción y cumplimiento de obligaciones derivadas de acciones de urbanización previamente autorizadas; y

XVII. En su caso, la existencia de convenios de regularización, programas de cumplimiento, garantías vigentes o resoluciones administrativas que acrediten que las obligaciones pendientes se encuentran en proceso formal de cumplimiento ante la autoridad competente.

Para efectos de las fracciones anteriores, la autoridad municipal competente deberá verificar la información contenida en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, así como en los expedientes



administrativos, resoluciones, actas, requerimientos, acuerdos, constancias, pólizas, endosos, constancias de vigencia de garantías, convenios y demás documentos oficiales que obren en poder del Ayuntamiento o de la autoridad competente.

SEGUNDO. Se reforma el Artículo 164 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 164.-...

Además de los requisitos previstos en el párrafo anterior, la solicitud deberá acompañarse del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria expedido por la autoridad municipal competente conforme al artículo 164 BIS de esta Ley.

Cuando la solicitud no acompañe dicho Certificado, la autoridad municipal competente prevendrá al interesado para que subsane la omisión dentro del plazo previsto en el reglamento municipal aplicable. Transcurrido dicho plazo sin que se subsane la omisión, la solicitud se tendrá por no presentada o será desechada conforme a las disposiciones aplicables.

TERCERO. Se adiciona el Artículo 164 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 164 BIS.- Para la admisión, trámite y resolución de solicitudes de autorización de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o proyectos inmobiliarios que requieran autorización municipal en materia de desarrollo urbano, será requisito contar con el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria.

El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá por objeto acreditar que el solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario no cuenta con obligaciones firmes, vencidas, graves e imputables pendientes de



cumplimiento, derivadas de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios, acciones de urbanización, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado.

Para efectos de esta Ley, el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria deberá acreditar, cuando menos, que la persona solicitante:

- I. No tiene acciones de urbanización autorizadas con plazo vencido sin concluir, cuando el incumplimiento le sea imputable;
- II. No tiene fraccionamientos, etapas o desarrollos concluidos sin haber iniciado el proceso de entrega-recepción dentro del plazo previsto por esta Ley o por la autorización correspondiente, cuando dicho incumplimiento le sea imputable;
- III. No tiene obligaciones firmes pendientes derivadas de acuerdos de autorización, programas parciales, licencias, permisos, resoluciones administrativas, actas de inspección, actas de entrega-recepción, requerimientos o convenios emitidos o celebrados con autoridad competente;
- IV. No tiene obras de infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino o acciones de urbanización pendientes de ejecución, corrección o reparación, cuando exista resolución administrativa firme o documento oficial equivalente que así lo determine;
- V. No tiene garantías, fianzas o instrumentos equivalentes ejecutados por incumplimiento sin que se haya realizado la reparación, restitución, reintegro o cumplimiento correspondiente;
- VI. No tiene adeudos firmes, líquidos y exigibles derivados de la ejecución subsidiaria de obras, trabajos, reparaciones o acciones realizadas por autoridad competente; y
- VII. No tiene resoluciones administrativas firmes que acrediten incumplimiento grave en materia de desarrollo inmobiliario, urbanización, infraestructura, equipamiento, vialidades, servicios, áreas de destino o entrega-recepción de fraccionamientos.
- VIII. No tiene fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes vencidos, insuficientes, no renovados, no



actualizados, cancelados indebidamente o pendientes de restitución, respecto de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado, cuando las obras no hayan sido recibidas formalmente por la autoridad municipal competente.

El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria será expedido por la autoridad municipal competente en materia de administración urbana, desarrollo urbano, control urbano o su equivalente, con base en sus expedientes, registros administrativos, actas, resoluciones, requerimientos, convenios, constancias, pólizas, endosos, constancias de vigencia de garantías y en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria.

El solicitante deberá declarar, bajo protesta de decir verdad, los municipios del Estado en los que haya participado durante los últimos diez años como desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomitente, fiduciario con facultades de desarrollo, representante, administrador o responsable solidario en acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o proyectos inmobiliarios que requieran autorización municipal en materia de desarrollo urbano.

Cuando del expediente, de la declaración del solicitante o de información oficial se advierta participación en otros municipios del Estado, la autoridad municipal que conozca del trámite podrá requerir al interesado la presentación de certificados, constancias o informes emitidos por los Ayuntamientos correspondientes, sin perjuicio de solicitar información mediante mecanismos de coordinación intermunicipal.

La autoridad municipal competente podrá negar el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria únicamente cuando exista incumplimiento firme, vencido, grave e imputable al solicitante, desarrollador,



urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, previa garantía de audiencia y mediante resolución fundada y motivada.

No procederá negar el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria cuando el incumplimiento derive exclusivamente de omisiones, retrasos, falta de resolución o actos imputables a la autoridad competente, siempre que el interesado acredite haber presentado en tiempo y forma la documentación, solicitudes, constancias o promociones necesarias para continuar el procedimiento correspondiente.

Cuando la autoridad advierta la existencia de incumplimiento que pudiera impedir la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, deberá emitir resolución fundada y motivada, precisando:

- I. La obligación pendiente;
- II. El expediente o autorización de origen;
- III. El plazo vencido;
- IV. Los documentos oficiales que sustentan el incumplimiento;
- V. La causa de imputabilidad;
- VI. La gravedad del incumplimiento; y
- VII. Los medios de regularización disponibles.

Cuando el incumplimiento derive de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes vencidos, insuficientes, no renovados, no actualizados o cancelados indebidamente, la resolución deberá precisar el monto garantizado, la vigencia, el beneficiario, la obligación garantizada, el estado de la obra o acción de urbanización y las medidas necesarias para su renovación, ampliación, sustitución, restitución o ejecución.

Previo a la negativa del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, la autoridad municipal competente deberá garantizar el derecho de audiencia del interesado, otorgándole oportunidad para manifestar lo que a su derecho convenga, ofrecer pruebas, acreditar cumplimiento,



justificar la falta de imputabilidad o proponer convenio de regularización debidamente garantizado.

La expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria no exime al solicitante del cumplimiento de los demás requisitos legales, técnicos, ambientales, fiscales, administrativos, registrales o municipales que correspondan.

El Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá la vigencia que establezca el reglamento municipal correspondiente, sin que pueda ser menor de noventa días naturales.

CUARTO. Se reforma el Artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 166.- ...

...

La responsabilidad solidaria comprenderá también las obligaciones de conclusión de obras, cumplimiento de requerimientos, solventación de observaciones, conservación de infraestructura mientras no sea recibida por el Municipio, integración de expedientes, inicio y conclusión del procedimiento de entrega-recepción, pago de erogaciones derivadas de ejecución subsidiaria, reparación de daños, restitución de garantías, formalización de áreas de destino, renovación, ampliación, sustitución y mantenimiento de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes, y demás obligaciones establecidas en esta Ley, sus reglamentos, acuerdos de autorización, convenios y resoluciones administrativas aplicables.

Cuando el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario actúe mediante sociedades, vehículos jurídicos, contratos, fideicomisos, administradoras, representantes comunes o estructuras corporativas distintas, la autoridad competente podrá considerar la existencia de control efectivo



o representación común únicamente cuando existan elementos documentales objetivos que acrediten que las personas físicas o morales actúan como una misma unidad económica o bajo dirección común respecto de las obligaciones derivadas de la acción de urbanización.

La sola coincidencia de socios minoritarios, apoderados, representantes técnicos, domicilios o prestadores de servicios no será suficiente, por sí misma, para atribuir responsabilidad inmobiliaria.

La determinación a que se refiere este artículo deberá emitirse mediante resolución fundada y motivada, sustentada en elementos objetivos y respetando el derecho de audiencia del interesado.

QUINTO. Se reforma el Artículo 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 172.- ...

I...V

VI. Fianza de garantía, seguro de caución o instrumento de garantía equivalente, en los términos previstos por esta Ley, los reglamentos municipales aplicables y el acuerdo de autorización respectivo.

La fianza de garantía, seguro de caución o instrumento equivalente deberá constituirse a favor del Ayuntamiento o de la autoridad competente, según corresponda, y tendrá por objeto garantizar la correcta ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización autorizadas, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de autorización, hasta la conclusión formal del procedimiento de entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana.



La garantía deberá mantenerse vigente, suficiente, actualizada y exigible desde el inicio de la acción de urbanización y hasta la recepción formal de las obras por la autoridad municipal competente.

El urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario estará obligado a renovar, ampliar o sustituir la garantía antes de su vencimiento, cuando las obras no hayan sido recibidas formalmente por la autoridad competente.

La garantía no podrá cancelarse, liberarse o reducirse por vencimiento, solicitud del interesado o liberación parcial, sin autorización expresa, fundada y motivada de la autoridad municipal competente.

La falta de renovación, ampliación o sustitución oportuna de la garantía será considerada incumplimiento grave para efectos del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, del Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, de las medidas de seguridad, de las sanciones administrativas y de las demás acciones que correspondan conforme a esta Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez recibidas formalmente las obras, la autoridad municipal competente podrá exigir la constitución de garantía adicional para responder por vicios ocultos, defectos de construcción, fallas de infraestructura o deterioros atribuibles al urbanizador, en los términos que establezcan los reglamentos municipales y el acuerdo de autorización correspondiente.

SEXTO. Se reforma el Artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 174.- ...

El acuerdo de autorización deberá precisar el monto, vigencia, beneficiario, condiciones de actualización, renovación, ampliación, sustitución, reducción, ejecución y cancelación de las fianzas, seguros



de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para asegurar la correcta ejecución, conservación, mantenimiento, entrega-recepción y, en su caso, vicios ocultos de las obras de urbanización.

Se considera como título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento, al Acuerdo de autorización de la acción de urbanización publicado e inscrito en los términos antes expuestos. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se registrarán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.

Los gastos y derechos que causen la autorización, publicación y registro del acuerdo de autorización, serán a cargo del urbanizador o del Promotor Inmobiliario.

SÉPTIMO. Se reforma el Artículo 188 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 188.- ...

...

La responsabilidad del desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario subsistirá hasta la conclusión formal del acto de entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana, según corresponda, salvo aquellas obligaciones que por su naturaleza, acuerdo de autorización, convenio, reglamento o resolución administrativa deban permanecer a cargo de los particulares.

Mientras las acciones de urbanización no sean formalmente recibidas por el Municipio, el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario deberá mantener vigentes, suficientes, actualizadas y exigibles las garantías constituidas para asegurar la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras, sin que puedan cancelarse, liberarse o reducirse sin autorización expresa, fundada y motivada de la autoridad municipal competente.



El incumplimiento firme, vencido, grave e imputable de las obligaciones previstas en este artículo, incluyendo la falta de renovación, ampliación, sustitución o restitución de las garantías correspondientes, podrá ser causa para negar la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, previa resolución fundada y motivada de la autoridad municipal competente y con garantía de audiencia del interesado.

OCTAVO. Se reforma el Artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 189.- ...

...
...
...
...
...

Cuando el desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario no inicie el procedimiento de entrega-recepción dentro del plazo previsto en este artículo, la autoridad municipal competente deberá requerirle formalmente el cumplimiento, otorgándole un plazo razonable para subsanar la omisión o justificar legalmente la imposibilidad de hacerlo.

Transcurrido dicho plazo sin que se inicie el procedimiento, se acredite el cumplimiento o se justifique legalmente la imposibilidad de continuar, la autoridad municipal competente podrá iniciar el procedimiento para la inscripción correspondiente en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, previa garantía de audiencia.

La inscripción del incumplimiento producirá efectos para la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, sin perjuicio de las sanciones, ejecución de garantías, ejecución subsidiaria de obras, cobro de erogaciones y demás responsabilidades que procedan conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.



NOVENO. Se reforma el Artículo 190 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 190.- ...

I...III

...

Cuando la autoridad municipal competente advierta que la fianza, el seguro de caución o el instrumento de garantía equivalente está próximo a vencer y las obras no han sido recibidas formalmente, deberá requerir al urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario su renovación, ampliación o sustitución.

Si el obligado no acredita la renovación, ampliación o sustitución dentro del plazo otorgado, la autoridad municipal competente podrá iniciar el procedimiento para hacer efectiva la garantía, adoptar las medidas de seguridad procedentes e inscribir el incumplimiento en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, previa garantía de audiencia.

La existencia de obras pendientes, observaciones técnicas no solventadas, pagos firmes no cubiertos, garantías ejecutadas sin restitución, garantías vencidas, no renovadas, no actualizadas, insuficientes o canceladas indebidamente, erogaciones pendientes de reintegro derivadas de ejecución subsidiaria o falta de entrega-recepción imputable al responsable, será considerada incumplimiento para efectos del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, siempre que exista resolución fundada y motivada de la autoridad competente.

La resolución deberá precisar si el incumplimiento es imputable al desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, así como las condiciones de



regularización que permitan dejar sin efectos la restricción correspondiente.

La falta de garantía vigente, suficiente, actualizada y exigible no impedirá al Ayuntamiento ejercer las acciones administrativas, fiscales, civiles o de cualquier otra naturaleza que procedan para lograr la ejecución de las obras pendientes o el reintegro de las erogaciones realizadas.

DÉCIMO. Se reforma el Artículo 239 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 239.- ...

Los Ayuntamientos deberán integrar, administrar, actualizar, modificar y cancelar, en el ámbito de su competencia, el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, en el cual se registrarán las acciones de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento o por la autoridad competente dentro de su territorio, su estado de avance, conclusión, entrega-recepción, incorporación o reincorporación urbana, así como los incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables a desarrolladores, urbanizadores, promotores inmobiliarios, propietarios, fideicomisos o responsables solidarios.

El Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria deberá incluir, cuando resulte aplicable, el estado de las fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes otorgados para cada acción de urbanización, identificando su monto, vigencia, beneficiario, obligación garantizada, renovación, ampliación, sustitución, reducción, cancelación, ejecución o restitución.

El Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria tendrá naturaleza administrativa, deberá integrarse con base en expedientes, autorizaciones, resoluciones, actas, requerimientos, acuerdos, constancias, pólizas, endosos, convenios y demás documentos



oficiales, y no podrá utilizarse para imponer consecuencias jurídicas sin que previamente se haya respetado el derecho de audiencia y defensa del interesado.

La información contenida en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria será utilizada para la expedición, negativa, modificación o cancelación del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, así como para el seguimiento institucional de desarrollos, fraccionamientos, garantías y acciones de urbanización previamente autorizadas.

La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano podrá, sin sustituir las atribuciones municipales, emitir criterios técnicos orientadores y celebrar convenios de coordinación con los Ayuntamientos para facilitar el intercambio de información, homologar formatos y fortalecer el seguimiento de acciones de urbanización y garantías.

Los Órganos Internos de Control de los Ayuntamientos, en el ámbito de sus atribuciones, deberán verificar que las autoridades municipales competentes den cumplimiento a las disposiciones relativas al Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, al Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, a la vigilancia de fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes, a los procedimientos de inscripción, modificación o cancelación de registros, y al seguimiento de obligaciones derivadas de acciones de urbanización previamente autorizadas.

La verificación a que se refiere el párrafo anterior tendrá carácter de control, auditoría, seguimiento y prevención de responsabilidades administrativas, sin sustituir las atribuciones técnicas, resolutivas o de autorización que correspondan a las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano, administración urbana, control urbano o su equivalente.



Cuando los Órganos Internos de Control adviertan omisiones, retrasos injustificados, alteración de registros, expedición indebida de certificados, falta de seguimiento a incumplimientos firmes, falta de vigilancia sobre la vigencia de garantías o cualquier posible responsabilidad administrativa, deberán actuar conforme a la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

DÉCIMO PRIMERO. Se reforma el Artículo 241 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 241.- ...

I...VI.

- VII. La suspensión temporal del trámite de nuevas solicitudes de autorización de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones, cuando la autoridad municipal competente advierta incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables al solicitante, relacionados con autorizaciones previamente otorgadas por los Ayuntamientos o por la autoridad competente, dentro del territorio del Estado; y
- VIII. El requerimiento de renovación, ampliación, sustitución o restitución de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes, cuando las acciones de urbanización no hayan sido recibidas formalmente por el Municipio; y
- IX. Cualesquiera otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

Las medidas previstas en las fracciones VII y VIII deberán ser proporcionales al incumplimiento detectado y cesarán cuando el interesado acredite su regularización, cumplimiento, renovación, ampliación, sustitución o restitución de garantías, convenio garantizado o resolución administrativa o jurisdiccional que deje sin efectos el incumplimiento correspondiente.



DÉCIMO SEGUNDO. Se reforma el Artículo 242 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 242.- ...

I... IV

- V. Suspensión temporal para obtener nuevas autorizaciones de acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones ante el Ayuntamiento que imponga la sanción, hasta en tanto se acredite la regularización del incumplimiento que le dio origen.

La sanción prevista en la fracción V deberá imponerse mediante resolución fundada y motivada, previa garantía de audiencia, y únicamente cuando el incumplimiento sea firme, vencido, grave e imputable al desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario.

Para efectos de este artículo, se considerará incumplimiento grave la falta de renovación, ampliación, sustitución, restitución o mantenimiento de fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes, cuando las acciones de urbanización no hayan sido recibidas formalmente por el Municipio.

La suspensión temporal cesará cuando la persona interesada acredite el cumplimiento de las obligaciones pendientes, la celebración de convenio de regularización debidamente garantizado, la ejecución de las obras omitidas, el pago de las erogaciones exigibles, la restitución de garantías ejecutadas, la renovación, ampliación o sustitución de garantías, la solventación de observaciones o la resolución administrativa o jurisdiccional que deje sin efectos el incumplimiento.



DÉCIMO TERCERO. Se reforma el Artículo 243 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 243.- En las disposiciones reglamentarias de esta Ley se determinarán los casos y el procedimiento en que deberán ser aplicadas las medidas de seguridad, así como la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia, el daño ocasionado al desarrollo urbano, la afectación a residentes o adquirentes, el estado de cumplimiento de las obras de urbanización, la existencia de acciones de regularización y la conducta procesal del infractor.

Tratándose de incumplimientos relacionados con conclusión de obras, entrega-recepción de fraccionamientos, ejecución de garantías, vencimiento, insuficiencia, falta de renovación, falta de actualización, cancelación indebida o falta de restitución de fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes, reintegro de erogaciones o expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, el procedimiento deberá prever, cuando menos:

- I. Notificación formal al presunto responsable;
- II. Precisión de las obligaciones pendientes, expediente de origen, autorización respectiva, plazos vencidos y documentos oficiales que sustentan el posible incumplimiento;
- III. Identificación de la fianza, seguro de caución o instrumento de garantía equivalente, cuando el incumplimiento se relacione con su vigencia, suficiencia, renovación, actualización, sustitución, cancelación, ejecución o restitución;
- IV. Plazo para manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas;
- V. Posibilidad de acreditar cumplimiento, justificar la falta de imputabilidad, renovar, ampliar, sustituir o restituir garantías, o presentar programa de regularización;
- VI. Posibilidad de celebrar convenio de cumplimiento garantizado, cuando la naturaleza del incumplimiento lo permita;



- VII. Resolución fundada y motivada;
- VIII. Inscripción, modificación o cancelación del registro correspondiente en el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria; y
- IX. Medios de defensa procedentes conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los Ayuntamientos del Estado, en el ámbito de su competencia, realizarán las adecuaciones reglamentarias y administrativas necesarias para implementar el Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria y el Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria.

TERCERO. Los Ayuntamientos deberán integrar un diagnóstico inicial de fraccionamientos, acciones de urbanización, etapas o desarrollos autorizados dentro de su territorio que se encuentren:

- I. Concluidos y recibidos por el Municipio;
- II. Concluidos y pendientes de entrega-recepción;
- III. En proceso de entrega-recepción;
- IV. Con obras de urbanización vencidas sin concluir;
- V. Con garantías ejecutadas o pendientes de ejecución;
- VI. Con fianzas, seguros de caución o instrumentos de garantía equivalentes vencidos, insuficientes, no renovados, no actualizados, cancelados indebidamente o pendientes de restitución;
- VII. Con erogaciones municipales pendientes de reintegro;
- VIII. Con obligaciones firmes pendientes de cumplimiento; y
- IX. Con convenios de regularización vigentes.



Dicho diagnóstico tendrá naturaleza administrativa y no producirá efectos sancionatorios por sí mismo, salvo que derive en procedimiento individualizado con garantía de audiencia.

CUARTO. La Secretaría competente en materia de desarrollo urbano del Estado podrá emitir criterios técnicos de carácter orientador y celebrar convenios de coordinación con los Ayuntamientos para facilitar la homologación de formatos, el intercambio de información y el fortalecimiento institucional de los padrones municipales de responsabilidad inmobiliaria, sin sustituir las facultades municipales de autorización, supervisión, recepción, incorporación, registro, inscripción, modificación o cancelación de información.

QUINTO. Las solicitudes de autorización de acciones de urbanización que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

No obstante, cuando existan datos objetivos de incumplimiento firme, vencido, grave e imputable al solicitante, desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario, incluyendo la falta de renovación, ampliación, sustitución, restitución o mantenimiento de garantías vigentes, la autoridad municipal competente podrá requerir información relacionada con el estado de cumplimiento de desarrollos previamente autorizados, respetando en todo momento el derecho de audiencia y defensa.

SEXTO. Durante los primeros noventa días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, la falta de integración total del Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria no impedirá la expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria, siempre que la autoridad municipal competente cuente con elementos documentales suficientes para acreditar la inexistencia de incumplimientos firmes, vencidos, graves e imputables, así como la vigencia, suficiencia y exigibilidad de las garantías correspondientes.



SÉPTIMO. La expedición del Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria no exime al desarrollador, urbanizador, promotor inmobiliario, propietario, fideicomiso o responsable solidario del cumplimiento de las obligaciones urbanas, ambientales, fiscales, administrativas, civiles, registrales, municipales o de cualquier otra naturaleza que deriven de la legislación aplicable, acuerdos de autorización, licencias, permisos, convenios o resoluciones administrativas, ni de la obligación de mantener vigentes, suficientes, actualizadas y exigibles las garantías correspondientes hasta la recepción formal de las obras.

OCTAVO. Hasta en tanto se emitan las adecuaciones reglamentarias municipales correspondientes, las autoridades competentes deberán aplicar el presente Decreto conforme a los principios de legalidad, seguridad jurídica, debido proceso, proporcionalidad, buena fe administrativa, coordinación intergubernamental, protección del interés público y máxima protección a residentes y adquirentes de vivienda.

NOVENO. Dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los Ayuntamientos deberán prever, en sus disposiciones administrativas internas, mecanismos de control, seguimiento y auditoría a cargo de sus Órganos Internos de Control, respecto del cumplimiento de las disposiciones relativas al Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria y al Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria, así como a la vigilancia de la vigencia, suficiencia, actualización, renovación, ampliación, sustitución, ejecución y restitución de las garantías otorgadas en acciones de urbanización.

Dichos mecanismos tendrán por objeto prevenir omisiones, retrasos injustificados, alteración de registros, expedición indebida de certificados, falta de seguimiento a incumplimientos firmes, falta de vigilancia sobre garantías vencidas o insuficientes y cualquier posible responsabilidad administrativa, sin sustituir las atribuciones técnicas, resolutivas o de autorización de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano, administración urbana, control urbano o su equivalente.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

Dado en el salón de sesiones del Poder Legislativo del Estado de Baja California "Lic. Benito Juárez García" a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA DEL
CONGRESO DEL ESTADO BAJA CALIFORNIA.