

Irregularidades acaban con áreas públicas de La Paz

Posted on 1 de agosto de 2022 by Alan Flores Ramos



“Nunca se concluyó” reveló el Colegio de Notarios, sobre la intención de Rubén Muñoz de escriturar mil 154 propiedades al Ayuntamiento; vecinos piden apoyo para recuperar sus espacios públicos y parques.

Este reportaje es parte del Hub de Periodismo de Investigación de la Frontera Norte, un proyecto del International Center for Journalists en alianza con el Border Center for Journalists and Bloggers.

[Diario Humano](#) | [La Paz, Baja California Sur.](#) –

“El vecino de la esquina es mecánico” y trabaja en un lote baldío que debería ser “del parque de nuestra colonia”. Vecinos de la colonia El Zacatal, en La Paz, Baja California Sur, quienes por temor a represalias hablaron de manera anónima de los problemas que han tenido desde que el mecánico del barrio decidió invadir una parte del terreno que tendría que haber sido destinado para finalizar la construcción de su parque comunitario.

Partes usadas de autos, aceite derramado en el piso y un ir y venir de clientes del taller, que además se estacionan a mitad de la calle para ser atendidos, es lo que impera en este predio invadido.

Los vecinos dicen que no saben qué hacer. Han intentado el diálogo sin buenos resultados, pero sostienen que hay una falta de interés de la autoridad municipal que no ha podido poner orden a este problema aun cuando el terreno que pertenece al Ayuntamiento fue donado por un particular para construir su parque comunitario.



Una porción del predio del parque ubicado en Fraccionamiento El Zacatal, en La Paz, BCS, se encuentra ocupada por un taller mecánico, por lo que vecinos piden recuperar este espacio público cuyo terreno fue una donación al Ayuntamiento para crear espacio de esparcimiento. (Foto: Abigail Burgoin).

Para este trabajo se visitaron e identificaron al menos cinco terrenos pertenecientes al Ayuntamiento invadidos en otras colonias de La Paz. Pero el problema es exponencialmente mayor a decir de funcionarios y ex funcionarios consultados para este reportaje, quienes estiman que son decenas de predios invadidos por la falta de controles y supervisión del gobierno local.

A esto se suma que hay discrepancias sobre el número de predios donados para la construcción de parques. En la pasada administración municipal las autoridades hablaban de 1,154 propiedades donadas y sin regularizar, mientras que el actual Ayuntamiento sostiene que son 800 terrenos de las cuales 60 están regularizadas, lo que deja en el “limbo” 354 áreas que presuntamente fueron donadas y que se desconoce su estatus.

Las donaciones de estos predios se dan como parte de la Ley de Desarrollo Urbano que en BCS se aprobó en el año 1995, cuyos artículos 74 y 74 BIS obligan a las empresas fraccionadoras de vivienda a entregar del 6 al 10 por ciento de la superficie a desarrollar al Ayuntamiento de La Paz (y a todos los municipios del estado), para los fines antes mencionados. Pero en la práctica, la mayoría de estos predios no están regularizados, abriendo la puerta a las invasiones.

Al respecto, el síndico de La Paz, Rogelio Martínez dijo desconocer cuántos terrenos han sido invadidos por la falta de controles efectivos de supervisión y escrituración de terrenos, pero agregó que se necesitan reformas a leyes y reglamentos que impidan que estas áreas públicas se vendan o se invadan, como se pudo demostrar en este reportaje. También propone que dejen de llamarse terrenos de “donación” por ser una “obligación” legal.

Un hoyo negro

En agosto de 2019, la pasada administración municipal anunció que en La Paz existían mil 154 propiedades “donaciones” que no estaban debidamente

escrituradas ni incorporadas al fondo legal del municipio, mismos que entrarían a un programa de regularización con el Colegio de Notarios.

A 3 años de la firma de una “carta de intención” para el convenio, el presidente del Colegio de Notarios, José Alberto Castro, informó en entrevista para este reportaje que esto “nunca se concluyó”.



El exalcalde de La Paz, Rubén Muñoz, y los integrantes del Colegio de Notarios firmaron una carta “intención” para “regularizar” mil 154 propiedades, pero no se escrituró ninguna, reveló José Alberto Castro, actual presidente del órgano. (Foto: Ayuntamiento de La Paz)

“Nos ofrecimos hacer una escritura cada notario de forma rotativa pero no se hizo”, dijo.

Pero el exalcalde, Rubén Muñoz Álvarez, confirmó este número y aseguró que todas las áreas fueron debidamente incorporadas al Ayuntamiento de La Paz. “Hicimos en un año y 8 meses lo que no se había hecho nunca en el municipio”, aseguró en entrevista para este trabajo.

La irregularidad salta a la vista comparando las cifras del anterior gobierno, con la actual administración, que reconoció en entrevista que encontraron solo “800 áreas de donación” por regularizar y 60 ya “regularizadas”.

“No sabemos la veracidad del dato (que) sacó el ex presidente”, reveló el síndico municipal, Rogelio Martínez Mayoral en entrevista.

El Síndico reconoció un importante rezago en la regularización de estos terrenos. Además, reconoció que la ley no establece una sanción puntual para las personas o empresas que no entregan áreas de donación. Aunque señala que toda la documentación de un desarrollador es “susceptible de revisión en todo momento” y en caso de no haberse entregado, pueden “anularse las lotificaciones”.



Vecinos del Fraccionamiento El Zacatal denunciaron de manera anónima la invasión a un terreno que forma parte de su parque vecinal, por lo que pidieron a las autoridades que solucionen este problema para recuperarlo (Foto: Alan Flores)

Sin embargo, la actual administración no ha realizado ninguna evacuación de ninguna persona en propiedades municipales invadidas, conforme a lo dicho por el síndico municipal.

Ante este problema y un rezago importante, la actual administración municipal inició un nuevo programa de regularización “permanente”, a razón de 20 propiedades al mes.

Este ritmo de trabajo permitiría regularizar la totalidad del trabajo en 40 meses, es decir, más de los 36 que dura la administración.

“Va a terminar nuestra administración y no vamos a terminar con el trabajo”. Rogelio Martínez Mayoral, síndico municipal.

No es un trabajo sencillo porque se trabaja a partir de la información que se tiene para encontrar “la que no se cuenta”; si hubiera 6 personas que resultaron ser herederos de los fraccionadores originales se necesitan procesos previos para regularizarse, sobre todo en el caso de albaceas y herederos, explicó el Síndico.

A eso hay que agregar que la Sindicatura “no cuenta” con un padrón completo de las áreas de donación, a pesar de ser la responsable legal de esos predios, detalló el funcionario municipal. En entrevista y mediante solicitud de transparencia, las autoridades locales reconocieron que dicha información no existe en la dependencia.

A través de la Plataforma Nacional de Transparencia (PNT) se solicitó un listado completo de las áreas de donación generadas por estos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano, desde 1995 a la fecha, sin embargo, el Ayuntamiento de La Paz optó por no entregar la información sobre los bienes inmuebles. Entregó posteriormente una relación sobre bienes municipales donados a entidades públicas de 2018 a la fecha.

El síndico municipal Rogelio Martínez, ya en entrevista, dijo que antes de que sean regularizadas, no puede transparentarse el listado de la totalidad de donaciones, por el riesgo que conlleva el despojo y la especulación inmobiliaria para el patrimonio municipal.

Un jardín privado



*created by dji camera*Área de donación en el Fraccionamiento Tutus que actualmente es invadida por un vecino del lugar, que se niega a organizarse con los demás para compartir el área que está cercada y se utiliza como jardín privado (Foto: Abigail Burgoín)

La señora Guadalupe Jáuregui accedió a platicar con Diario Humano, sobre el terreno que utiliza el Sr. Chuy, un vecino del Residencial Tutus, como un jardín privado para guardar su lancha, sus perros y un jardín de palmeras, árboles frutales y de sombra que riega todos los días, acostado desde una hamaca que cuelga en un árbol de nim.

A unos 100 metros del lugar y a 5 minutos de la Universidad Autónoma de Baja California Sur (BCS), se ubica la casa de esta señora quien comparte que los vecinos ya habían intentado organizarse para recuperar el terreno y pedir un parque para hacer ejercicio y llevar a los niños a jugar.

Pero el Señor Chuy siempre tiene cerrado con candado y tiene cercado con malla ciclónica el lugar, un terreno de 50 metros cuadrados aproximadamente ubicado al fondo de la calle; él vive en el terreno de enfrente, por lo que siempre tiene a la vista el terreno que dice “cuidar”, de acuerdo a los vecinos.

Al llegar al lugar, se intentó localizar a la persona que ocupa el lugar, pero se encontraba cerrado con candado, mientras los ladridos de 2 perros husky y pastor alemán, evidentemente bien alimentados, resguardaban una embarcación cubierta con una lona en su remolque.

La vecina dijo tener al menos 8 años viviendo en el lugar y consideró que, aunque el lugar es bonito y Don Chuy lo tiene “a su gusto”, otros residentes están interesados en organizarse y recuperar el espacio, pero no han tenido éxito en las juntas de vecinos. Pronto será, dijo.

De acuerdo a Roberto Duarte Gómez, titular estatal de la Secretaría de Gobernación (Segob) la

política del Gobierno de México es respetar a quienes se encuentran en situación de “invasión” mientras no haya un requerimiento judicial o legal y pidió a los sudcalifornianos evitar ejercer la justicia por mano propia en estos casos. Primero deberán acudir a instancias legales.

El síndico municipal, Rogelio Martínez Mayoral, aseguró que, en este caso particular, el comité de vecinos sería ideal para respaldar acciones gubernamentales y así evitar acciones unilaterales, que consideró, puedan afectar a terceros.

En cualquier momento nos organizamos, aunque Don Chuy hace un buen trabajo cuidando el lugar, tiene que entender que es un área pública, nos pertenece a todos y sí nos hace falta un parque para hacer ejercicio, dijo la vecina.

¿Cómo resolver este problema?

El diputado Armando Martínez Vega, integrante de la fracción parlamentaria del Partido Acción Nacional (PAN) en el Congreso de BCS, es también exalcalde de La Paz y accedió a platicar de los vacíos legales que existen para la entrega de áreas de donación.

Aseguró que, al llegar al Ayuntamiento en el año 2015, detectó “más de 100 terrenos” que no se otorgaron debidamente como donación por los desarrolladores, dijo por alguna deuda, por falta de pago, pero consideró haber sido “muy enérgico”.

En esto coincide el síndico Rogelio Martínez Mayoral, quien explicó que a partir de este año es cuando se comienza a poner dentro de las escrituras, en notas marginales, la delimitación de los lotes que corresponden a las áreas públicas del ayuntamiento.

“Estuvimos recuperando terrenos en Villas del Encanto, Paraíso del Sol, Fidepaz. Un parque muy grande según se había vendido [por la exalcaldesa Esthela Ponce]. Estuvimos recuperando”, expresó Martínez Vega.

También fue cuestionado sobre el manoteo de los alcaldes sobre las áreas de donación.

“Hicimos un exhorto, siempre en defensa que los terrenos en donación se respeten y sean para el fin con el que fueron creados por eso la ley es clara el 10 por ciento debe ser para equipamiento público. Esa será nuestra posición”, aseguró.

Pero dijo necesario realizar reformas al Reglamento de Fraccionamientos, que si bien es facultad del Ayuntamiento de La Paz, como diputado consideró puede dar una “revisada”.

“A ver qué le podemos poner como candado. Amarrar unas cosas que este tema no sea utilizado nunca más en una cosa que sea una cosa que beneficie a los ciudadanos de BCS (sic)”, señaló.

El síndico municipal aseguró que buscarán reorganizar la lista de desarrolladores medianos y grandes. 5 o 6 empresas dijo, que fueron apercibidas por medio de oficios a Desarrollo Urbano, Catastro, SAPA, Tránsito y Tesorería Municipal. Se notificaron nombres de empresas que “debían” áreas de donación para detener sus trámites. Para que escrituren como debe ser y dejen la práctica de “no escriturar”.

Se solicitó a Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad, para notificar a Sindicatura Municipal, cuando se notifique de todas las lotificaciones que se aprueben y se generen áreas de donación.

Esto para poder cumplir y hacer cumplir a las empresas conforme la Ley de Desarrollo Urbano. Con costos que corren por parte del donador, para generar una escritura al Ayuntamiento. “Con tal de regularizar el rezago el Ayuntamiento está absorbiendo costos”, dijo el síndico.

Se buscará transparentar la mayor parte de áreas de donación hacia el ciudadano, por lo que nuevamente reconoció no haber podido responder las solicitudes de información que hizo este reportero a través del Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (ITAI), sobre el listado completo de áreas de donación.

Esto, debido al riesgo que conlleva darlas a conocer en su calidad



de donaciones “irregulares” o “sin terminar”, por el numeroso grupo de personas dedicadas a ocupar los espacios públicos para darles un uso personal y exclusivo, basándose en su derecho a la vivienda.

Pero adelantó que, en próximas fechas, buscarán dar a conocer los datos de las áreas de donación que se encuentren debidamente regularizadas y escrituradas a favor del Ayuntamiento de La Paz.

Pero en la práctica, existe un universo de al menos 343 propiedades localizadas en el XVI Ayuntamiento, que ahora no aparecen. Mientras los vacíos legales siguen permitiendo que las áreas públicas y espacios para ciudadanos no se concreten dentro del patrimonio legal del municipio, en total secrecía, para beneficio ¿de quiénes?