



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA



04 JUN 2026

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**, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del partido político MORENA, en uso de las facultades conferidas en los artículos 110 fracción III, 114, 119 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, comparezco ante esta Soberanía en uso de la voz para emitir un **POSICIONAMIENTO RESPECTO DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE HE PRESENTADO Y 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

En Baja California **muchas familias compran una vivienda con la esperanza de construir un patrimonio**. Pero en muchos casos, después se enfrentan a calles inconclusas, alumbrado deficiente, servicios incompletos, áreas abandonadas o fraccionamientos **que nunca fueron formalmente entregados al Ayuntamiento**.

LA ASAMBLEA
QUEDA
ENTERADA



Y cuando eso pasa, la pregunta es inevitable: **¿quién responde?**

Un fraccionamiento no entregado no es solo un trámite pendiente. **Es una responsabilidad pendiente.** Y esa responsabilidad no debe terminar en manos de las familias, de los residentes o de los municipios.

Por eso, esta iniciativa propone una regla clara: **quien no ha cumplido con los desarrollos que ya le fueron autorizados, debe responder antes de recibir nuevas autorizaciones para volver a desarrollar.**

Para lograrlo, se crea el **Certificado de Responsabilidad Inmobiliaria**, expedido por el Ayuntamiento, y el **Padrón Municipal de Responsabilidad Inmobiliaria**, para verificar que los desarrolladores no tengan obras inconclusas, obligaciones vencidas, fraccionamientos sin entrega-recepción o garantías incumplidas.

También atendemos un problema muy concreto: las fianzas. Porque de nada sirve exigir una garantía si vence antes de que el fraccionamiento sea recibido formalmente. Por eso proponemos que las fianzas, seguros de caución o instrumentos equivalentes permanezcan vigentes, suficientes y exigibles hasta la entrega-recepción formal de las obras.

Dicho de manera sencilla: **mientras no exista entrega-recepción formal, la garantía debe seguir vigente y mientras existan obligaciones pendientes, no debe autorizarse un nuevo desarrollo.**



La iniciativa también fortalece la vigilancia de los **Órganos Internos de Control municipales**, para dar seguimiento al cumplimiento de estas obligaciones y prevenir omisiones en la integración de padrones, expedición de certificados y vigilancia de garantías.

Compañeras y compañeros: esta iniciativa será analizada por las comisiones competentes y confiamos en que pueda sesionarse y dictaminarse con la oportunidad que merece, porque existe un compromiso y un deber con la ciudadanía que vive todos los días este tipo de problemas.

Baja California necesita vivienda, inversión y crecimiento, pero también necesita orden, certeza y responsabilidad.

El crecimiento urbano no puede construirse sobre fraccionamientos inconclusos, garantías vencidas ni cargas trasladadas a las familias.

Por eso, el mensaje de esta reforma es claro: **El desarrollo urbano debe significar patrimonio, no abandono; certeza, no incertidumbre y responsabilidad, no cargas trasladadas a las familias.**

ATENTAMENTE

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