



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

Mexicali, B.C. 23 de septiembre de 2025.
Dependencia: Poder Legislativo Edo. B.C.
Sección: Diputados
Oficio: MYGM/PP/71/2025.
Asunto: Se remite Iniciativa.

"2025, Año del Turismo Sustentable como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

Presidente de la Mesa Directiva del H. Poder
Legislativo del Estado de Baja California

PRESENTE.



Por medio de la presente, le solicito tenga a bien incluir dentro del orden del día de la próxima sesión programada, el siguiente asunto para ser sometido a conocimiento del Pleno del H. Congreso del Estado, en el apartado relativo a asuntos recibidos vía Oficialía de partes, para su turno a la Comisión que corresponda:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 65 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 62 BIS, 62 TER Y 62 QUÁTER, TODOS DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

Objeto: Que la Autoridad Municipal resuelva la procedencia de la autorización de ocupación en un plazo máximo de diez días hábiles en relación con el aviso de terminación de obra y autorización de la finca construida.

Así como la resolución por afirmativa ficta, por la falta de respuesta de la procedencia de la autorización y de manera importante la creación de una Ventanilla Digital Única de la Construcción.

Sin otro particular, le reitero mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE

Maria Yolanda Gaona M.

DIP. MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA

Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional
de la XXV Legislatura Constitucional del Estado.



C.c.p.- Archivo.

MYGM/FFAR/ISVP*



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

Presidente de la Mesa Directiva del H. Poder
Legislativo del Estado de Baja California
Presente:

Honorable Asamblea

La suscrita **DIPUTADA MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, 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 I, 115 fracción 1, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, comparezco ante esta Soberanía para presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 65 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 62 BIS, 62 TER Y 62 QUÁTER, TODOS DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Baja California, la construcción de una vivienda, un comercio o cualquier tipo de infraestructura enfrenta un entramado de trámites que, lejos de representar una garantía de legalidad y seguridad, se ha convertido en un obstáculo para el desarrollo económico y social. Actualmente, los ciudadanos y desarrolladores deben sortear procesos que pueden extenderse de dos a cuatro meses, dependiendo del municipio, con múltiples visitas a oficinas, entrega repetida de



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

documentos y ausencia de plazos claros en la ley. Esta situación genera costos adicionales, frena la inversión y reduce la oferta de vivienda, con un efecto directo en el incremento de las rentas y en la inaccesibilidad de la vivienda para miles de familias bajacalifornianas.

El problema no es exclusivo de nuestra entidad, pero se agrava por la presión demográfica de ciudades como Tijuana y Mexicali, donde la demanda de vivienda crece con mayor rapidez que la capacidad de construcción. Los permisos lentos e inciertos para su tramitación, impiden que el mercado responda oportunamente, lo que genera menos opciones habitacionales y como consecuencia, precios más altos. Una deficiencia administrativa se convierte así en una vulneración al derecho humano de acceso a una vivienda digna, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

No estamos ante un asunto meramente burocrático, sino ante un problema estructural que refleja la falta de alineación entre la política urbana y la realidad social. Cada día de retraso en la expedición de una licencia de construcción significa la postergación de empleos, de inversiones de capital privado y del acceso a las familias a una vivienda asequible. El sistema actual, sostenido en la discrecionalidad y en la falta de plazos definidos, contraviene principios elementales de certeza jurídica, proporcionalidad y transparencia que deben regir la actuación oficial.



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

El artículo 115 de la Constitución Federal establece que, los municipios son responsables de autorizar las licencias de construcción, pero también reconoce que corresponde a las legislaturas locales expedir leyes que normen la materia. Esto significa que el Congreso del Estado de Baja California tiene competencia plena para fijar lineamientos mínimos obligatorios, con el fin de evitar diferencias injustificadas entre los Municipios de nuestra Entidad y garantizar igualdad de condiciones para los ciudadanos, sin importar su lugar de residencia.

Las experiencias de otras Entidades Federativas muestran que es posible avanzar. La Ciudad de México redujo en 2021 de noventa a treinta días el tiempo promedio para otorgar licencias mediante la Ventanilla Única de Construcción Digital. En Jalisco, desde 2019 se incorporó la afirmativa ficta para licencias de bajo impacto, lo que ha obligado a la autoridad a cumplir los plazos establecidos. Nuevo León reformó en 2020 su Ley de Desarrollo Urbano para homologar requisitos y operar plataformas digitales interconectadas en todos sus municipios. Estos ejemplos demuestran que, con voluntad legislativa, la simplificación administrativa puede generar beneficios inmediatos para la población y la economía.

En Baja California, la Ley de Edificaciones constituye la norma marco en materia de construcción, pero requiere adecuaciones para responder a las necesidades actuales. Es urgente fijar plazos máximos para la resolución de solicitudes de licencias, de modo que ningún trámite quede indefinidamente en manos de la autoridad. También resulta necesario incorporar la figura de la afirmativa ficta que



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

dé certeza al solicitante frente al silencio administrativo, con las debidas excepciones en temas de riesgo, impacto ambiental y patrimonio cultural.

La modernización administrativa demanda la creación de una ventanilla digital única estatal interoperable con los municipios, a través de la cual, los trámites puedan realizarse en línea, con seguimiento en tiempo real y sin traslados innecesarios. Esta herramienta permitirá además una mejor trazabilidad y supervisión por parte de las autoridades, generando confianza entre los ciudadanos y eficiencia en la gestión pública.

El impacto de la reforma sería amplio y positivo. Desde el punto de vista jurídico, establecería uniformidad y certeza. En lo administrativo, simplificaría procedimientos y liberaría recursos humanos para la supervisión en campo, que es donde debe concentrarse el control de la obra. En el ámbito económico, incentivaría la inversión privada y aumentaría la oferta de vivienda, lo que contribuiría a moderar los precios de renta. En lo social, permitiría que más familias accedieran en menor tiempo a una vivienda accesible, cumpliendo con el mandato constitucional.

Con esta propuesta, no se busca eliminar los controles necesarios para proteger la seguridad de las construcciones ni el entorno. Se pretende trasladar el énfasis de la burocracia previa, a la supervisión posterior, garantizando estándares de calidad y seguridad sin frenar el desarrollo.



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

Baja California requiere avanzar hacia la modernización de los procesos de construcción. La lentitud de los trámites no puede seguir siendo un obstáculo para la inversión, el desarrollo y el acceso a la vivienda. Con plazos definidos, mecanismos de afirmativa ficta, una ventanilla digital única y un catálogo homogéneo de requisitos, nuestro estado se coloca en la ruta de las entidades más avanzadas en materia de simplificación administrativa. Esta reforma, más que un ajuste técnico, representa una respuesta efectiva a una demanda social, económica y política de gran relevancia: que las familias bajacalifornianas puedan construir, invertir y habitar en condiciones más justas y accesibles.

Para una comprensión de la reforma que se propone, se presenta el cuadro comparativo siguiente:

CUADRO COMPARATIVO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 65. AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN. <u>Primeros tres párrafos, igual</u> La Autoridad Municipal deberá establecer en los Reglamentos de esta Ley los plazos máximos en los cuales, se resolverá sobre la procedencia de la autorización de ocupación.	ARTÍCULO 65. AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN. <u>Primeros tres párrafos, igual</u> La Autoridad Municipal deberá resolver sobre la procedencia de la autorización de ocupación en un plazo máximo de diez días hábiles posteriores a la verificación correspondiente. Vencido dicho plazo sin resolución expresa, operará la afirmativa ficta, entendiéndose concedida la autorización, salvo que existan dictámenes de



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

Resto igual

Sin correlativo.

seguridad estructural pendientes, disposiciones de protección civil aplicables o incumplimientos graves al proyecto aprobado.

Resto igual

Artículo 62 BIS. Afirmativa ficta en licencias de construcción.

Las solicitudes de Licencia de Construcción deberán resolverse por la autoridad municipal dentro de los plazos máximos siguientes, contados en días hábiles a partir de la presentación completa del trámite, 10 días para reparaciones, demoliciones menores, regularización y movimientos de tierra; 20 días para ampliación o modificación; y 30 días para obra nueva o instalaciones mayores.

La autoridad municipal podrá formular una sola prevención dentro de los primeros cinco días hábiles; una vez desahogada, el plazo correrá nuevamente.

Si la autoridad no emite resolución expresa dentro de los plazos señalados, la solicitud se entenderá resuelta en sentido favorable, otorgándose la licencia de construcción en los términos planteados por el solicitante.

No procederá la afirmativa ficta cuando la obra:

- I. Se ubique en zonas de riesgo o con restricciones especiales previstas en la normatividad aplicable.
- II. Recaiga en inmuebles o áreas sujetas a conservación por valor histórico, cultural o ambiental.
- III. Esté sujeta a manifestación de impacto ambiental federal o estatal.



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

Sin correlativo.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la fracción VIII del artículo 62 de esta Ley.

Artículo 62 Ter. Ventanilla Digital Única de la Construcción.

Los Ayuntamientos deberán implementar una Ventanilla Digital Única de la Construcción, interoperable con la plataforma estatal de mejora regulatoria, mediante la cual se ingresarán, tramitarán y resolverán todas las solicitudes de licencias, con validez jurídica plena.

La presentación digital producirá los mismos efectos legales que la presencial. La fecha y hora del acuse digital determinarán el inicio de los plazos señalados en el artículo 62 Bis.

Sin correlativo.

Artículo 62 Quáter. Catálogo Mínimo de Requisitos.

El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría competente y en coordinación con los Ayuntamientos, emitirá un Catálogo Mínimo de Requisitos aplicable en todos los municipios para la expedición de licencias de construcción.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial del Estado de Baja California*.

SEGUNDO. El Ejecutivo del Estado emitirá el Catálogo Mínimo de Requisitos dentro de los **90 días naturales** siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto. Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto continuarán rigiéndose por la normatividad aplicable al momento de su presentación, salvo que el solicitante opte



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

	expresamente por acogerse a lo previsto en esta reforma. TERCERO. Los Ayuntamientos contarán con un plazo máximo de 180 días naturales para armonizar sus reglamentos de edificación y poner en operación la Ventanilla Digital Única de la Construcción. Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto continuarán rigiéndose por la normatividad aplicable al momento de su presentación, salvo que el solicitante opte expresamente por acogerse a lo previsto en esta reforma
--	---

Por las consideraciones antes expuestas y con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, somete a la consideración de esta honorable asamblea la siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 65 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 62 BIS, 62 TER Y 62 QUÁTER, TODOS DE LA LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PUNTOS RESOLUTIVOS

ÚNICO. Se reforma el artículo 65 y se adicionan los artículos 62 Bis, 62 Ter y 62 Quáter, todos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, para quedar como sigue:



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

ARTÍCULO 65. AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.

Primeros tres párrafos, igual

La Autoridad Municipal deberá resolver sobre la procedencia de la autorización de ocupación en un plazo máximo de diez días hábiles posteriores a la verificación correspondiente.

Vencido dicho plazo sin resolución expresa, operará la afirmativa ficta, entendiéndose concedida la autorización, salvo que existan dictámenes de seguridad estructural pendientes, disposiciones de protección civil aplicables o incumplimientos graves al proyecto aprobado.

Resto igual

Artículo 62 BIS. Afirmativa ficta en licencias de construcción.

Las solicitudes de Licencia de Construcción deberán resolverse por la autoridad municipal dentro de los plazos máximos siguientes, contados en días hábiles a partir de la presentación completa del trámite, 10 días para reparaciones, demoliciones menores, regularización y movimientos de tierra; 20 días para ampliación o modificación; y 30 días para obra nueva o instalaciones mayores.

La autoridad municipal podrá formular una sola prevención dentro de los primeros cinco días hábiles; una vez desahogada, el plazo correrá nuevamente.

Si la autoridad no emite resolución expresa dentro de los plazos señalados, la solicitud se entenderá resuelta en sentido favorable, otorgándose la licencia de construcción en los términos planteados por el solicitante.

No procederá la afirmativa ficta cuando la obra:

- I. Se ubique en zonas de riesgo o con restricciones especiales previstas en la normatividad aplicable.**



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

II. Recaiga en inmuebles o áreas sujetas a conservación por valor histórico, cultural o ambiental.

III. Esté sujeta a manifestación de impacto ambiental federal o estatal.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la fracción VIII del artículo 62 de esta Ley.

Artículo 62 Ter. Ventanilla Digital Única de la Construcción.

Los Ayuntamientos deberán implementar una Ventanilla Digital Única de la Construcción, interoperable con la plataforma estatal de mejora regulatoria, mediante la cual se ingresarán, tramitarán y resolverán todas las solicitudes de licencias, con validez jurídica plena.

La presentación digital producirá los mismos efectos legales que la presencial. La fecha y hora del acuse digital determinarán el inicio de los plazos señalados en el artículo 62 Bis.

Artículo 62 Quáter. Catálogo Mínimo de Requisitos.

El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría competente y en coordinación con los Ayuntamientos, emitirá un Catálogo Mínimo de Requisitos aplicable en todos los municipios para la expedición de licencias de construcción.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial del Estado de Baja California*.

SEGUNDO. El Ejecutivo del Estado emitirá el Catálogo Mínimo de Requisitos dentro de los **90 días naturales** siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto. Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto continuarán



"2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso"

rigiéndose por la normatividad aplicable al momento de su presentación, salvo que el solicitante opte expresamente por acogerse a lo previsto en esta reforma.

TERCERO. Los Ayuntamientos contarán con un plazo máximo de **180 días naturales** para armonizar sus reglamentos de edificación y poner en operación la Ventanilla Digital Única de la Construcción. Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto continuarán rigiéndose por la normatividad aplicable al momento de su presentación, salvo que el solicitante opte expresamente por acogerse a lo previsto en esta reforma.

DADO EN EL RECINTO PARLAMENTARIO LIC. BENITO JUÁREZ GARCÍA DEL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, AL DÍA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE

Maria Yolanda Gaona M.

DIPUTADA MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA

Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional