PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2842

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
SECCIÓN: Diputados
OFICIO No. JC/138/26

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL

H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

P R E S E N T E.-

Anteponiendo un cordial saludo, me dirijo a Usted para solicitarle de la manera más atenta gire las instrucciones necesarias a quien corresponda, para que sea incluida en el orden del día de Sesión de Pleno a celebrarse el día 5 de noviembre del año 2026, la presente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 161 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE LA VIABILIDAD Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

La iniciativa tiene por objeto reformar la fracción VII del artículo 161 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de establecer que la viabilidad y factibilidad de los servicios públicos requeridos para las acciones de urbanización se acrediten mediante dictámenes, constancias o documentos emitidos o validados por las autoridades u organismos competentes, previo a su autorización. Lo anterior, con el propósito de fortalecer la planeación urbana y garantizar que los nuevos desarrollos cuenten con las condiciones necesarias de infraestructura, equipamiento y servicios para atender adecuadamente a la población.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente, quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO
03 NOV 2026
21:00
OFICIALIA DE PARTES

A T E N T A M E N T E
Mexicali, B.C. a 3 de noviembre de 2026

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DE MORENA

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

03 NOV 2026
DESPACHADO
DIP. JAIME CANTÓN

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL

H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

P R E S E N T E.-

El suscrito, **Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha** a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de **MORENA**, en uso de la facultad que confiere lo dispuesto por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, someto a consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado, la presente, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 161 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE LA VIABILIDAD Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento de las ciudades no puede seguir dependiendo de una planeación urbana que reaccione después de que los desarrollos habitacionales ya están construidos. Autorizar nuevas acciones de urbanización exige algo más que verificar si el uso del suelo es compatible o si el proyecto cumple con ciertas características físicas: exige preguntarse, desde el origen mismo del proyecto, si realmente existen las condiciones para atender a la población que va a habitarlo. Con esa idea como punto de partida, se

propone reformar la fracción VII del artículo 161 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

El artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada y ordena que la ley prevea los instrumentos y apoyos necesarios para hacerlo efectivo. Ese derecho no se satisface con la sola existencia de una construcción; incluye las condiciones que permiten habitarla con seguridad, acceder a los servicios indispensables y desarrollar la vida cotidiana dentro de un entorno urbano que funcione.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha ido delineando el contenido de ese derecho a través de varios criterios. En la tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.) de rubro: **"DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES",** Décima Época, materia constitucional, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, abril de 2014, Tomo I, página 801, registro digital 2006171. Derivada del Amparo Directo en Revisión 3516/2013, resuelto el 22 de enero de 2014, por mayoría de cuatro votos., con registro digital 2006171, la Primera Sala sostuvo que una vivienda adecuada requiere elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar: infraestructura básica, instalaciones sanitarias, agua potable, energía eléctrica y condiciones que eviten la insalubridad.

Más tarde, al resolver el Amparo Directo en Revisión 2441/2014, la propia Sala precisó en la tesis aislada 1a. CCV/2015 (10a.), registro digital 2009348 de rubro: **"DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS",** Décima Época, materia constitucional, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, junio de 2015, Tomo I, página 583, registro digital 2009348.

Derivada del Amparo Directo en Revisión 2441/2014, que el derecho no se agota en la infraestructura de la vivienda misma. Comprende también el acceso a servicios públicos que resultan indispensables para la salud, la seguridad y el desarrollo de las personas, recolección de residuos, transporte público, servicios de emergencia y una ubicación que permita llegar sin dificultad a escuelas, centros de salud y fuentes de empleo.

Un tercer criterio, derivado del Amparo Directo en Revisión 3516/2013 y contenido en la tesis aislada 1a. CXLVII/2014 (10a.), registro digital 2006170 de rubro: **"DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL ESTADO MEXICANO ESTÁ OBLIGADO A IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE VIVIENDA, PERO SU CUMPLIMIENTO NO ES EXCLUSIVO DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO, SINO QUE SE HACE EXTENSIVO A LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO"**, Décima Época, materia constitucional, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, abril de 2014, Tomo I, página 799, registro digital 2006170., resulta igualmente relevante: la Primera Sala reconoció ahí que cumplir la estrategia nacional de vivienda no es tarea exclusiva del Estado, sino que involucra también a los sectores privado y social que participan en la promoción y el desarrollo inmobiliario. De este criterio se desprende que garantizar el derecho a la vivienda adecuada supone una actuación corresponsable entre quienes autorizan los desarrollos y quienes los promueven y ejecutan.

Esta visión integral ya está presente en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. El artículo 147 considera acciones de urbanización, entre otras, el fraccionamiento y subdivisión de predios, la introducción de redes de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación y alumbrado público, la apertura de vialidades y la reserva de áreas para equipamiento urbano. Es decir, la propia ley parte de que

urbanizar no significa solamente construir viviendas, sino disponer del conjunto de elementos que las hacen funcionar dentro de la ciudad.

El artículo 161 fija las condiciones para autorizar una acción de urbanización y, en su fracción VII, exige que la demanda de servicios pueda satisfacerse con las redes existentes o mediante las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicios a los predios resultantes. Ahí está, en esencia, el principio que interesa reforzar: no debería autorizarse una urbanización cuya demanda de servicios no pueda atenderse.

El problema es que la ley vigente no dice cómo debe acreditarse esa condición antes de que se otorgue la autorización. Exige que exista capacidad para satisfacer la demanda, pero no obliga a que esa viabilidad quede sustentada en dictámenes, constancias o documentos de factibilidad emitidos o validados por las autoridades u organismos competentes. Esa omisión deja el cumplimiento de la fracción VII sujeto a una valoración posterior o discrecional, en lugar de a una verificación técnica objetiva desde el momento de la autorización.

Vale la pena notar que la propia ley ya usa este tipo de instrumentos en otro contexto: en las acciones de urbanización por objetivo social, el artículo 226 exige estudios sobre la factibilidad de incorporación urbana de los terrenos respecto de agua potable, drenaje y electricidad, entre otros servicios. La reforma que aquí se plantea no introduce, entonces, una figura ajena al sistema estatal; simplemente extiende a todas las acciones de urbanización un mecanismo preventivo que la propia legislación ya conoce y aplica en otro supuesto.

La propuesta también busca armonizar la ley estatal con el artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, conforme al cual las autoridades locales deben asegurarse de que exista viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y ampliar las redes de agua, drenaje, energía y alumbrado,

así como para el manejo de residuos sólidos, cuando se trate de acciones urbanísticas que impliquen expansión urbana, fraccionamiento, subdivisión o parcelación de terrenos y sin afectar a los asentamientos colindantes ni ocupar áreas de riesgo o no urbanizables.

Esa misma ley general establece que, en fraccionamientos o conjuntos urbanos, corresponde a los propietarios o promoventes asumir el costo de las obras viales y de los sistemas de movilidad necesarios para conectar la acción urbanística con el centro de población. Visto así, exigir por anticipado la acreditación de la factibilidad no es una carga aislada ni desproporcionada, sino una consecuencia lógica de obligaciones que el marco general ya contempla.

Este fortalecimiento también es consistente con el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, que coloca el derecho a la vivienda adecuada en el centro de la política habitacional y plantea armonizar los marcos normativos desde un enfoque de derechos humanos y sostenibilidad, además de impulsar un ordenamiento territorial que garantice el acceso efectivo a viviendas ubicadas en entornos con servicios y oportunidades.

A nivel estatal, el Programa Estatal de Vivienda identifica que buena parte de la vivienda abandonada en Baja California se explica por su ubicación alejada de los centros de trabajo y por la falta de equipamiento e infraestructura adecuados, y plantea justamente lo contrario: fomentar vivienda en terrenos que ya cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, cerca de las fuentes de empleo. El Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, en su componente de Vivienda para el Bienestar, va en la misma dirección al contemplar la dotación de suelo urbanizado, la emisión de dictámenes de factibilidad técnica sobre las reservas territoriales y el impulso de acciones de vivienda e infraestructura orientadas al desarrollo sustentable. Reforzar desde la ley la acreditación previa de la viabilidad y factibilidad es, en el fondo, la manera

de convertir esos objetivos de planeación en un requisito concreto dentro del procedimiento de autorización.

Cuando la capacidad de la infraestructura se revisa tarde, las necesidades de ampliación o conexión suelen advertirse hasta que el desarrollo ya fue autorizado o está en construcción. Para entonces, corregir cuesta más, la conectividad se complica y no es raro que las viviendas terminan entregándose sin condiciones suficientes para acceder a servicios esenciales. En algunos casos, esa combinación de falta de equipamiento, infraestructura insuficiente y lejanía de las fuentes de empleo es, precisamente, lo que termina llevando a la desocupación y al abandono de las viviendas.

Adelantar este análisis conviene a todas las partes involucradas: a las familias, porque tienen mayor certeza sobre la disponibilidad real de los servicios y sobre la integración del desarrollo a la ciudad; a las autoridades, porque pueden valorar a tiempo la capacidad de las redes existentes y planear las ampliaciones que hagan falta; y a los propios desarrolladores, porque conocen desde las primeras etapas las condiciones técnicas, obras y obligaciones que tendrán que cumplir.

Conviene subrayar que se trata de una reforma preventiva, no de una exigencia de infraestructura terminada. No se pide que todas las obras estén físicamente concluidas antes de autorizar una acción de urbanización. Cuando las redes existentes no basten, la viabilidad podrá acreditarse mediante la determinación técnica de las obras, ampliaciones o conexiones necesarias, y de las condiciones bajo las cuales deberán ejecutarse, quedando su cumplimiento sujeto a la autorización correspondiente y a las disposiciones aplicables.

Tampoco se altera la distribución de competencias que ya prevé la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Los ayuntamientos conservan la facultad de otorgar las autorizaciones que les corresponden; el Poder Ejecutivo del Estado sigue

interviniendo únicamente en los supuestos que la propia ley establece; y los organismos operadores y demás autoridades competentes participan exclusivamente dentro del ámbito de sus atribuciones técnicas y legales.

Para materializar este objetivo, se propone reformar la fracción VII del artículo 161, a fin de establecer que la demanda de servicios y equipamiento deba acreditarse, además de con las redes existentes o las obras necesarias, mediante dictámenes, constancias o documentos de factibilidad emitidos o validados por las autoridades u organismos competentes. De esta manera, la autoridad municipal contará, desde el momento mismo de la autorización, con un elemento técnico objetivo para valorar la procedencia del proyecto.

En suma, esta reforma busca pasar de un esquema en el que la suficiencia de los servicios es apenas una condición enunciada en la ley, a otro en el que esa condición quede técnicamente acreditada desde la autorización misma del proyecto. Se trata de fortalecer, con un ajuste puntual y concreto, un modelo de crecimiento urbano ordenado y preventivo, en el que la construcción de nueva vivienda vaya siempre acompañada de las condiciones necesarias para integrarse a la ciudad y para hacer efectivo el derecho humano a una vivienda adecuada.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo con la propuesta legislativa:

TEXTO VIGENTE	**TEXTO PROPUESTO**
LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
ARTÍCULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, sólo se autorizarán	ARTÍCULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, sólo 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.	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, **lo cual deberá acreditarse mediante los dictámenes, constancias o documentos de factibilidad emitidos o validados por las autoridades u organismos competentes.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, me permito someter a la consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se reforma la fracción VII del artículo 161 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 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, **lo cual deberá acreditarse mediante los dictámenes, constancias o documentos de factibilidad emitidos o validados por las autoridades u organismos competentes.**

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las acciones de urbanización cuya solicitud de autorización haya sido presentada ante la autoridad competente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán tramitándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

ATENTAMENTE

JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

Integrante del Grupo Parlamentario

del Partido MORENA