Con fechas 21 de octubre del año 2008 y 8 de septiembre del año 2011, se presentaron a esta H. Legislatura del Estado dos Iniciativas, la primera por el Diputado Roberto Carmona Jáuregui integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de la LXIV Legislatura y la segunda presentada por los CC. Diputados Jorge Alejandro Salum Del Palacio, Gina Gerardina Campuzano González, Judith Irene Murguía Corral, Aleonso Palacio Jaquez y José Antonio Ochoa Rodríguez, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXV Legislatura que contienen *LEY DE PREDIOS BALDÍOS DEL ESTADO DE DURANGO*; mismas que fueron turnadas a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas integrada por los CC. Diputados Marisol Peña Rodríguez, Gilberto Candelario Zaldívar Hernández, Karla Alejandra Zamora García y Alfredo Héctor Ordáz Hernández; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable en base a la siguiente:

MATERIA DE LAS INICIATIVAS

Ambas iniciativas tienen por objeto establecer las normas para la conservación de predios o lotes urbanos en condiciones de seguridad e higiene.

Así como determinar las obligaciones de los propietarios de los predios baldíos y conceder facultades a las autoridades competentes para ejercer las funciones tendientes a adoptar medidas para la construcción de las bardas o muros, evitando la existencia de predios baldíos.

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO.- El Diputado Roberto Carmona Jáuregui sostiene su iniciativa al señalar que:

A pesar de la ausencia de datos y estudios específicos que cuantifiquen el número de predios o lotes baldíos en nuestra Entidad y en sus Municipios, ello no es obstáculo para reconocer que las condiciones actuales en las que existen ha generado múltiples problemas pues muchos de ellos se han convertido en basureros clandestinos donde se depositan residuos sólidos urbanos o residuos peligrosos cuyo grado de riesgo puede como ha pasado redundar en el aumento de la contaminación atmosférica y del suelo que a su vez impacta en la calidad de vida y la salud pública de la sociedad.

De igual manera es necesario señalar que no pocas estadísticas o mapas sobre la incidencia delictiva relacionan a esta directamente con aquellas áreas urbanas donde existe un alto número de lotes baldíos pues al no contar estos con medida mínimas de protección propicia su uso por personas ajenas a los propietarios o poseedores en la materialización de faltas de orden administrativo y en ocasiones en la planeación de

conductas delictivas que generan intranquilidad y zozobra entre los vecinos asentados en las cercanías a los mismos predios y lotes urbanos baldíos.

En tal virtud es opinión del iniciador que la norma relativa con la facultad de los ayuntamientos para ordenar el uso y conservación de los predios y lotes baldíos debe perfeccionarse a través de la ampliación de dicha facultad, del establecimiento de las obligaciones específicas de los propietarios y poseedores de tales terrenos así como del establecimiento de bases generales para que los mismos ayuntamientos expidan los reglamentos, acuerdos o disposiciones administrativas de carácter general aplicables a las circunstancias específicas de sus jurisdicciones territoriales.

SEGUNDO.- El Grupo Parlamentario del PAN, sobre el particular expresa que:

En Durango el 20 por ciento de los lotes baldíos que se encuentran diseminados a lo largo de la mancha urbana de la ciudad capital, constituyen verdaderos focos de infección e incluso son un refugio de delincuentes; algunos de ellos se encuentran en incertidumbre jurídica, así como los que tienen dueño y por años incluso no han pagado predial.

El problema es general, pero se presenta de manera particular en la periferia donde crecen las manchas urbanas, en el caso del Municipio de Durango aproximadamente 58 mil lotes baldíos el 30 por ciento presenta indicios de abandono es decir unos 19 mil lotes aproximadamente.

Con esta medida se busca que los propietarios de los lotes asuman la responsabilidad civil de mantener en buen estado su propiedad, darle el mantenimiento adecuado y no generar consecuencias a la comunidad.

La presente iniciativa de Ley tiene como objeto fijar las normas básicas para resolver el problema urbano que constituyen los predios baldíos; establecer las disposiciones fundamentales para la construcción de las bardas necesarias, a fin de evitar la existencia de predios baldíos, determinar las obligaciones de los propietarios de los predios baldíos, conceder facultades a las autoridades competentes para ejercer las funciones tendientes a adoptar medidas para la construcción de las bardas o muros, evitando la existencia de predios baldíos.

Con lo anterior se pretende minimizar los riesgos que pueden acarrear los espacios que son propiedad privada y que son refugio de delincuentes, focos de infección, así como blanco fácil para los incendios al tener maleza seca y basura.

TERCERO.- Para nadie es desconocido, que los lotes y predios baldíos ubicados en la zona urbana de cualquier población, constituyen un grave daño en materias, de salud pública, imagen urbana, medio ambiente y seguridad pública por otro lado, abatir el citado problema requiere forzosamente de la cooperación de las personas que en su momento ostentan la propiedad de los citados predios o lotes.

Si bien es cierto, la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Durango, instituye la encomienda a los ayuntamientos para que en sus respectivos bandos municipales establezcan la obligación a los propietarios de lotes y predios baldíos de bardearlos sin embargo, la anterior disposición ha resultado poco observada ya que la misma es ambigua y no desarrolla un catalogo por así decirlo, de normas básicas que puedan aplicarse por parte de la autoridad en este tema.

Ahora bien, recordemos, que cuando esté en juego la propiedad de las personas la norma que se expida debe ser cuidadosa de no lesionar o trastocar derecho alguno de las personas en este mismo sentido, en derecho *"la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley."*

Se cita lo anterior, con la finalidad de precisar de manera puntual que el objeto de esta reforma, respeta en todo momento el derecho a la propiedad de las personas, pero de igual manera sabemos que los lotes baldíos son un problema al ser causantes de problemas para los vecinos de las zonas urbanas, al respecto, tenemos que darle la razón a la sociedad cuando dice, que éstos son criaderos de fauna nociva como alacranes, ratas, culebras, tarántulas, tiraderos de basura, desechos de todo tipo y animales muertos, así mismo, también sirven de refugio en ocasiones a delincuentes

.

Aunado a lo anterior, la limpieza de los predios tiene que ser una situación de conciencia, pues se afecta a los vecinos, pero es algo que no es observado por los dueños de los lotes y casas abandonadas.

CUARTO.- La presente reforma será el instrumento jurídico que permitirá lo siguiente: que los propietarios de los lotes y predios baldíos adquieran plena conciencia del daño que se están ocasionando a la sociedad en general con el descuido de los mismos, darle respuesta a la ciudadanía en éste añejo problema, mantener en condiciones salubres y de seguridad los predios baldíos, otorgarle herramientas jurídicas a los ayuntamientos, para que por un lado obliguen a los propietarios de los lotes y predios baldíos a delimitar sus propiedades, así como construcciones inconclusas y abandonadas a bardearlos cuando se encuentren en situaciones insalubres y por otro acercarlos a la ciudadanía con su actuar.

DECRETO No. 491

LA SEXAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 55 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL A NOMBRE DEL PUEBLO, D E C R E T A:

ÚNICO. Se adiciona un Capítulo Cuarto denominado "DE LOS PREDIOS BALDÍOS" al Título Tercero de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, para quedar como sigue:

Artículo 112 BIS.- Todos los predios considerados en su calidad individual de objeto de propiedad o de posesión y que se encuentren en zonas urbanas deben ser protegidos con bardas o delimitaciones, cuyas especificaciones serán establecidas en los Reglamentos que los Municipios expidan para tal efecto.

Artículo 112 bis 1.- Son obligaciones de los propietarios de predios o lotes urbanos:

I. Construir muros perimetrales cuando no existan y conservarlos en buen estado, según las disposiciones que emitan los Ayuntamientos;

II. Tomar las medidas necesarias para evitar que los predios o lotes baldíos sean fuente de afectación de la salud pública, la imagen urbana, el medio ambiente o de inseguridad pública;

III.- Hacer del conocimiento al Ayuntamiento, a través de la Dependencia que le corresponda, de la adquisición de algún predio y acreditar su calidad de propietarios, dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que obtuvieron ese carácter;

IV. Conservar en las mejores condiciones posibles las bardas, cercados, y/o rejas;

V. Cortar periódicamente las ramas de los árboles que invadan la vía pública y predios colindantes; y

VI. Evitar el encierro de animales o realizar actividades que constituyan riesgo o peligro para la salud de los vecinos.

Artículo 112 bis 2.- Los propietarios de predios con edificaciones desocupadas y que estén concluidas, tienen igualmente las obligaciones establecidas en el artículo que antecede.

Artículo 112 bis 3.- En materia de predios baldíos son facultades de los Ayuntamientos:

I. Formular, aprobar, ejecutar, controlar y evaluar políticas y programas destinados a la conservación de los predios o lotes urbanos en condiciones de seguridad e higiene;

II. Instrumentar acciones de redensificación de áreas, predios o lotes baldíos urbanos;

III. Vigilar que los propietarios de predios o lotes urbanos observen lo dispuesto por el presente capítulo y sancionarlos administrativa o económicamente cuando la infrinjan;

IV. Expedir el reglamento y las disposiciones administrativas de carácter general que se requieran para la debida observancia de este capítulo;

V. Efectuar visitas de inspección en predios o lotes baldíos que a su juicio o por denuncia ciudadana, sean fuente de afectación de la salud pública, la imagen urbana, el medio ambiente o de inseguridad pública.

Artículo 112 bis 4.- Cuando se trate de la falta de construcción de las bardas o delimitaciones, el Ayuntamiento hará un nuevo requerimiento al propietario moroso para que en el término de 90 días construya sus bardas o delimitaciones, apercibido de que si no lo hace la Autoridad Municipal fincará la construcción con sus propios recursos. También hará saber al interesado que los gastos erogados serán cubiertos por el propietario.

El Ayuntamiento podrá ejercer las medidas legales y administrativas que corresponda para el cumplimiento de este Capítulo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Los Ayuntamientos deberán expedir el reglamento y las disposiciones administrativas de carácter general que se requieran para la debida observancia del presente decreto, en un plazo no mayor a 90 días, después de entrada en vigor del mismo.

TERCERO.-Se derogan todas las disposiciones legales en lo que se opongan al presente decreto.

El Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.

CONGRESO DEL ESTADO
DURANGO
H. LXV LEGISLATURA

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (25) veinticinco días del mes de abril del año (2013) dos mil trece.

DIP. FELIPE DE JESÚS GARZA GONZÁLEZ
PRESIDENTE.

DIP. JUDITH IRENE MURGUÍA CORRAL
SECRETARIA.

DIP. MANUELA GUILLERMINA RUIZ EZQUEDA
SECRETARIA.