



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

1777

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
de Baja California

SECCIÓN: DIPUTADOS

NO. OFICIO: CDECB/734-2026

ASUNTO: se remite iniciativa

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

Mexicali, Baja California a los 9 días del mes de julio de 2026.

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA H. XXV LEGISLATURA
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-



Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente y de conformidad con lo establecido en los artículos 110 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, presento ante Usted para su trámite legislativo correspondiente la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN VII Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VIII AL ARTÍCULO 161; SE ADICIONA EL ARTÍCULO 161 BIS; SE REFORMAN LAS FRACCIONES V Y VI Y SE ADICIONAN LAS FRACCIONES VII Y VIII AL ARTÍCULO 172; SE REFORMA EL ARTÍCULO 173; Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 174, RECORRIÉNDOSE EL ACTUAL SEGUNDO PÁRRAFO PARA QUEDAR COMO TERCERO, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE FACTIBILIDAD EFECTIVA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS PARA ACCIONES DE URBANIZACIÓN HABITACIONAL, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR QUE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES CUENTEN CON CAPACIDAD REAL, SUFICIENTE Y TÉCNICAMENTE ACREDITADA PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.**

La cual será presentada por oficialía de partes para que sea incluida en el orden del día de la Sesión de Pleno a realizarse el día viernes 31 de julio de 2026.

Sin otro particular por el momento, quedo atenta a sus consideraciones.

ATENTAMENTE

DIP. DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA
DIPUTADA INTEGRANTE DE LA 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 DE LA H. XXV LEGISLATURA
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DIPUTADA DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA, en mi carácter de Diputada del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, dentro de la XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California, con fundamento en los artículos 27, fracción I, 28, fracción I, 110 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 117 párrafo primero y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar ante el Pleno de esta Soberanía, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN VII Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VIII AL ARTÍCULO 161; SE ADICIONA EL ARTÍCULO 161 BIS; SE REFORMAN LAS FRACCIONES V Y VI Y SE ADICIONAN LAS FRACCIONES VII Y VIII AL ARTÍCULO 172; SE REFORMA EL ARTÍCULO 173; Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 174, RECORRIÉNDOSE EL ACTUAL SEGUNDO PÁRRAFO PARA QUEDAR COMO TERCERO, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE FACTIBILIDAD EFECTIVA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS PARA ACCIONES DE URBANIZACIÓN HABITACIONAL, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR QUE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES CUENTEN CON CAPACIDAD REAL, SUFICIENTE Y TÉCNICAMENTE ACREDITADA PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS**, al tenor de la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda adecuada no se satisface únicamente mediante la construcción o adquisición de un inmueble. Para que una vivienda pueda cumplir su función social debe encontrarse vinculada con infraestructura suficiente y con servicios públicos que permitan a sus ocupantes desarrollar una vida segura, saludable y digna.

Una vivienda puede estar terminada físicamente y, sin embargo, resultar inadecuada cuando carece de suministro suficiente y continuo de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica o de las condiciones necesarias para conectarse efectivamente a las redes que prestan dichos servicios. En esos casos, el costo social de una planeación deficiente termina siendo trasladado a las familias adquirentes, a las comunidades vecinas y, posteriormente, a las propias autoridades.

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada y, de manera relacionada, el derecho de acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en condiciones suficientes, salubres, aceptables y asequibles. Estos derechos obligan a que las decisiones en materia de desarrollo urbano no se limiten a autorizar el uso del suelo, sino que consideren las condiciones materiales que harán posible la habitabilidad de las viviendas.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece como principio de política pública el derecho de las personas que habitan los centros de población a acceder a vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos. La legislación general vincula, de esta manera, la vivienda con el entorno urbano y con la capacidad efectiva de las autoridades para proporcionar los servicios indispensables.



La misma Ley General dispone que, tratándose de acciones urbanísticas que impliquen la expansión de las áreas urbanas, el fraccionamiento de terrenos o la subdivisión de la tierra, las autoridades locales deben asegurarse de la viabilidad y factibilidad para proporcionar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y manejo de residuos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes y garantizando la suficiencia financiera necesaria para prestar dichos servicios.

Esta obligación resulta especialmente relevante para Baja California debido a su crecimiento poblacional, a la expansión de sus principales ciudades y a las condiciones particulares de disponibilidad de agua, infraestructura hidráulica y prestación de servicios urbanos que enfrenta la entidad.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Baja California contaba con una población de 3 millones 769 mil 20 habitantes y con 1 millón 148 mil 913 viviendas particulares habitadas. En ese momento, Tijuana concentraba 1 millón 922 mil 523 habitantes; Mexicali, 1 millón 49 mil 792; y Ensenada, 443 mil 807 habitantes.

El mismo instrumento reportó que el 92.9 por ciento de las viviendas particulares habitadas disponía de agua entubada; el 96.3 por ciento, de drenaje; el 99.3 por ciento, de servicio sanitario; y el 99 por ciento, de energía eléctrica. Estos datos muestran una cobertura elevada en términos generales, pero también reflejan la existencia de viviendas que todavía presentan carencias. Asimismo, la presencia física de una tubería o conexión no sustituye la necesidad de acreditar técnicamente la capacidad, continuidad y suficiencia de las fuentes, redes e infraestructura para atender nuevos desarrollos habitacionales.



La diferencia entre contar formalmente con infraestructura y disponer efectivamente de un servicio suficiente resulta fundamental. Una red puede existir, pero carecer de capacidad para atender el aumento de población generado por cientos o miles de viviendas adicionales. También puede requerir obras de ampliación, rehabilitación, almacenamiento, bombeo, saneamiento, conducción o conexión que aún no han sido ejecutadas o cuyo financiamiento no se encuentra garantizado.

Cuando un desarrollo se autoriza con base en constancias genéricas, opiniones preliminares o proyectos futuros sin capacidad cuantificada, se genera el riesgo de que las viviendas sean construidas antes de que existan las condiciones materiales para proporcionar los servicios que demandarán sus habitantes.

Baja California cuenta con antecedentes que demuestran las consecuencias sociales de esta clase de deficiencias. En 2018, el Semanario ZETA documentó la situación que enfrentaban habitantes de los desarrollos Valle de las Palmas y Valle San Pedro, en Tijuana, los cuales habían sido proyectados como parte de un modelo de desarrollo urbano sustentable.

El reportaje señaló que aproximadamente 15 mil habitantes enfrentaban escasez de agua, falta de alumbrado y deficiencias en la recolección de residuos. También documentó que los tanques de almacenamiento existentes no tenían capacidad suficiente para abastecer a más de 5 mil 600 viviendas vendidas, así como la existencia de obras hidráulicas y eléctricas inconclusas o que no habían sido formalmente entregadas a los organismos operadores correspondientes.

Este antecedente no debe entenderse como una afirmación respecto de las condiciones actuales de esos desarrollos, sino como una evidencia de las consecuencias que pueden producirse cuando la construcción y venta de



viviendas avanza sin que la capacidad de los servicios y la ejecución de las obras necesarias se encuentren plenamente acreditadas y garantizadas desde la autorización del proyecto.

Las consecuencias de una factibilidad insuficientemente evaluada recaen directamente sobre las familias. Quienes adquieren una vivienda pueden verse obligados a enfrentar interrupciones en el suministro, gastos extraordinarios para almacenar o adquirir agua, dificultades sanitarias, fallas en el funcionamiento del drenaje y una reducción en la calidad y valor de su patrimonio.

También se producen afectaciones colectivas. Cuando una red ya se encuentra limitada y se incorporan nuevas viviendas sin ampliar previamente su capacidad, la presión adicional puede perjudicar tanto a las personas que habitarán el nuevo desarrollo como a quienes ya reciben el servicio en las colonias y comunidades cercanas.

Además, cuando las obras prometidas no son ejecutadas por el desarrollador, existe el riesgo de que posteriormente se pretenda trasladar a los organismos públicos o a los presupuestos gubernamentales el costo de construir, rehabilitar o ampliar la infraestructura faltante. En ese escenario, la sociedad termina financiando obras que debieron ser determinadas, costeadas y garantizadas desde el procedimiento de autorización.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California ya contiene disposiciones relacionadas con esta materia. Su artículo 6, fracción XXIX, establece que la vivienda digna y adecuada debe contar con servicios públicos básicos y precisa que deberá disponer de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de comunicación, además de condiciones de seguridad estructural y adecuación al clima.



Asimismo, el artículo 161 señala las condiciones que deben cumplirse para autorizar acciones de urbanización. Su fracción VII dispone actualmente que la demanda de servicios podrá satisfacerse con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para proporcionar equipamiento y servicios a los predios resultantes.

No obstante, dicha disposición no precisa la forma en que deberá acreditarse la capacidad de las redes existentes, el contenido mínimo de la evaluación técnica, la demanda proyectada del desarrollo, la vigencia de la factibilidad, el número de viviendas que puede ser atendido ni las consecuencias de una opinión técnica negativa.

La expresión vigente, relativa a que la demanda de servicios “se pueda satisfacer”, constituye un parámetro general que requiere ser fortalecido mediante elementos objetivos, cuantificables y verificables. La autorización de un desarrollo habitacional no debe sustentarse solamente en la posibilidad abstracta de construir infraestructura en el futuro, sino en dictámenes técnicos que determinen la capacidad disponible y las obras concretas que resulten necesarias.

El artículo 172 de la Ley establece que el proyecto ejecutivo debe contener planos de las redes y servicios existentes y propuestos, especificaciones generales, memorias descriptivas y de cálculo, así como una fianza de garantía. Sin embargo, no exige expresamente que se incorporen al expediente los dictámenes técnicos favorables que acrediten la capacidad efectiva de los servicios ni los proyectos aprobados de las obras futuras de las cuales dependa su prestación.

Por otra parte, el artículo 173 únicamente señala que la autoridad revisará el proyecto auxiliándose de los organismos encargados de la dotación y operación de servicios. La disposición no establece el carácter vinculante de las



determinaciones técnicas emitidas por dichos organismos ni prohíbe expresamente autorizar un proyecto cuando los dictámenes sean negativos, estén vencidos o no correspondan con la densidad, etapas o número de viviendas que pretendan desarrollarse.

El artículo 174 regula el contenido del Acuerdo de autorización y dispone que en éste deberán consignarse las obligaciones del urbanizador y del promotor inmobiliario, las especificaciones de las obras, las etapas de ejecución y los plazos para su terminación. No obstante, actualmente no exige que el Acuerdo identifique los dictámenes de factibilidad que sustentan la autorización, su vigencia, el número máximo de viviendas amparadas, las obras adicionales necesarias ni las personas responsables de financiarlas y ejecutarlas.

La presente iniciativa tiene como objeto fortalecer estas disposiciones y establecer un procedimiento claro para acreditar la factibilidad efectiva de los servicios públicos básicos antes de autorizar acciones de urbanización destinadas total o parcialmente al uso habitacional.

Para ello, se propone reformar la fracción VII y adicionar una fracción VIII al artículo 161, con la finalidad de separar la protección ambiental de la obligación relacionada con los servicios públicos y establecer expresamente que los desarrollos habitacionales únicamente podrán autorizarse cuando la factibilidad efectiva de dichos servicios se encuentre acreditada mediante dictámenes técnicos favorables y vigentes.

Asimismo, se propone adicionar el artículo 161 Bis para establecer el contenido mínimo de los dictámenes técnicos. Estos documentos deberán determinar, de forma fundada, motivada y cuantificable, la capacidad instalada, disponible y



previamente comprometida de las fuentes, redes, sistemas e infraestructura correspondientes.

Los dictámenes también deberán identificar la demanda existente en la zona, la demanda que generará el proyecto, el número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población que podrá ser atendida, así como las obras de conexión, ampliación, rehabilitación o infraestructura adicional que deban ejecutarse.

La reforma busca impedir que una factibilidad emitida para una determinada cantidad de viviendas sea utilizada posteriormente para justificar ampliaciones, nuevas etapas o incrementos de densidad que no fueron considerados en la evaluación original. Por ello, cualquier modificación que aumente la demanda proyectada requerirá la actualización de los dictámenes correspondientes.

Cuando la prestación de los servicios dependa de obras futuras, no será suficiente señalar que éstas podrán construirse posteriormente. Será necesario contar con un proyecto técnico aprobado, identificar a las personas responsables de su ejecución y financiamiento y establecer instrumentos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

La iniciativa también establece que las cartas de intención, opiniones preliminares, constancias genéricas de disponibilidad o documentos que no cuantifiquen la capacidad disponible y la demanda proyectada no podrán considerarse suficientes para acreditar la factibilidad efectiva de los servicios.

Se propone reformar el artículo 172 para que los dictámenes técnicos y, en su caso, los proyectos aprobados y las garantías correspondientes formen parte del proyecto ejecutivo. De esta manera, la autoridad contará con la documentación



necesaria antes de resolver la autorización y no después de que el desarrollo haya avanzado o las viviendas hayan sido comercializadas.

La reforma al artículo 173 tiene como finalidad establecer la participación formal de los organismos operadores, autoridades y entidades prestadoras en la revisión del proyecto. Sus determinaciones respecto de la capacidad y condiciones de prestación de los servicios serán vinculantes para la autoridad que resuelva la autorización.

En consecuencia, no podrá autorizarse una acción de urbanización cuando alguno de los dictámenes requeridos sea negativo, se encuentre vencido, no corresponda con las características del proyecto o incumpla los requisitos establecidos en la propia Ley.

Finalmente, se propone adicionar un segundo párrafo al artículo 174 para que el Acuerdo de autorización señale públicamente los datos de identificación, vigencia y alcance de los dictámenes; el número máximo de viviendas y población proyectada que amparen; las obras de infraestructura que deberán ejecutarse; las personas responsables de su realización y financiamiento; así como las etapas, plazos, garantías y condiciones técnicas correspondientes.

La publicidad de esta información permitirá que las personas interesadas en adquirir una vivienda, las comunidades colindantes, los organismos operadores y las autoridades conozcan las condiciones bajo las cuales fue autorizado el desarrollo y puedan verificar si las etapas posteriores respetan la capacidad originalmente aprobada.

La reforma no pretende sustituir a los municipios en el ejercicio de sus atribuciones constitucionales ni transferir a los organismos operadores la facultad de autorizar desarrollos urbanos. De conformidad con la Ley estatal, corresponde



a los ayuntamientos el otorgamiento de permisos y autorizaciones para realizar acciones de urbanización, salvo las excepciones expresamente previstas.

Los municipios conservarán la facultad de resolver las autorizaciones, mientras que los organismos operadores, autoridades y entidades prestadoras determinarán, dentro de sus respectivas competencias técnicas, si existe capacidad real para proporcionar los servicios correspondientes. La decisión urbanística continuará siendo municipal, pero deberá sustentarse en información técnica favorable, vigente y verificable.

La iniciativa tampoco crea nuevas dependencias, organismos o estructuras administrativas. Las autoridades urbanísticas y los organismos operadores ya intervienen en los procedimientos de revisión de los proyectos. La reforma fortalece esa intervención, precisa su alcance y establece el contenido mínimo de los documentos que deben integrar el expediente.

La medida permitirá prevenir que se autoricen desarrollos cuya demanda exceda la capacidad real de las redes; protegerá la continuidad de los servicios para las colonias existentes; brindará mayor certeza a las familias adquirentes; fortalecerá la responsabilidad de urbanizadores y promotores; mejorará la transparencia de las autorizaciones y reducirá el riesgo de que las obras faltantes sean posteriormente financiadas con recursos públicos.

En materia de desarrollo urbano, prevenir resulta menos costoso y más eficaz que corregir. Una vez construidas y habitadas cientos o miles de viviendas, ampliar redes, instalar sistemas de almacenamiento, construir infraestructura sanitaria o resolver problemas de suministro representa mayores costos económicos, sociales y administrativos.



Por ello, la factibilidad de los servicios debe ser una condición técnica real y no un requisito meramente documental. Cada autorización debe responder a preguntas concretas: cuánta capacidad existe, cuánta se encuentra comprometida, qué demanda generará el proyecto, cuántas viviendas pueden ser atendidas, qué obras adicionales son necesarias, quién deberá ejecutarlas y cómo se garantizará su financiamiento.

Con esta reforma, Baja California avanzará hacia un modelo de crecimiento urbano más responsable, en el que la construcción de viviendas se encuentre acompañada de la infraestructura indispensable para habitarlas y en el que ninguna familia tenga que descubrir, después de adquirir su patrimonio, que los servicios prometidos no cuentan con capacidad suficiente para ser proporcionados.

Por los motivos expuestos, se considera necesario reformar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de establecer mecanismos claros, verificables y transparentes que garanticen la factibilidad efectiva de los servicios públicos básicos en las acciones de urbanización habitacional.

Para mayor comprensión se inserta cuadro comparativo de las reformas propuestas:



LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
CUADRO COMPARATIVO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones: I. a VI. (...) VII. Que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona y que la demanda de servicios se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicio a los predios resultantes.	ARTICULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones: I. a VI. (...) VII. Que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona; y, VIII. Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, que se acredite la factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos mediante dictámenes técnicos favorables, vigentes y emitidos por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes, en los términos del artículo 161 BIS de esta Ley.



Sin correlativo.

ARTICULO 161 BIS.- Para efectos de la fracción VIII del artículo anterior, la factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos deberá acreditarse mediante dictámenes técnicos emitidos por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes.

Los dictámenes deberán determinar, de manera fundada, motivada y cuantificable, la capacidad disponible de las fuentes de abastecimiento, redes, sistemas e infraestructura para atender la demanda generada por cada etapa de la acción de urbanización, considerando la demanda existente, comprometida y proyectada.

Los dictámenes deberán contener, al menos:

I. La identificación del servicio público básico y del organismo operador, autoridad o entidad prestadora que emite el dictamen;

II. La capacidad instalada, disponible y previamente comprometida de las fuentes de abastecimiento, redes, sistemas e infraestructura correspondientes;

III. La estimación de la demanda existente en la zona de influencia y de la demanda que generará la acción de urbanización;

IV. El número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada que podrán ser atendidos;



V. La identificación de las obras de conexión, ampliación, rehabilitación o infraestructura adicional que resulten necesarias para proporcionar el servicio;

VI. La identificación de las personas físicas o morales responsables de ejecutar y financiar las obras necesarias, así como los instrumentos mediante los cuales se garantizará su cumplimiento;

VII. Las etapas del desarrollo a las que resultará aplicable el dictamen, su periodo de vigencia y las condiciones técnicas que deberán cumplirse; y,

VIII. Los puntos de conexión autorizados y las restricciones técnicas aplicables.

Cuando la prestación de los servicios dependa total o parcialmente de obras futuras, el dictamen únicamente podrá considerarse favorable cuando exista un proyecto técnico aprobado y se encuentren determinadas y garantizadas las obligaciones para su ejecución y financiamiento.

Las cartas de intención, opiniones preliminares, constancias genéricas de disponibilidad o documentos que no cuantifiquen la capacidad disponible y la demanda proyectada no acreditarán la factibilidad efectiva de los servicios.

Cualquier modificación que incremente la densidad, el número de lotes, viviendas, unidades privativas, población proyectada o etapas



	autorizadas requerirá la actualización de los dictámenes correspondientes. Los dictámenes técnicos, sus anexos y actualizaciones formarán parte del expediente administrativo de la autorización y serán públicos en los términos de la legislación aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.
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. a IV. (...) 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 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. a IV. (...) 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; VII. Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos previstos en el artículo 161 BIS de esta Ley; y, VIII. Cuando la prestación de los servicios dependa total o parcialmente de obras futuras, los proyectos técnicos aprobados y los documentos que acrediten la garantía de su ejecución y financiamiento.



ARTICULO 173.- La autoridad procederá a la revisión del proyecto auxiliándose para ello de los organismos encargados de la dotación y operación de servicios. En caso de existir alguna observación o corrección en el mismo, se procederá a dar aviso al solicitante para que haga las modificaciones requeridas.

ARTICULO 173.- La autoridad procederá a la revisión del proyecto con la participación de los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras encargadas de la dotación y operación de los servicios correspondientes, a efecto de verificar la autenticidad, vigencia, alcance y correspondencia de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva con las características, etapas, densidad, número de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada de la acción de urbanización.

Las determinaciones técnicas emitidas por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes respecto de la capacidad y condiciones para la prestación de los servicios serán vinculantes para la autoridad que resuelva la autorización. No podrá autorizarse la acción de urbanización cuando alguno de los dictámenes requeridos sea negativo, se encuentre vencido, no corresponda con las características del proyecto o no reúna los requisitos previstos en esta Ley. En caso de existir alguna observación, inconsistencia o corrección, la autoridad dará aviso al solicitante para que realice las modificaciones requeridas.



ARTICULO 174.-

Párrafo primero. (...)

Párrafo segundo (...)

ARTICULO 174.-

Párrafo primero. (...)

Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, el Acuerdo de autorización deberá señalar los datos de identificación, fecha de emisión, vigencia y alcance de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos; el número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada que amparen; las obras de conexión, ampliación, rehabilitación o infraestructura adicional que deban ejecutarse; las personas físicas o morales responsables de su realización y financiamiento; así como las etapas, plazos, garantías y demás condiciones técnicas aplicables. Cualquier modificación que incremente la densidad, el número de lotes, viviendas, unidades privativas, población proyectada o etapas autorizadas requerirá la actualización previa de los dictámenes técnicos y la modificación del Acuerdo de autorización correspondiente.

Párrafo tercero. (...)



En virtud de los los motivos expuestos, solicito la aprobación del siguiente:

DECRETO

ÚNICO. Se reforma la fracción VII y se adiciona una fracción VIII al artículo 161; se adiciona el artículo 161 BIS; se reforman las fracciones V y VI y se adicionan las fracciones VII y VIII al artículo 172; se reforma el artículo 173; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 174, recorriéndose el subsecuente, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones:

I. a VI. (...)

VII. Que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona; y,

VIII. Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, que se acredite la factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos mediante dictámenes técnicos favorables, vigentes y emitidos por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes, en los términos del artículo 161 BIS de esta Ley.

ARTICULO 161 BIS.- Para efectos de la fracción VIII del artículo anterior, la factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos deberá acreditarse mediante dictámenes técnicos emitidos por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes.



Los dictámenes deberán determinar, de manera fundada, motivada y cuantificable, la capacidad disponible de las fuentes de abastecimiento, redes, sistemas e infraestructura para atender la demanda generada por cada etapa de la acción de urbanización, considerando la demanda existente, comprometida y proyectada.

Los dictámenes deberán contener, al menos:

- I. La identificación del servicio público básico y del organismo operador, autoridad o entidad prestadora que emite el dictamen;
- II. La capacidad instalada, disponible y previamente comprometida de las fuentes de abastecimiento, redes, sistemas e infraestructura correspondientes;
- III. La estimación de la demanda existente en la zona de influencia y de la demanda que generará la acción de urbanización;
- IV. El número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada que podrán ser atendidos;
- V. La identificación de las obras de conexión, ampliación, rehabilitación o infraestructura adicional que resulten necesarias para proporcionar el servicio;
- VI. La identificación de las personas físicas o morales responsables de ejecutar y financiar las obras necesarias, así como los instrumentos mediante los cuales se garantizará su cumplimiento;
- VII. Las etapas del desarrollo a las que resultará aplicable el dictamen, su periodo de vigencia y las condiciones técnicas que deberán cumplirse; y,
- VIII. Los puntos de conexión autorizados y las restricciones técnicas aplicables.



Cuando la prestación de los servicios dependa total o parcialmente de obras futuras, el dictamen únicamente podrá considerarse favorable cuando exista un proyecto técnico aprobado y se encuentren determinadas y garantizadas las obligaciones para su ejecución y financiamiento.

Las cartas de intención, opiniones preliminares, constancias genéricas de disponibilidad o documentos que no cuantifiquen la capacidad disponible y la demanda proyectada no acreditarán la factibilidad efectiva de los servicios.

Cualquier modificación que incremente la densidad, el número de lotes, viviendas, unidades privativas, población proyectada o etapas autorizadas requerirá la actualización de los dictámenes correspondientes.

Los dictámenes técnicos, sus anexos y actualizaciones formarán parte del expediente administrativo de la autorización y serán públicos en los términos de la legislación aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.

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. a IV. (...)

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;



VII. Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos previstos en el artículo 161 BIS de esta Ley; y,

VIII. Cuando la prestación de los servicios dependa total o parcialmente de obras futuras, los proyectos técnicos aprobados y los documentos que acrediten la garantía de su ejecución y financiamiento.

ARTICULO 173.- La autoridad procederá a la revisión del proyecto con la participación de los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras encargadas de la dotación y operación de los servicios correspondientes, a efecto de verificar la autenticidad, vigencia, alcance y correspondencia de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva con las características, etapas, densidad, número de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada de la acción de urbanización.

Las determinaciones técnicas emitidas por los organismos operadores, autoridades o entidades prestadoras competentes respecto de la capacidad y condiciones para la prestación de los servicios serán vinculantes para la autoridad que resuelva la autorización. No podrá autorizarse la acción de urbanización cuando alguno de los dictámenes requeridos sea negativo, se encuentre vencido, no corresponda con las características del proyecto o no reúna los requisitos previstos en esta Ley.

En caso de existir alguna observación, inconsistencia o corrección, la autoridad dará aviso al solicitante para que realice las modificaciones requeridas.

ARTICULO 174.- (...)



Tratándose de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional, el Acuerdo de autorización deberá señalar los datos de identificación, fecha de emisión, vigencia y alcance de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos; el número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada que amparen; las obras de conexión, ampliación, rehabilitación o infraestructura adicional que deban ejecutarse; las personas físicas o morales responsables de su realización y financiamiento; así como las etapas, plazos, garantías y demás condiciones técnicas aplicables. Cualquier modificación que incremente la densidad, el número de lotes, viviendas, unidades privativas, población proyectada o etapas autorizadas requerirá la actualización previa de los dictámenes técnicos y la modificación del Acuerdo de autorización correspondiente.

(...)

ARTÍCULOS 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 Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán realizar las adecuaciones reglamentarias y administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a su entrada en vigor.

TERCERO. Los organismos operadores, autoridades y entidades prestadoras competentes deberán emitir o, en su caso, actualizar los criterios técnicos, formatos y procedimientos para la elaboración, expedición, actualización y



verificación de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva para la prestación de los servicios públicos básicos, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Los criterios técnicos deberán permitir identificar y cuantificar, al menos, la capacidad instalada, disponible y previamente comprometida de las fuentes de abastecimiento, redes, sistemas e infraestructura; la demanda existente y proyectada; las obras adicionales necesarias; la vigencia de los dictámenes; y el número máximo de lotes, viviendas, unidades privativas y población proyectada que podrán ser atendidos.

CUARTO. Las solicitudes de autorización de acciones de urbanización destinadas total o parcialmente a uso habitacional que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto y respecto de las cuales no se haya emitido el Acuerdo de autorización correspondiente deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el presente Decreto.

Las acciones de urbanización que cuenten con autorización definitiva expedida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán sujetándose a las condiciones establecidas en su autorización. No obstante, cualquier solicitud posterior que implique el incremento de la densidad, del número de lotes, viviendas, unidades privativas, población proyectada o etapas autorizadas deberá cumplir con las disposiciones del presente Decreto.

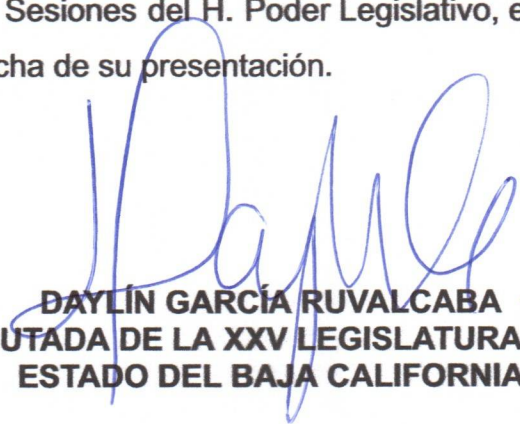
QUINTO. Las autoridades competentes deberán habilitar, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los mecanismos necesarios para garantizar la consulta pública de los dictámenes técnicos de factibilidad efectiva, sus anexos y actualizaciones, en términos de la



legislación aplicable en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales.

SEXTO. La implementación del presente Decreto se realizará con cargo a los presupuestos autorizados de las autoridades, organismos operadores y entidades prestadoras competentes, por lo que no implicará la creación obligatoria de nuevas estructuras administrativas ni plazas adicionales.

DADO en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.



DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA
DIPUTADA DE LA XXV LEGISLATURA DEL
ESTADO DEL BAJA CALIFORNIA