

2807



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

Dip. Ramón Vázquez Valadez

Presidente de la Comisión de Desarrollo Metropolitano,
Conurbación e Infraestructura, Comunicaciones y Transportes
del Congreso del Estado de Baja California

Mexicali, Baja California a 17 de diciembre de 2021

No. Oficio: **RVV/08/21**

Asunto: El que se indica



C. DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCIA.
PRESIDENTE DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
Presente.-

Por medio de este conducto y en atención a lo previsto en los artículos 110 fracción I y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar para su trámite correspondiente **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 189 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con el propósito de que sea enlistada en el orden del día de la Sesión ordinaria programada para llevarse a cabo el próximo jueves 23 de diciembre del presente año. **(Se anexa iniciativa original)**

Pretensión: Regular el plazo de entrega de fraccionamientos a los municipios así mismo con ello, deberá establecer en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días naturales, un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre al Ayuntamiento de la Ciudad, así como al desarrollador

Sin otro particular y esperando verme favorecido por su atención, aprovecho para reiterarle mis más altas y distinguidas consideraciones personales.

ATENTAMENTE



DIP. RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO,
CONURBACIÓN E INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y
TRANSPORTES DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Av. Pioneros y Av. De los Héroes #995 Centro Cívico, C.P. 21000,
Mexicali, Baja California | Tel. (01 686) 559.56.00, Fxt. 327



DIPUTADO JUAN MANUEL MOLINA GARCIA.
PRESIDENTE DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
P r e s e n t e.-

El suscrito **Diputado Ramón Vázquez Valadez** , integrante de esta XXIV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California, Integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, con fundamento en los Artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 189 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa tiene como objetivo aportar instrumentos para brindar un esquema que propicie mayor certeza y seguridad a la ciudadanía en la vivienda que se adquiere en virtud del crecimiento urbano desordenado y sin instrumentos claros para la entrega final de los Desarrollos Habitacionales.

El esquema de crecimiento urbano por migración que durante las dos últimas décadas Baja California ha experimentado problemas urbanos por el acelerado incremento poblacional y por ende la construcción masiva de vivienda generando cambios en la estructura y funcionalidad del contexto geográfico, estableciendo que el principal problema en las ciudades de nuestro estado no es la población que llega como tal, sino las condiciones en las que los Desarrollos Habitacionales se consolidan, legalizan e integran a los espacios urbanos en un esquema de fraccionamiento sin existir una obligatoriedad en la entrega de estos.

Por lo anterior se ha observado que las áreas conurbadas de los municipios han representado para los proyectos inmobiliarios un espacio prometedor construyéndose fraccionamientos aislados de la mancha urbana.



En este contexto es necesario que, a través de instrumentos normativos se proporcionen herramientas legales a través de los cuales se exija tanto a los desarrolladores de vivienda y a las autoridades que la entrega de fraccionamientos sea de una manera más clara y ordenada

La Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano –SEDATU–, establece que la República Mexicana, sufrió un proceso urbano concentrando de cerca de 80 millones de mexicanos sobre el 77% del total nacional en 383 localidades urbanas, siendo más del 60% en zonas metropolitanas.

Por lo que respecta a nuestro Estado, en sus 5 municipios no fue la excepción; y como un claro ejemplo en los años de 1988 al 2012 se alcanzó en la ciudad de Tijuana un crecimiento poblacional de más de 3.5 hectáreas diarias, lo que se generó una mayor demanda de fraccionamientos, mismos que no fueron terminados en su totalidad y como consecuencia no fueron entregados al gobierno por la falta de una regularización clara en los instrumentos normativos, y las consecuencias hasta hoy en día las seguimos viviendo con el desorden urbano en el estado de Baja California.

Aunque se tiene la normatividad para la entrega de fraccionamientos, esta carece de una regulación que obligue a la entrega de estos, por ello la urgencia de la presente iniciativa de reforma (Modelo de Política Reguladora) para la entrega de estos.

Se precisa que en esta iniciativa se incluyan a los fraccionamientos con regularidades normativas, por lo que, los fraccionamientos que son producto de invasiones y posicionamiento arbitrarios que se producen irregularmente, teniendo otras características serán abordados dentro de los DECRETOS a que se hace referencia en la propuesta de la iniciativa.

De la misma manera y para dar cumplimiento a uno de los derechos básicos establecidos en la Constitución Federal es el derecho a la vivienda en su artículo 4to mismo que establece lo siguiente:

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.”

Por lo anterior, es necesario precisar los conceptos que sobre urbanización y fraccionamientos se establecen en las siguientes leyes:



LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

Artículo 9. La Secretaría, expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano únicamente en los siguientes aspectos:

III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;
IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTÍCULO 3.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

IX. La regulación del mercado de los terrenos dedicados a la vivienda de interés social y popular;

X. La promoción de obras para que todos los habitantes del Estado tengan vivienda digna;

ARTICULO 6.- Para efectos de esta Ley se entiende por:

I. Acción de Urbanización: La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;

II. Asentamiento humano: La radicación de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada,



considerando en la misma a los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

III. Área Urbana: La extensión de terreno que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación.

IV.- Área Verde. - Toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida ubicada dentro de los asentamientos humanos en el Estado;

V.- Centros de población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas y, las que se dediquen a la fundación de este, conforme a las leyes aplicables;

VI.- Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y el patrimonio histórico-cultural de la entidad, que requieren de su preservación;

VII.- Conurbación: El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

VIII.- Crecimiento: La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

IX.- Desarrollo urbano: El conjunto armónico de acciones que se realicen en beneficio de la población para lograr mayor equidad en las relaciones sociales, mejores niveles de ingreso y evitar el deterioro ambiental; involucra la ordenación, regulación, adecuación y mejora tanto de los aspectos físicos como económicos y sociales de un centro de población, así como sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

X.- Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XI.- Equipamiento urbano: El conjunto de espacios y edificaciones de uso predominantemente público donde se proporciona un servicio a la población, que contribuye a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural. Este conjunto incluye elementos que se clasifican en los subsistemas siguientes: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, recreación, deporte, comunicación y transporte, diversión, cultura, espectáculos, administración y seguridad pública;

XII.- Fundación: El establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, decretado por la Legislatura Local;

XIII.- Infraestructura: Todos los sistemas de comunicación y transporte de personas, de organización y distribución de bienes tales como: estructura vial, distribución de aguas, combustible, drenaje, alcantarillado, electricidad y telefonía;

XIV.- Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo el territorio estatal o de un centro de población;



XV.- Obras de edificación: Las acciones de adecuación física y espacial temporal o permanente hecha con el propósito de facilitar las actividades humanas que condicionan los usos y destinos del suelo;

XVI.- Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;

XVII.- Ordenación de los centros de población: El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

XVIII.- Planeación y programación de los centros de población: Esfuerzo conjunto planeado y ordenado de acciones físicas, sociales y económicas, organizadas con anticipación y distribuidas en el tiempo para poder lograr un óptimo desarrollo urbano;

XIX.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XX.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXI.- Secretaría: la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado;

XXII.- Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXIII.- Suelo urbanizado: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;

XXIV.- Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de este;

XXV.- Usos: Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XXVI.- Zona Metropolitana: es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población; pudiendo constituirse en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando uno o más municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos en los que se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del centro de población, municipio o demarcación que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a poblados o municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica; o

En aquéllos poblados o municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos que cuenten con una ciudad de un millón o más de habitantes, o



En aquéllos poblados, municipios, demarcaciones territoriales o asentamientos humanos que cuenten con ciudades de 250 mil o más habitantes y que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América.

XXVII.- Zona Conurbada o Metropolitana Interestatal: aquella zona conurbada o metropolitana cuyos límites colinden con otra entidad federativa. Para su planeación y desarrollo se estará, además de lo dispuesto en la presente la Ley, a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

XXVIII.- Polígonos: Es la unidad urbanística constituida por una superficie de terreno, delimitada para fines de valoración catastral, ordenación urbana, planificación industrial, comercial, residencial.

XXIX.- Vivienda Digna y Adecuada: Aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios públicos básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión. Esta deberá comprender los criterios de prevención de desastres y la protección de sus ocupantes ante elementos naturales y antropogénicos que sean potencialmente agresivos.

Para efectos de lo dispuesto en esta fracción, la vivienda deberá contar con espacios habitables y de higiene suficiente, adecuada iluminación y ventilación, servicios públicos básicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de comunicación, así como condiciones de seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencia energética.

XXX.- Seguridad de trayecto: Se entiende por el desplazamiento de ida o regreso entre dos ubicaciones de forma segura para los habitantes garantizando los derechos a la libre circulación, a la seguridad e integridad física de las personas.

XXXI.- Fraccionamiento de Nueva Creación: Aquel cuya autorización tenga de un año de antigüedad a la solicitud de cualquier acción de urbanización.

ARTICULO 147.- Para los efectos de esta Ley se entiende por Acción de Urbanización, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como:

I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos.

II. La introducción de redes de infraestructura de servicios de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades productivas.

III. La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos.



IV. La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios.

V. Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización.

VI. La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso.

VII. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

ARTICULO 150.- El otorgamiento de permisos y autorizaciones para realizar acciones de urbanización es competencia de los ayuntamientos, salvo las condiciones y excepciones siguientes:

I. El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, deberá extender un dictamen técnico de congruencia a solicitud de los ayuntamientos, previo a cualquier expedición de autorización cuando se trate de acciones de urbanización de alcance estatal tales como todo tipo de infraestructura que no haya sido considerada dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Municipal y de Centros de Población, como son:

1. Puentes vehiculares y peatonales sobre vialidades primarias intraurbanas mayores de 25 metros de ancho a parámetros o vialidades interurbanas;

2. Apertura y prolongación de vialidades primarias intraurbanas y vialidades interurbanas a ubicarse fuera de los límites de los centros de población;

3. Entronques e intersecciones de vialidades nuevas con vialidades existentes primarias intraurbanas o vialidades interurbanas; e,

4. Instalaciones de redes de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial; cárcamos, bombas, acueductos, poliductos y gasoductos, plantas de almacenamiento, centros de distribución y estaciones de carburación de gas licuado de petróleo; energía eléctrica, alumbrado público, telefonía e instalaciones especiales; estaciones y subestaciones eléctricas, nucleoelectricas, geotérmicas; sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales o urbanos; plantas recicladoras de residuos peligrosos y rellenos sanitarios;

II. El Ejecutivo a través de la Secretaría, otorgará las autorizaciones que correspondan cuando se trate de acciones de urbanización que se ubiquen fuera de los límites de los Centros de Población definidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

III. Cuando las acciones de urbanización afecten las áreas naturales protegidas declaradas por la Federación, el Estado o los Municipios, y sean destinadas para la industria de alto riesgo o con posibilidad de un impacto negativo en el medio ambiente, para la industria extractiva y de



transformación, indistintamente de su ubicación y no considerados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables y sus declaratorias y que requieran de la elaboración de un estudio de evaluación de impacto ambiental; los ayuntamientos verificarán el cumplimiento de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado.

IV. En las acciones de urbanización que se designen para plantas de almacenamiento, centros de distribución y estaciones de carburación de gas licuado de petróleo, los ayuntamientos realizarán las verificaciones e inspecciones pertinentes para el cumplimiento de esta Ley, de las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y los reglamentos municipales respectivos.

ARTICULO 154.- El acuerdo de incorporación municipal conlleva la obligación de las autoridades de:

- I. Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva;
- II. Prestar los servicios públicos municipales tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, etc.;
- III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.

ARTICULO 157.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

FRACCIONAMIENTO: a toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización;

FUSION: a toda acción de urbanización de uno, dos o más predios colindantes para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento;

SUBDIVISION: a toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación ni obras de infraestructura urbana;

RELOTIFICACION: a toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste.

ARTICULO 162.- Para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluarán entre otros, los siguientes aspectos:

- I. La zona en que se ubicará y los usos permisibles;
- II. Las características de la acción de urbanización de acuerdo con su clasificación y tipología;
- III. Los índices de densidad de población propuestos y los permisibles;
- IV. La integración y organización de la estructura vial y de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas destinadas a equipamiento urbano y su ubicación;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los predios resultantes, coeficientes de ocupación y utilización del suelo;



- VIII. Las normas y especificaciones de urbanización;
- IX. Las áreas de destinos cuya propiedad será transferida gratuitamente;
- X. La compatibilidad de los usos propuestos, los usos condicionados y los no compatibles;
- XI. Los impactos económicos y sociales de la acción de urbanización en la zona de influencia;
- XII. Los impactos físicos y ambientales de la acción de urbanización en la zona de influencia, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Protección al Ambiente para el Estado.

ARTICULO 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:

- I.- Solicitud expedida por la autoridad que corresponda debidamente llenada y firmada por los urbanizadores, promotores y peritos;
- II. Planos propios del Proyecto respetando las condiciones del Artículo 161 de esta Ley;
- III. Planos de redes y servicios propuestos y existentes;
- IV. Las especificaciones generales de la acción de urbanización;
- V. Documentación complementaria que incluya constancia de propiedad, libertad de gravámenes, memorias descriptivas y de cálculo de la acción de urbanización y otras.
- VI. Fianza de garantía

ARTICULO 175.- El urbanizador está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano y al proyecto ejecutivo aprobado. Además, debe contribuir a la construcción de centros escolares conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado y transferir gratuitamente el derecho de propiedad de esta área y en general de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades correspondientes, de acuerdo con lo especificado en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 179.- En ningún caso se podrán iniciar las acciones de urbanización antes de que se hayan tramitado los permisos o las autorizaciones correspondientes.

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.



El interesado tendrá la obligación de 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.

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 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.

ARTICULO 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

- 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;
- II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y,
- III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.

En caso que transcurran los plazos de terminación de las acciones de urbanización sin que estas hayan sido concluidas por parte del urbanizador, y previa solicitud de los vecinos o requerimiento del Ayuntamiento, éste último está facultado para proceder a la ejecución de las obras y en su momento informar a la Secretaría de Planeación y Finanzas 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.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA



ARTICULO 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos por el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente Ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento.

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta.

ARTICULO 87.- De la recepción de las obras.

Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.

Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos.

ARTICULO 116.- De la recepción final.

Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser



recibidos por el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente Ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento.

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta.

ARTICULO 87.- De la recepción de las obras.

Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.

Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos.

ARTICULO 116.- De la recepción final.

Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban.

Al tenor de lo anterior, se requiere que a través de un organismo regulador que se incluya dentro del artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano, se establezcan las bases para que las diversas autoridades y los propios desarrolladores resuelvan todo lo relativo a la normatividad para



una entrega más eficiente de fraccionamientos creados, más los que se generen en el futuro.

Como consecuencia de lo anterior, ya establecido el mecanismo y las adiciones de Ley, se podrán corregir las posibles desviaciones en la entrega de fraccionamientos, así como los ajustes económico-sociales no previstos, bajo el esquema de un modelo que regule una mayor equidad social buscando una vida digna para todos los habitantes del Estado de Baja California.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo constitucional señalado, me permito someter a consideración de este H. Congreso del Estado de Baja California, la siguiente:

INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 189 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

RESOLUTIVOS

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 189 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California para quedar como sigue:

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.

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.

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 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.

Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros que emanan de la presente Ley, el perito y/o el propietario o su representante, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega a las dependencias correspondientes en un término de 60 días naturales. En caso de omisión se hará acreedor a una sanción equivalente al 10% de la inversión total de las obras de urbanización lo cual se ejecutará por la dependencia encargada de dicho trámite.

Así mismo las dependencias involucradas estarán en la obligación de dar seguimiento en la certificación mediante oficio sobre las acciones de urbanización terminadas registradas obligatoriamente en bitácora de obra, iniciando y terminando el proceso de entrega recepción del fraccionamiento en su totalidad o en partes según el acuerdo de fraccionamiento en un término de 60 días naturales. En caso de omisión el funcionario correspondiente será requerido por la autoridad competente para el caso de resultar algún quebranto en el patrimonio de la autoridad respectiva, independientemente de las responsabilidades civiles o penales que resulten.

Lo anterior se dará mediante un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre tanto a las dependencias como al desarrollador, que deberán establecer los ayuntamientos por medio de la Administración Urbana Municipal o la dependencia correspondiente.



ARTICULO VIGENTE

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.

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.

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 el

ARTICULO REFORMADO

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.

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.

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 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.

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.

SE ADICIONA: Cumplidas las acciones y condiciones de urbanización en todos sus rubros que emanan de la presente Ley, el perito y/o el propietario o su representante, estarán obligados a iniciar el proceso de entrega a las dependencias correspondientes en un término de 60 días naturales. En caso de omisión se hará acreedor a una sanción equivalente al 10% de la inversión total de las obras de urbanización lo cual se ejecutará por la dependencia encargada de dicho trámite.

Así mismo las dependencias involucradas estarán en la obligación de dar seguimiento en la certificación mediante oficio sobre las acciones de urbanización terminadas registradas obligatoriamente en bitácora de obra, iniciando y terminando el proceso de entrega recepción del fraccionamiento en su totalidad o en partes según el acuerdo de fraccionamiento en un término de 60 días naturales. En caso de omisión el funcionario correspondiente será requerido por la autoridad competente para el caso de resultar algún quebranto en el patrimonio de la autoridad respectiva, independientemente de las responsabilidades civiles o penales que resulten.



	<p>Lo anterior se dará mediante un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre tanto a las dependencias como al desarrollador, que deberán establecer los ayuntamientos por medio de la Administración Urbana Municipal o la dependencia correspondiente.</p>
--	--

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Cada Municipio, deberá establecer en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días naturales, un instrumento de organización de procedimientos y políticas que involucre al Ayuntamiento de la Ciudad, así como al desarrollador.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor cuarenta y cinco días naturales contados a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones "Benito Juárez García" del Edificio del Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ
DIPUTADO DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA
17 DIC. 2021
DESPACHADO
DIP. RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ