



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DIP. JORGE RAMOS HERNÁNDEZ

Presidente de la Comisión de Seguridad Ciudadana y
Protección Civil de la H. XXV Legislatura del Estado de
Baja California

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

| | |
|---------------|-----------------------|
| DEPENDENCIA | CONGRESO DEL ESTADO |
| SECCIÓN | DIPUTADOS |
| No. DE OFICIO | CSCyPC/JRH/ST234/2026 |

1569

DIP. LILIANA MICHELLE SANCHEZ ALLENDE

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DEL ESTADO.

Presente:

Por medio del presente y anteponiendo un cordial saludo, le solicito atentamente se giren las instrucciones necesarias al personal de la dirección a su digno cargo, para que sea incluido en el orden del día de la Sesión Ordinaria de Pleno, a realizarse el día jueves veinte seis de febrero del año en curso, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA EN MATERIA DE MUNICIPALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**, con el objetivo de agilizar el proceso formal de municipalización de los fraccionamientos construidos en los Municipios del Estado.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano la atención que brinde al presente, me despido de Usted reiterándole mi distinguida consideración y respeto.

A T E N T A M E N T E

Mexicali, B.C. a 23 de junio de 2026



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

23 JUN 2026

R E C I B I D O
OFICIALIA DE PARTES

DIP. JORGE RAMOS HERNÁNDEZ

Diputado Local de la H. XXV Legislatura
de Baja California



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

23 JUN 2026

D E S P A C H A D O
DIP. JORGE RAMOS HERNÁNDEZ
DIPUTADO LOCAL DE LA XV LEGISLATURA
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA



DIP. JORGE RAMOS HERNÁNDEZ

Presidente de la Comisión de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la H. XXV Legislatura del Estado de Baja California

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

**DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE,
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DEL ESTADO.
HONORABLE ASAMBLEA:**

El suscrito **DIPUTADO JORGE RAMOS HERNÁNDEZ**, Presidente de la Comisión de Seguridad Ciudadana y Protección Civil, con fundamento en los Artículos 27 y 28, ambos en su fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como por los Artículos 110 fracción II, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, comparecemos ante esta Soberanía para presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA EN MATERIA DE MUNICIPALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**, al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Consideraciones sociales

El crecimiento urbano de los municipios de Baja California durante las últimas décadas ha sido acelerado e intenso. La autorización de fraccionamientos ha sido el principal instrumento a través del cual ese crecimiento se ha materializado: miles de familias han adquirido lotes en desarrollos habitacionales que, en muchos casos, fueron materialmente concluidos por el urbanizador, se encuentran actualmente habitados y cuentan con infraestructura de vialidades, áreas verdes y equipamiento urbano construida conforme al proyecto ejecutivo autorizado.

Sin embargo, un número considerable de esos fraccionamientos no ha completado el proceso formal de municipalización previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de

Baja California (LDUBC). Las causas son diversas: en algunos casos el urbanizador concluyó las obras y enajenó los lotes sin promover el trámite de recepción ante el Ayuntamiento; en otros, el trámite fue iniciado pero no concluido por omisión de alguna de las partes; y en algunos más, el Ayuntamiento no ha resuelto la solicitud de recepción dentro de un plazo razonable, ante la ausencia de un término legal que lo obligue a ello. Las posibilidades de que la entrega de un fraccionamiento no se haya perfeccionado son múltiples, considerando el sinnúmero de variables y requisitos que deben cumplirse para ello.

La consecuencia práctica de esa situación afecta directamente a los vecinos: el municipio carece de título jurídico formal sobre las vialidades, áreas verdes y equipamiento de esos fraccionamientos, lo que le impide asumir con plenitud la responsabilidad de prestar los servicios públicos que le corresponden sobre esas áreas. Los vecinos contribuyen al erario municipal mediante el pago del impuesto predial, pero reciben servicios públicos en condiciones de incertidumbre jurídica sobre quien es el titular de los bienes sobre los que esos servicios se prestan. El valor de los predios se demerita, y con ello el patrimonio de las familias, ante esta precariedad jurídica.

Esta situación lesiona el derecho a la ciudad reconocido en el artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), que garantiza a todos los habitantes el acceso equitativo a la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos como componentes del bienestar colectivo. El Estado tiene la obligación de remover los obstáculos normativos que impiden la plena satisfacción de ese derecho.

II. Consideraciones jurídicas

El marco jurídico vigente contiene todos los elementos sustantivos para la municipalización de fraccionamientos. El artículo 174 de la LDUBC establece que se considera título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento al Acuerdo de autorización de la acción de urbanización, debidamente publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En consecuencia, desde el momento mismo de la autorización, el municipio cuenta con un título sobre las áreas de equipamiento y vialidad del fraccionamiento.

El artículo 160 Bis de la LDUBC precisa los bienes que el urbanizador debe transmitir gratuitamente al municipio: las áreas verdes urbanas equivalentes al nueve por ciento de la superficie vendible y las áreas de equipamiento urbano equivalentes al cuatro por ciento de la misma superficie. El artículo 191 agrega las áreas de vialidad pública. El artículo 175 establece la obligación del urbanizador de realizar esa transmisión. La obligación jurídica es clara e indiscutible.

Sin embargo, la formalización de esa transmisión mediante el acuerdo de Cabildo previsto en el artículo 191 depende de la concurrencia activa del urbanizador para solicitar la recepción y del Ayuntamiento para resolverla. La ley no fija un plazo máximo para que el Ayuntamiento emita ese acuerdo una vez que el urbanizador ha cumplido los requisitos del artículo 190. Esa laguna normativa es la que permite que la municipalización quede pendiente de manera indefinida, generando el universo de fraccionamientos históricamente no municipalizados que esta iniciativa busca regularizar.

El artículo 60 de la LGAHOTDU habilita expresamente a las legislaturas de los estados para regular los procedimientos de autorización de fraccionamientos y las obligaciones de los fraccionadores respecto de la cesión gratuita de áreas al municipio. Para su eficacia, esta habilitación exige establecer mecanismos que garanticen la efectividad de esa cesión cuando el procedimiento ordinario no se ha completado dentro de un plazo razonable.

La figura de la afirmativa ficta, cuyo antecedente en la LDUBC se encuentra en el artículo 189, es un instrumento técnico legislativo reconocido en el derecho administrativo mexicano que atribuye efectos aprobatorios al transcurso del tiempo ante la inacción de la administración. Su aplicación al procedimiento de municipalización de fraccionamientos no solo es jurídicamente posible, sino constitucionalmente coherente: no afecta propiedad privada alguna, opera exclusivamente sobre bienes de dominio público cuya transferencia al municipio ya está ordenada por la ley desde la autorización del fraccionamiento, y su efecto es la formalización de una situación jurídica que la propia ley ya configura como obligatoria.

III. Consideraciones políticas y económicas

La regularización de los fraccionamientos no municipalizados tiene implicaciones directas para la capacidad de gestión de los ayuntamientos. Los planes municipales de desarrollo urbano, los programas de obras públicas, los presupuestos de servicios públicos y los registros catastrales presentan vacíos cuando una parte del suelo urbanizado no está formalmente incorporada al patrimonio municipal. La precisión de esos instrumentos es condición para una toma de decisiones eficiente en materia de inversiones, equipamiento y ordenamiento territorial.

La certeza sobre la titularidad municipal de vialidades y áreas verdes permite además a los ayuntamientos gestionar y presupuestar recursos para mantenimiento y mejoramiento de infraestructura urbana, acceder a financiamientos y celebrar convenios con organismos públicos y privados para la provisión de servicios en esas zonas.

Las Comisiones Estatales de Servicios Públicos encargadas de prestar el servicio de agua potable y alcantarillado también requiere certeza sobre estos procesos para estar en

condiciones de planear y ejecutar la obra pública a su cargo y prestar los servicios de su competencia.

Desde la perspectiva del urbanizador la reforma introduce un incentivo positivo: si la municipalización operara de pleno derecho al cabo de cinco años en caso de inacción, el urbanizador que ha concluido sus obras tendrá motivación para completar el trámite ordinario de recepción, que le permite negociar en condiciones más favorables las modalidades de entrega, antes de que opere el mecanismo automático.

La iniciativa es congruente con el principio de función social de la propiedad consagrado en el artículo 27 constitucional y con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios que establece el artículo 4 de la LGAHOTDU: las obras de urbanización han sido costeadas por los compradores de lotes a través del precio de adquisición, y el beneficio de contar con servicios públicos y vialidades, áreas verdes y equipamiento formalmente administrados por el municipio debe concretarse sin dilación injustificada.

IV. Descripción de la reforma propuesta

La presente iniciativa propone reformar y adicionar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California en los siguientes aspectos:

Primero. Se reforma el artículo 188 para precisar que la responsabilidad del urbanizador sobre los bienes de dominio público del fraccionamiento subsiste hasta que opere la recepción formal o la afirmativa ficta, y que a partir de ese momento la responsabilidad de mantenimiento de esos bienes corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la responsabilidad del urbanizador por vicios ocultos en las obras por un periodo de cinco años.

Segundo. Se reforma el artículo 189 para integrar en su texto la afirmativa ficta de municipalización: transcurridos cinco años desde la expedición de la constancia de

terminación de la acción de urbanización, sin que se haya formalizado la incorporación al municipio mediante el acuerdo de cabildo previsto en el artículo 191, operara de pleno derecho la afirmativa ficta de municipalización, con los efectos del artículo 154 de esta Ley.

Tercero. Se adicionan al artículo 189 las reglas operativas de la figura: los bienes sobre los que opera; el procedimiento de inspección técnica de oficio por el Ayuntamiento dentro de los doce meses anteriores al vencimiento del plazo; el mecanismo de formalización mediante acuerdo de cabildo; la interrupción del plazo cuando el urbanizador haya presentado solicitud formal de recepción con documentación completa y el Ayuntamiento no haya resuelto; y la exclusión de fraccionamientos con obras incompletas.

Cuarto. Se adicionan dos disposiciones transitorias para establecer el cómputo del plazo respecto de fraccionamientos ya concluidos antes de la vigencia de la reforma, evitando la aplicación retroactiva, y para fijar un plazo a los ayuntamientos para integrar el inventario de fraccionamientos sujetos a la nueva figura.

Se presenta un cuadro comparativo entre el texto vigente y el que se propone:

| TEXTO VIGENTE | TEXTO PROPUESTO |
|--|---|
| ARTICULO 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. | Artículo 188.- En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y estas sean recibidas por el Municipio, o en tanto no opere la afirmativa ficta de municipalización prevista en el artículo 189 de esta Ley, los bienes de dominio público del fraccionamiento quedan bajo la responsabilidad del urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y en los demás ordenamientos aplicables. |
| | Una vez que el Ayuntamiento haya emitido el acuerdo de incorporación o |

| | |
|---|--|
| | <p>reincorporación conforme al artículo 191, o una vez que opere la afirmativa ficta en los términos del artículo 189, la responsabilidad del mantenimiento de las vialidades, áreas verdes urbanas y áreas de equipamiento urbano del fraccionamiento corresponderá al Ayuntamiento. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad del urbanizador por vicios ocultos en las obras de urbanización, la cual subsistirá por un periodo de cinco años contados a partir del acuerdo de incorporación o, en su caso, del acuerdo de cabildo a que se refiere el párrafo quinto del artículo 189 de esta Ley.</p> |
| <p>ARTICULO 189.- Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, para que en un plazo que no exceda de 60 días naturales, realicen el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Secretaría una constancia de cumplimiento de acciones de urbanización.</p> | <p>Artículo 189.- ...</p> |
| <p>El interesado podrá insistir ante la misma dependencia para que se resuelva sobre la autorización de su proyecto definitivo de urbanización, en un plazo perentorio de 30 días naturales; agotado el plazo adicional, se aplicará la afirmativa ficta, por lo que bastará que el solicitante exhiba los documentos que acrediten el paso el tiempo.</p> | <p>...</p> |
| <p>Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la</p> | <p>...</p> |

| | |
|---|---|
| <p>presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.</p> | |
| <p>En caso de que la autoridad competente omita realizar el cumplimiento de acciones de urbanización, una vez que el interesado haya ejercido el derecho de ejercer la afirmativa ficta, este podrá recurrir a interponer recurso ante el Tribunal Contencioso Administrativo para los efectos legales conducentes.</p> | <p>...</p> |
| <p>ESTADOS MEXICANOS</p> | <p>Transcurridos cinco años contados desde la expedición de la constancia de terminación de la acción de urbanización emitida por la Secretaria en los términos del párrafo primero de este artículo, sin que se haya formalizado la incorporación al municipio mediante el acuerdo de Cabildo previsto en el artículo 191 de esta Ley, operara de pleno derecho la afirmativa ficta de municipalización. Para efectos de este párrafo, el urbanizador podrá acudir ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa para reclamar la formalización de la municipalización.</p> |
| | <p>La afirmativa ficta de municipalización a que se refiere el párrafo anterior comprenderá exclusivamente los siguientes bienes de dominio público: las vialidades públicas internas del fraccionamiento trazadas en el proyecto ejecutivo autorizado; las áreas verdes urbanas equivalentes al nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto, conforme al artículo 160 Bis, fracción I, de esta Ley; y las áreas de equipamiento</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>urbano equivalentes al cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto, conforme al artículo 160 Bis, fracción III, de esta Ley.</p> |
|  | <p>Dentro de los doce meses anteriores al vencimiento del plazo de cinco años previsto en el párrafo quinto de este artículo, el Ayuntamiento realizará de oficio una inspección técnica del fraccionamiento para verificar el estado de las obras de urbanización. Si como resultado de la inspección se detectaran deficiencias en las obras, el Ayuntamiento notificará al urbanizador para que, en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, ejecute las reparaciones necesarias o haga efectiva la fianza a que se refiere el artículo 172 de esta Ley. Vencido ese plazo sin que se hayan subsanado las deficiencias, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras con cargo al urbanizador conforme al párrafo final del artículo 190. El cumplimiento de la obligación de inspección prevista en este párrafo no es condición para que opere la afirmativa ficta.</p> |
|  | <p>El plazo de cinco años previsto en el párrafo quinto de este artículo se interrumpirá cuando el urbanizador haya presentado solicitud formal de recepción de la acción de urbanización con documentación completa conforme a los requisitos del artículo 190 de esta Ley, y el Ayuntamiento no haya emitido resolución expresa dentro de los noventa días naturales siguientes a la presentación de esa solicitud. En ese supuesto, el urbanizador podrá recurrir</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado para obtener la resolución omitida, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa de los servidores públicos que hayan incurrido en la omisión.</p> |
| | <p>La afirmativa ficta de municipalización no operara cuando las obras de urbanización no hayan sido concluidas materialmente al momento del vencimiento del plazo de cinco años. En ese supuesto, el Ayuntamiento, previa solicitud de los vecinos o requerimiento propio, podrá activar el mecanismo previsto en el párrafo final del artículo 190 de esta Ley.</p> |

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 y 28 ambos en su fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como por los artículos 110 fracción II, 115 fracción I, 116, 117 y 118 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter a consideración de esta H. Legislatura del Congreso del Estado de Baja California la presente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO UNICO. - Se reforman los artículos 188 y el primer párrafo del artículo 189; y se adicionan los párrafos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo al artículo 189, todos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

Artículo 188.- En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y estas sean recibidas por el Municipio, o en tanto no opere la afirmativa ficta de municipalización prevista en el artículo 189 de esta Ley, los bienes de dominio público del fraccionamiento quedan bajo la responsabilidad del urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y en los demás ordenamientos aplicables.

Una vez que el Ayuntamiento haya emitido el acuerdo de incorporación o reincorporación conforme al artículo 191, o una vez que opere la afirmativa ficta en los términos del artículo 189, la responsabilidad del mantenimiento de las vialidades, áreas verdes urbanas y áreas de equipamiento urbano del fraccionamiento corresponderá al Ayuntamiento. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad del urbanizador por vicios ocultos en las obras de urbanización, la cual subsistirá por un periodo de cinco años contados a partir del acuerdo de incorporación o, en su caso, del acuerdo de cabildo a que se refiere el párrafo quinto del artículo 189 de esta Ley.

Artículo 189.- ...

...

...

...

Transcurridos cinco años contados desde la expedición de la constancia de terminación de la acción de urbanización emitida por la Secretaria en los términos del párrafo primero de este artículo, sin que se haya formalizado la incorporación al municipio mediante el acuerdo de Cabildo previsto en el artículo 191 de esta Ley, operara de pleno derecho la afirmativa ficta de municipalización. Para efectos de

este párrafo, el urbanizador podrá acudir ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa para reclamar la formalización de la municipalización.

La afirmativa ficta de municipalización a que se refiere el párrafo anterior comprenderá exclusivamente los siguientes bienes de dominio público: las vialidades públicas internas del fraccionamiento trazadas en el proyecto ejecutivo autorizado; las áreas verdes urbanas equivalentes al nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto, conforme al artículo 160 Bis, fracción I, de esta Ley; y las áreas de equipamiento urbano equivalentes al cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto, conforme al artículo 160 Bis, fracción III, de esta Ley.

Dentro de los doce meses anteriores al vencimiento del plazo de cinco años previsto en el párrafo quinto de este artículo, el Ayuntamiento realizará de oficio una inspección técnica del fraccionamiento para verificar el estado de las obras de urbanización. Si como resultado de la inspección se detectaran deficiencias en las obras, el Ayuntamiento notificará al urbanizador para que, en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, ejecute las reparaciones necesarias o haga efectiva la fianza a que se refiere el artículo 172 de esta Ley. Vencido ese plazo sin que se hayan subsanado las deficiencias, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras con cargo al urbanizador conforme al párrafo final del artículo 190. El cumplimiento de la obligación de inspección prevista en este párrafo no es condición para que opere la afirmativa ficta.

El plazo de cinco años previsto en el párrafo quinto de este artículo se interrumpirá cuando el urbanizador haya presentado solicitud formal de recepción de la acción de urbanización con documentación completa conforme a los requisitos del artículo 190 de esta Ley, y el Ayuntamiento no haya emitido resolución expresa dentro de los noventa días naturales siguientes a la presentación de esa solicitud. En ese supuesto, el urbanizador podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del

Estado para obtener la resolución omitida, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa de los servidores públicos que hayan incurrido en la omisión.

La afirmativa ficta de municipalización no operara cuando las obras de urbanización no hayan sido concluidas materialmente al momento del vencimiento del plazo de cinco años. En ese supuesto, el Ayuntamiento, previa solicitud de los vecinos o requerimiento propio, podrá activar el mecanismo previsto en el párrafo final del artículo 190 de esta Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERO.- El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. - Para los fraccionamientos cuya constancia de terminación de la acción de urbanización haya sido expedida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, el plazo de cinco años previsto en el párrafo quinto del artículo 189 se computará a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

TERCERO. - Dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los Ayuntamientos integrarán y publicarán un inventario de los fraccionamientos ubicados en su territorio cuya constancia de terminación de la acción de urbanización haya sido expedida y que no cuenten con acuerdo de Cabildo de incorporación o reincorporación al centro de población, indicando en cada caso la fecha de expedición de la constancia de terminación. Dicho inventario será remitido a la Secretaria

de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para su registro y seguimiento.

CUARTO. - Los procedimientos de recepción de acciones de urbanización que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor del presente Decreto continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al inicio de su tramitación, en lo que sea más favorable al urbanizador inicialista. El plazo previsto en el párrafo quinto del artículo 189 no correrá respecto de fraccionamientos cuyo expediente de recepción se encuentre activo ante el Ayuntamiento a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, en tanto no se emita resolución definitiva.

DADO en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del H. Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DIPUTADO JORGE RAMOS HERNÁNDEZ