PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2843

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

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
03 NOV 2026
RECIBIDO
OFICIALIA DE PARTES

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 POR EL QUE SE CREA Y SE EXPIDE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA ADECUADA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

La iniciativa tiene por objeto expedir la Ley de Vivienda Adecuada para el Estado de Baja California, con la finalidad de establecer las bases, instrumentos y mecanismos para garantizar el derecho a una vivienda adecuada. Para ello, propone fortalecer la política estatal de vivienda, ampliar las alternativas de acceso a vivienda social y popular, impulsar programas de mejoramiento y autoproducción, establecer mecanismos de gestión de suelo, promover el arrendamiento asequible y la integración de un Parque Público de Vivienda, así como implementar instrumentos de financiamiento, información y protección para las personas adquirentes y arrendatarias.

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
05 NOV 2026
DESPACHADO
DIP. JAIME CANTÓN

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 MORENA

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 POR EL QUE SE CREA LA LEY DE VIVIENDA ADECUADA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA,** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La falta de acceso a una vivienda para una parte de la población de Baja California constituye el problema central que motiva la presente iniciativa. Las dificultades para adquirir una propiedad, la insuficiencia de alternativas habitacionales al alcance de los hogares de menores ingresos y las condiciones de deterioro que presenta una parte importante de las viviendas existentes evidencian la necesidad de fortalecer la actuación del Estado en esta materia. No se trata únicamente de construir más viviendas, sino de generar condiciones para que las personas que hoy no pueden acceder a una tengan alternativas reales y para que quienes ya habitan una vivienda puedan mejorarla, conservarla y contar con certeza sobre su tenencia.

La dimensión de esta necesidad se advierte en los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En Baja California se registraron 3,978,593 personas que habitaban en viviendas particulares y 1,306,369 viviendas particulares habitadas. Estas cifras permiten dimensionar el crecimiento de la población y del parque habitacional ocupado en la entidad, así como la importancia de contar con instrumentos de planeación que respondan a las necesidades actuales y futuras de los hogares. La información corresponde a viviendas particulares habitadas, por lo que no debe interpretarse como el número de inmuebles disponibles para nuevos hogares.

Por su parte, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, estimó que Baja California contaba con 1,188,652 viviendas, de las cuales 474,035 se encontraban en rezago habitacional, equivalentes al 39.9 por ciento. La metodología de CONAVI considera, entre otros aspectos, la presencia de materiales precarios en pisos, techos o muros, la falta de excusado y el hacinamiento. Este indicador permite conocer las condiciones físicas y de ocupación de una parte importante del parque habitacional, y dimensionar las acciones necesarias para atender las viviendas que no reúnen condiciones mínimas de habitabilidad.

De manera complementaria, la estimación del déficit cualitativo de vivienda elaborada por CONAVI para 2024 identificó 488,544 viviendas con esa condición en Baja California. La propia estimación presenta un intervalo de confianza de 441,205 a 535,883 viviendas. Este resultado debe distinguirse de la medición del rezago habitacional, pues se trata de indicadores construidos mediante criterios y metodologías diferentes, por lo que sus cantidades no deben sumarse. Ambas mediciones, sin embargo, permiten advertir que una parte considerable de las necesidades habitacionales de la entidad se relaciona con las condiciones de las viviendas existentes y no exclusivamente con la construcción de nuevas unidades.

La problemática también se relaciona con la capacidad económica de los hogares para acceder a una vivienda. Los instrumentos de planeación nacional reconocen que la población de menores ingresos y quienes se encuentran en condiciones de vulnerabilidad enfrentan barreras económicas y estructurales para obtener financiamiento o acceder a mecanismos de renta. En el diagnóstico del Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 se identifican, entre otros problemas, la insuficiente diversificación de opciones de vivienda asequible dentro de las ciudades, la falta de incentivos financieros para la población no derechohabiente y las dificultades de acceso a suelo y vivienda para quienes tienen ingresos insuficientes o desarrollan actividades económicas informales. Estas condiciones

también deben considerarse al diseñar la respuesta estatal, particularmente en una entidad con necesidades habitacionales diferenciadas entre sus municipios y regiones.

El problema habitacional tiene, por tanto, distintas expresiones que requieren soluciones diferenciadas: hogares que no pueden adquirir una vivienda propia, personas que dependen del arrendamiento para resolver su necesidad habitacional, familias que habitan inmuebles con deficiencias constructivas o espacios insuficientes y personas que carecen de seguridad jurídica sobre la vivienda que ocupan. Una política estatal que se limite a promover la construcción de vivienda nueva dejaría sin atención estas otras circunstancias. De ahí la necesidad de contar con disposiciones que permitan atender el acceso, la producción, el mejoramiento, el arrendamiento y la gestión del suelo como componentes relacionados de una misma política pública.

La respuesta legislativa que se propone tiene como finalidad establecer un marco jurídico especializado que permita al Estado y a los municipios actuar de manera coordinada para ampliar las alternativas de acceso a la vivienda, fortalecer los programas de mejoramiento, incorporar instrumentos de gestión de suelo, promover el arrendamiento asequible y orientar los recursos públicos hacia las necesidades habitacionales identificadas. Para ello, resulta necesario establecer responsabilidades institucionales, mecanismos de planeación, instrumentos financieros y herramientas de información y seguimiento que permitan dar continuidad a las acciones en la materia.

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo texto vigente establece:

> "Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

La reforma constitucional publicada el 2 de diciembre de 2024 actualizó expresamente el reconocimiento de este derecho y estableció que su realización requiere instrumentos y apoyos legales. En consecuencia, la actuación de los poderes públicos no puede limitarse al reconocimiento formal del derecho, sino que debe traducirse en disposiciones que permitan orientar la política pública, organizar las responsabilidades institucionales y generar mecanismos para atender las necesidades de vivienda de la población.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha desarrollado criterios que permiten precisar el alcance de este derecho y las obligaciones que genera para las autoridades. La Primera Sala, en la tesis aislada **1a. CXLVIII/2014 (10a.), registro digital 2006171**, de rubro **"DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES"**, sostuvo que:

> "El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere 'adecuada' requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa

reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal."

Este criterio resulta relevante porque establece que la obligación estatal requiere la adopción de medidas legislativas, administrativas y presupuestarias, y que el derecho no debe interpretarse de manera restrictiva. La presente iniciativa atiende esa exigencia al establecer instrumentos jurídicos que permiten organizar la política estatal, definir responsabilidades y ampliar las modalidades de atención habitacional.

En relación con las condiciones de las viviendas y su entorno, la Primera Sala sostuvo 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"**, lo siguiente:

"Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.), estableció el estándar mínimo de infraestructura básica que debe tener una vivienda adecuada; sin embargo, ello no implica que el derecho fundamental a una vivienda adecuada se agote con dicha infraestructura, pues en términos de la Observación No. 4 (1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, el derecho fundamental referido debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Asimismo, dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, se señaló que los Estados debían asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos. Ahora bien, el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de

> otros derechos fundamentales, pues es necesaria para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, así como la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales. Por ello, una infraestructura básica de nada sirve si no tiene acceso a servicios básicos como son, enunciativa y no limitativamente, los de: iluminación pública, sistemas adecuados de alcantarillado y evacuación de basura, transporte público, emergencia, acceso a medios de comunicación, seguridad y vigilancia, salud, escuelas y centros de trabajo a una distancia razonable. De ahí que si el Estado condiciona el apoyo a la vivienda a que se resida en un lugar determinado, bajo la consideración de que lo hace con la finalidad de satisfacer el derecho fundamental a la vivienda digna y decorosa de los gobernados, la vivienda que otorgue debe cumplir no sólo con una infraestructura básica adecuada, sino también con acceso a los servicios públicos básicos, incluyendo el de seguridad pública ya que, en caso contrario, el Estado no estará cumpliendo con su obligación de proporcionar las condiciones para obtener una vivienda adecuada a sus gobernados."

Lo anterior permite advertir que la atención de la necesidad habitacional debe considerar también las condiciones del entorno y la disponibilidad de servicios. La ubicación de los desarrollos, el acceso al agua potable, drenaje, saneamiento, transporte y equipamiento no son aspectos accesorios, sino factores que inciden en la posibilidad real de habitar una vivienda y desarrollar una vida adecuada.

Por otra parte, la iniciativa incorpora instrumentos para la gestión del suelo y el aprovechamiento de inmuebles que puedan contribuir a ampliar la oferta habitacional. En esta materia resulta pertinente el criterio del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, contenido en la jurisprudencia **P./J. 37/2006, registro digital 175498**, de rubro **"PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL"**, cuyo texto establece:

> "La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades

> a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental."

Este criterio permite sustentar que la gestión del suelo debe procurar un equilibrio entre la protección de la propiedad privada y el interés colectivo, siempre dentro de los límites y procedimientos constitucionales y legales. Las medidas que propone la iniciativa no desconocen los derechos de las personas propietarias; establecen instrumentos de planeación, gestión y aprovechamiento sujetos a las competencias y garantías previstas en la legislación aplicable.

La necesidad de actualización normativa también se advierte al revisar las disposiciones estatales existentes. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California ya contempla reglas relacionadas con la planeación de vivienda, las reservas territoriales y la coordinación de las autoridades. Sin embargo, la problemática habitacional actual requiere una regulación especializada que articule, además de esos instrumentos, las modalidades de producción y mejoramiento de vivienda, el arrendamiento asequible, la integración de un parque público, los mecanismos de financiamiento, la información del mercado habitacional y la protección de las personas adquirentes y arrendatarias.

La propuesta no parte de la inexistencia absoluta de regulación en materia de vivienda, sino de la necesidad de actualizarla, complementarla y reunir en un ordenamiento específico los instrumentos que permitan atender de manera integral las distintas manifestaciones del problema. La dispersión de disposiciones y la falta de mecanismos articulados dificultan que la política de vivienda opere con objetivos comunes, información suficiente, responsabilidades definidas y herramientas de seguimiento.

La actualización del marco estatal debe guardar correspondencia con las prioridades nacionales en la materia. El Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030 establece, en su objetivo 2.9, textualmente:

> "Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial."

Asimismo, sus estrategias 2.9.1, 2.9.2 y 2.9.3 plantean, respectivamente, apoyar el desarrollo y construcción de vivienda adecuada mediante financiamiento y programas de vivienda popular; facilitar la adquisición, autoproducción y mejora de viviendas para reducir el rezago habitacional; y fomentar la normatividad que promueva la oferta de suelo accesible y adecuado para vivienda. Estas líneas guardan correspondencia directa con los instrumentos de producción, mejoramiento y gestión de suelo que incorpora la presente iniciativa.

En esa misma dirección, el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 establece entre sus objetivos:

> "2.- Reducir el déficit habitacional que afecta a la población con bajos ingresos y en condiciones de vulnerabilidad social, para que pueda acceder a una vivienda adecuada."
>
> "3.- Impulsar la armonización de los marcos normativos para incorporar enfoques de derechos humanos, sostenibilidad y perspectiva de género."
>
> "4.- Impulsar un ordenamiento territorial justo y sostenible bajo principios de equidad y justicia, a fin de garantizar a la población el acceso efectivo a una vivienda adecuada."

En particular, su estrategia 2.4 dispone:

> "Consolidar programas de mejoramiento, ampliación y autoproducción/autoconstrucción de vivienda para contribuir a la disminución del rezago habitacional cualitativo."

Estos objetivos y estrategias permiten advertir que la política de vivienda requiere atender tanto el acceso a nuevas alternativas habitacionales como las condiciones de las viviendas existentes, la disponibilidad de suelo y la armonización de los instrumentos normativos.

Por su parte, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030 establece como objetivo 3:

> "Incrementar el acceso de la población mexicana a una vivienda adecuada que contribuya con su pleno desarrollo."

En particular, su estrategia 3.5 señala:

> "Consolidar el reconocimiento del derecho humano a una vivienda adecuada a través de la promoción de la armonización normativa para la protección de este derecho para poblaciones vulnerables."

El mismo Programa, en su estrategia 2.4, prevé:

> "Promover mecanismos para la gestión del suelo asequible que prioricen su función de bienestar social para la población y equilibrio ambiental."

Estos instrumentos nacionales permiten identificar una línea de actuación que guarda correspondencia con las necesidades de Baja California: armonizar la legislación, facilitar el acceso al suelo, fortalecer los programas de mejoramiento y ampliar las opciones habitacionales para la población que enfrenta mayores dificultades económicas. La respuesta estatal debe traducir esos objetivos en disposiciones aplicables a las condiciones territoriales, económicas y sociales de la entidad.

Una de las primeras necesidades que atiende la iniciativa es contar con una Política Estatal de Vivienda que permita establecer prioridades, orientar los recursos públicos y coordinar a las autoridades que intervienen en la materia. Para ello, se fijan lineamientos de atención a personas que habitan viviendas en condiciones de riesgo, carecen de seguridad jurídica sobre la tenencia o no son propietarias y pertenecen a grupos prioritarios. También se prevé que la política considere las condiciones particulares de cada municipio y región, así como las necesidades de las personas en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad.

La iniciativa determina que el Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría y el Instituto, diseñe, ejecute y evalúe la Política Estatal de Vivienda, con la colaboración de los sectores público, privado, social y académico. De esta forma, se busca que las acciones habitacionales respondan a criterios definidos en la ley y que exista una instancia responsable de articularlas, darles seguimiento y evaluar sus resultados.

La coordinación institucional requiere, además, que el Congreso del Estado cuente con facultades para vigilar el cumplimiento de la Política Estatal de Vivienda, aprobar los recursos correspondientes en el Presupuesto de Egresos y recibir información sobre los avances de los programas. La participación legislativa en el seguimiento permitirá revisar el ejercicio de los recursos y la continuidad de las acciones previstas en la Ley.

Una segunda necesidad se encuentra en el acceso al suelo. La disponibilidad de terrenos aptos para vivienda social y popular es una condición indispensable para ampliar la oferta habitacional. Sin reservas territoriales suficientes, los programas públicos dependen de la disponibilidad de predios en el mercado y enfrentan mayores dificultades para ubicar vivienda en zonas con infraestructura, transporte y servicios.

Por ello, se propone conformar una bolsa de suelo mediante la adquisición e incorporación de predios con vocación urbana y habitacional, así como de inmuebles que puedan destinarse legalmente a programas de vivienda. Su integración podrá considerar predios baldíos urbanizables, construcciones abandonadas, inmuebles con usos distintos al habitacional y bienes que legalmente puedan incorporarse a estos fines. La finalidad es que el Estado cuente con una herramienta de gestión territorial que facilite la producción de vivienda social y popular y evite que las alternativas de menor costo se ubiquen necesariamente en zonas alejadas de los servicios, del empleo o del transporte público.

La gestión del suelo también debe atender los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación que pueden limitar su aprovechamiento habitacional. Por ello, se plantea que el Estado y los municipios puedan utilizar los instrumentos previstos en la legislación aplicable, integrar inventarios públicos de predios baldíos urbanizables y vivienda deshabitada, y celebrar convenios con las personas propietarias para incorporar inmuebles a programas de vivienda de interés social y popular, producción social o arrendamiento asequible.

Dentro de estos instrumentos se contempla la posibilidad de aplicar tasas progresivas a predios baldíos urbanizables y edificaciones abandonadas, conforme a la Ley de Hacienda Municipal del Estado y a las leyes de ingresos municipales. Asimismo, se prevé un recargo al impuesto predial respecto de viviendas deshabitadas cuyos titulares posean tres o más inmuebles residenciales, sujeto a audiencia previa y a causas justificadas tasadas. La disposición no establece una carga indiscriminada para cualquier vivienda desocupada, sino una medida sujeta a supuestos específicos y a los procedimientos hacendarios correspondientes.

También se propone que los nuevos desarrollos habitacionales, a partir del umbral de viviendas o superficie que determine la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, destinen a vivienda de interés social o popular un porcentaje de su edificabilidad residencial no inferior al diez por ciento. Al menos la mitad de esa reserva deberá destinarse al arrendamiento asequible. Esta medida busca que el

crecimiento inmobiliario contribuya a incrementar la oferta de vivienda social dentro de las zonas donde se genera nueva urbanización, en lugar de concentrarla necesariamente en áreas periféricas. La iniciativa prevé mecanismos alternativos de cumplimiento mediante la aportación de suelo equivalente a la bolsa de suelo o el pago de su valor al Fondo Estatal de Vivienda Asequible, conforme a la legislación aplicable.

La ubicación de la vivienda constituye otro elemento que debe atenderse para ampliar el acceso efectivo. La construcción de unidades habitacionales en zonas alejadas del empleo, el transporte público y los servicios puede generar costos adicionales para los hogares y reducir las posibilidades de aprovechar las oportunidades que ofrece la ciudad. Por ello, la iniciativa incorpora criterios para favorecer la proximidad a sistemas de transporte público estructurado, zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, equipamientos y servicios públicos. También promueve la mezcla de usos y la existencia de espacios comunitarios, con el propósito de que las acciones de vivienda se integren a la estructura urbana existente.

En materia de calidad habitacional, los datos sobre rezago y déficit cualitativo justifican fortalecer los programas de mejoramiento, ampliación y autoproducción. Muchas de las necesidades identificadas no requieren necesariamente sustituir una vivienda por otra, sino intervenir las condiciones materiales de los inmuebles, ampliar espacios, corregir deficiencias constructivas, regularizar la tenencia o mejorar el acceso a servicios. La propuesta faculta al Estado, a través del Instituto, para promover asistencia técnica integral, orientación arquitectónica, estructural, financiera, administrativa, jurídica y constructiva, así como apoyo en trámites, adquisición de materiales y supervisión de obras.

Este enfoque también reconoce la producción social de vivienda y las formas de organización colectiva. La iniciativa prevé medidas de apoyo para productores sociales de vivienda y reconoce la constitución de sociedades cooperativas, así como la propiedad y tenencia colectiva de vivienda y suelo. El propósito es ampliar las opciones de producción habitacional para las personas y grupos que no necesariamente pueden acceder a los esquemas tradicionales de financiamiento o adquisición.

La disponibilidad de agua, drenaje, saneamiento y demás infraestructura necesaria debe considerarse desde la autorización de los nuevos desarrollos. En Baja California, la capacidad de los servicios constituye un factor que incide directamente en la posibilidad de habilitar suelo y producir vivienda. La iniciativa

establece que los proyectos acrediten la factibilidad técnica correspondiente, considerando la infraestructura existente y las obras o adecuaciones necesarias para atender la demanda prevista. De igual manera, promueve el uso de ecotecnologías y tecnologías de bajo costo que contribuyan a la sustentabilidad de la vivienda, siempre que cumplan con los parámetros de certificación aplicables.

La falta de alternativas para quienes no pueden adquirir una propiedad requiere, a su vez, fortalecer el arrendamiento asequible. Los instrumentos nacionales de planeación reconocen que la población de menores ingresos y quienes no cuentan con acceso a financiamiento enfrentan dificultades para resolver sus necesidades habitacionales mediante la compra de vivienda. Por ello, la iniciativa establece que el Programa Estatal de Vivienda fomente esquemas de arrendamiento asequible dirigidos a grupos prioritarios, personas en situación de pobreza y hogares de menores ingresos.

Además, se prevé que el Estado y los municipios, dentro de sus competencias y de acuerdo con los instrumentos de planeación y recursos presupuestarios autorizados, establezcan mecanismos para disponer de vivienda pública destinada al arrendamiento asequible, mediante su producción, adquisición, habilitación, administración o promoción. Las viviendas deberán reunir condiciones de habitabilidad y mantenimiento, y los contratos deberán contemplar medidas para proteger la seguridad de la tenencia.

La iniciativa establece un límite de pago para los programas de vivienda pública en arrendamiento asequible, vinculándolo con el porcentaje previsto para los créditos de vivienda otorgados por el Instituto. El artículo 97 dispone que el pago mensual del crédito no debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la persona o familia beneficiaria; el artículo 80 utiliza ese parámetro para la renta de los programas públicos de arrendamiento. Este límite debe distinguirse del parámetro general de asequibilidad previsto en la definición de la Ley, que considera el conjunto de los gastos de vivienda y servicios básicos respecto de los ingresos netos del hogar. También es distinto del régimen de vivienda asequible incentivada de titularidad privada, cuya renta se determina conforme al ingreso mediano de los hogares del municipio o zona y al índice de referencia de rentas.

Para que la inversión pública en vivienda conserve su finalidad social, se propone constituir el Parque Público de Vivienda. Este se integrará con viviendas producidas, adquiridas o habilitadas con recursos públicos para su arrendamiento asequible, así como con inmuebles recuperados por los Organismos Nacionales de

Vivienda que sean transferidos al Estado, a los municipios o al Instituto mediante convenio. Las viviendas que lo integren tendrán un régimen de protección que impide su enajenación a particulares con fines de lucro mientras conserven ese carácter. También se establecen metas cuantificables de crecimiento anual y a diez años, con seguimiento ante el Congreso del Estado.

La recuperación de vivienda deshabitada o abandonada puede contribuir a ampliar la oferta habitacional, siempre que exista viabilidad jurídica, técnica y financiera. Por ello, la iniciativa contempla la coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda para promover la adquisición, rehabilitación y reincorporación de inmuebles al parque habitacional, sin asumir que todas las viviendas desocupadas pueden recuperarse automáticamente ni que su transferencia al patrimonio público opera sin convenio o procedimiento legal.

La participación del sector privado también puede contribuir a incrementar la oferta de vivienda en renta, siempre que los beneficios públicos se encuentren vinculados a obligaciones verificables. En ese sentido, se incorpora la modalidad de vivienda asequible incentivada, mediante la cual las personas propietarias podrán recibir beneficios urbanísticos, fiscales o administrativos a cambio de destinar sus inmuebles al arrendamiento como residencia habitual, por un plazo no menor de diez años y con rentas sujetas a los parámetros establecidos en la Ley.

La regulación propuesta establece que las viviendas incentivadas deberán dirigirse a personas cuyo ingreso no les permita acceder a una vivienda a precio de mercado; que la renta se determine conforme al ingreso mediano de los hogares del municipio o zona y al índice de referencia de rentas; y que la Secretaría verifique anualmente el cumplimiento de las condiciones. El incumplimiento dará lugar a la revocación de los beneficios y al reintegro que corresponda. De esta manera, los incentivos no se otorgan de manera incondicionada, sino a cambio de una contribución concreta a la oferta de vivienda asequible.

La continuidad de estas medidas requiere recursos previsibles y mecanismos de financiamiento. La iniciativa establece que el presupuesto anual destinado a vivienda deberá actualizarse conforme a la inflación y tener un carácter progresivo. Asimismo, dispone que la Secretaría y el Instituto elaboren anualmente una estimación fundamentada de los recursos requeridos para cumplir la política de subsidios, tomando en cuenta el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la situación económica de los hogares y el grado de marginación de las localidades.

Para complementar estos recursos, se propone constituir el Fondo Estatal de Vivienda Asequible, administrado por el Instituto mediante fideicomiso público. Su patrimonio podrá integrarse, entre otras fuentes, con el porcentaje de la recaudación del impuesto sobre servicios de hospedaje causado a través de plataformas digitales que determine anualmente la Ley de Ingresos del Estado; los reintegros de subsidios, estímulos y facilidades; los recursos de mitigación, cargas urbanísticas e incrementos de densidad que se asignen al Instituto; así como aportaciones federales, municipales, de los Organismos Nacionales de Vivienda y de los sectores social y privado. Los recursos se destinarán al Parque Público de Vivienda, la bolsa de suelo y los estímulos de vivienda asequible incentivada, sujetos a las disposiciones presupuestarias, de transparencia y fiscalización.

Otro aspecto que justifica la expedición de la Ley es la necesidad de contar con información suficiente para diseñar y evaluar la política habitacional. La falta de datos integrados sobre las necesidades de vivienda, el suelo disponible, los inmuebles deshabitados, el comportamiento del arrendamiento y los resultados de los programas dificulta la toma de decisiones y la asignación de recursos. Por ello, se propone crear el Sistema Estatal de Información de Vivienda, articulado con los sistemas nacionales y estatales relacionados con vivienda y desarrollo urbano.

El Sistema deberá integrar información sobre el inventario habitacional, el rezago, las necesidades de vivienda, las condiciones de calidad y espacios, el acceso a servicios básicos, los requerimientos de suelo y las condiciones del mercado de arrendamiento. También deberá permitir la publicación de información desagregada por municipio sobre el Parque Público de Vivienda, el presupuesto ejercido, los hogares solicitantes, las viviendas deshabitadas identificadas y el suelo público con aptitud habitacional.

Como parte de este esfuerzo de información, se estableció el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda y el índice de referencia de rentas. La inscripción de contratos será obligatoria para las viviendas que hayan recibido subsidios, estímulos o facilidades públicas, y voluntaria para las demás personas arrendadoras, sin perjuicio de los requisitos establecidos para acceder a beneficios fiscales o programas. El índice se elaborará y publicará anualmente por municipio y zona, con base en el Registro, el catastro, los portales de oferta y las encuestas oficiales, conforme a una metodología pública. Esta información permitirá contar con parámetros objetivos para las viviendas asequibles incentivadas, mejorar la información precontractual y apoyar la aplicación de las disposiciones de la legislación civil que remitan a dicho índice.

La protección de las personas que adquieren o arriendan una vivienda requiere reducir las asimetrías de información en las operaciones inmobiliarias. Quienes buscan comprar o rentar un inmueble deben contar con elementos suficientes para conocer sus características, servicios, instalaciones, situación jurídica y condiciones económicas antes de formalizar una operación. La iniciativa reconoce el derecho a recibir información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, y prevé la posibilidad de exigir antes de la formalización del contrato y de entregar cantidades a cuenta. También establece obligaciones para las personas que intervienen en la promoción, comercialización, administración o arrendamiento de vivienda, así como consecuencias para determinadas conductas contrarias a la Ley.

Finalmente, la eficacia del nuevo marco requiere mecanismos de vigilancia y responsabilidad. La iniciativa prevé procedimientos de denuncia, obligaciones de información, medidas de protección y sanciones por incumplimientos específicos, entre ellos la omisión de información precontractual en los supuestos previstos, la publicidad engañosa vinculada a viviendas sujetas a beneficios públicos o a intermediarios regulados, la falta de inscripción obligatoria en el Registro, el destino indebido de viviendas sujetas a programas públicos y el acoso inmobiliario. Asimismo, contempla la publicación de la relación de desarrollos que carezcan de autorizaciones, licencias o factibilidades requeridas y de las personas sancionadas, con el propósito de prevenir afectaciones a quienes buscan adquirir o arrendar una vivienda.

La elaboración de la iniciativa contó con espacios de participación académica y territorial. En colaboración con la Universidad Autónoma de Baja California participaron la Facultad de Derecho Mexicali, la Facultad de Arquitectura y Diseño Mexicali y el Instituto de Investigaciones Sociales. Asimismo, se desarrollaron actividades para recoger opiniones y necesidades relacionadas con la vivienda en distintas regiones del Estado.

El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo en Mexicali el Foro Estatal "Vivienda para Todas las Personas". Posteriormente, se realizaron grupos focales: el 31 de julio en Mexicali, sobre seguridad jurídica en la tenencia; el 14 de agosto en San Quintín, sobre adecuación cultural y disponibilidad de servicios; y el 20 de agosto en Tijuana, sobre asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y servicios. Estos ejercicios permitieron incorporar perspectivas académicas y territoriales a la construcción de la propuesta, considerando que las necesidades habitacionales no son uniformes en todo el Estado. Las condiciones de acceso al suelo, los servicios, la tenencia y el arrendamiento presentan particularidades entre municipios y

regiones, por lo que la política estatal debe permitir una atención diferenciada, basada en información y en las necesidades de la población.

Con el propósito de identificar la correspondencia entre los problemas habitacionales que se busca atender y las disposiciones que se proponen para darles respuesta, se incorpora la siguiente correlación. En ella se agrupan los principales conceptos e instrumentos de la iniciativa, junto con los artículos que los desarrollan. Su finalidad es mostrar la relación entre las necesidades identificadas y las medidas normativas que se incorporan en el proyecto, así como facilitar la revisión de su contenido.

CORRELACIÓN DE INNOVACIONES DE LA LEY CON EL ARTICULADO DE LA INICIATIVA

1. Política Estatal de Vivienda

Concepto y justificación

Baja California nunca ha tenido política de vivienda por ley; ahora se fijan los lineamientos: a quién se atiende primero, dónde se construye, con qué criterios, y obligan a la congruencia con la política nacional.

Articulado relacionado

Artículo 24. El Titular del Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría y el Instituto diseñará, ejecutará y evaluará la Política Estatal de Vivienda, con la colaboración de los sectores público, privado, social y académico, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 23. La Política Estatal de Vivienda, se regirá por las disposiciones contenidas en esta Ley, con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo los principios de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en el Estado, en función de los siguientes lineamientos:

Fracción I. Garantizar la congruencia entre los Programas de Vivienda, los Programas y Planes Estatales de Desarrollo, el Programa Nacional de Derechos Humanos, Programa Estatal de Derechos Humanos y demás relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable del Estado;

Fracción III. Adoptar las medidas de protección necesarias que garanticen la atención prioritaria a la población que:

a) Habita en viviendas en condiciones de riesgo estructural, riesgo meteorológico u otro tipo de riesgo que pueda afectar su salud o su integridad física;

c) No cuentan con seguridad jurídica de la posesión o la propiedad de la vivienda que habita;

g) No sea propietaria de una vivienda y pertenezca a grupos prioritarios;

Fracción V. Garantizar que los recursos y los programas públicos atiendan a la población objetivo del programa;

Fracción XXI. Promover oportunidades de acceso a la vivienda adecuada preferentemente para la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, con especial énfasis en mujeres jefas de familia o víctimas de violencias de género;

Fracción XXVI. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio del Estado, considerando las necesidades y condiciones de cada municipio y región, los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional y un enfoque diferenciado que atienda las necesidades específicas de las mujeres en situación de vulnerabilidad;

[...]

2. Sistema Estatal de Información de Vivienda

Concepto y justificación

Hoy el Estado no sabe cuántas casas vacías hay, cuánto se paga de renta ni cuánta demanda social existe. Sin ese dato ninguna política se puede diseñar ni evaluar; el Sistema es la condición de todo lo demás.

Articulado relacionado

Artículo 116. El Sistema Estatal de Información de Vivienda es un servicio de interés público. Se articulará con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda y con el sistema estatal de información en materia de desarrollo urbano; el Sistema Estatal de Información de Vivienda tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en el país.

La Secretaría integrará y administrará el Sistema Estatal de Información de Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional, y publicará periódicamente en su portal de internet y se actualizará cuando menos una vez al año.

Artículo 117. El Sistema Estatal de Información de Vivienda contendrá los elementos que permitan mantener actualizado el inventario habitacional; determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos y las necesidades y condiciones de la vivienda en arrendamiento; así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia. Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes:

[...]

3. Índice de referencia de rentas

Concepto y justificación

Por primera vez habrá un número público de cuánto cuesta rentar en cada colonia. Sirve al inquilino para negociar, al propietario para fijar renta y a la autoridad para topar la vivienda incentivada; sin índice el tope del Código Civil opera a ciegas.

Articulado relacionado

Artículo 8, fracción XVIII.

XVIII. Índice de referencia de rentas: El indicador que elabora y publica anualmente la Secretaría, por municipio y zona, a partir del Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda y de las demás fuentes del Sistema Estatal de Información de Vivienda, que expresa la renta mensual de referencia según las características de la vivienda;

Artículo 119. La Secretaría elaborará y publicará anualmente el índice de referencia de rentas por municipio y zona, con base en el Registro, el catastro, los portales de oferta y las encuestas oficiales, conforme a una metodología pública. El índice servirá para la determinación de la renta máxima de la vivienda asequible incentivada, la información precontractual y las medidas de la legislación civil que remitan a él.

4. Bolsa de suelo

Concepto y justificación

El suelo es el cuello de botella de la vivienda social en Tijuana y Mexicali. La creación de una bolsa de suelo da al Instituto una reserva para que la vivienda social no se construya donde el suelo es barato, sino donde la gente necesita.

Articulado relacionado

Artículo 8, fracción VIII.

VIII. Bolsa de suelo: El conjunto de predios con vocación urbana y habitacional, debidamente inscritos, que formen parte de la reserva territorial del Estado o de los Municipios y se destinen a los programas de vivienda;

Artículo 111. Para el desarrollo de sus programas, el Instituto, en coordinación con las dependencias y entidades estatales y con los municipios, realizará acciones orientadas a la adquisición de reservas territoriales para la conformación de una bolsa de suelo.

Conforme a los ordenamientos aplicables, a la bolsa de suelo podrán incorporarse predios baldíos urbanizables, construcciones abandonadas, inmuebles con uso distinto al de vivienda, viviendas en condiciones de alto riesgo estructural en predios que puedan redensificarse, bienes inmuebles objeto de extinción de dominio, así como los terrenos que aporten las organizaciones sociales de vivienda o los particulares. Para tal efecto, la Secretaría y el Instituto podrán proponer la

expropiación de áreas, predios o inmuebles por causa de utilidad pública, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y la legislación aplicable.

La bolsa de suelo deberá ser viable técnica y jurídicamente, evitar la especulación del suelo urbano y el crecimiento urbano en zonas de reserva ecológica, de conservación o de riesgo, y guardar concordancia con los programas de desarrollo urbano y los programas de vivienda.

5. Política de suelo y combate a la especulación

Concepto y justificación

Terrenos baldíos y vivienda vacía que se acaparan acumulando plusvalía serán incluidos en un inventario público de predios baldíos urbanizables y se podrá implementar predial progresivo para incentivar su uso y desarrollo.

Articulado relacionado

Artículo 110. El Estado y los Municipios impulsarán una política de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda que asegure la función social de la propiedad y de la ciudad, bajo los siguientes principios:

Fracción I. Prevalencia del interés público frente al interés privado;

Fracción II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;

[...]

Artículo 113. Para combatir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación del suelo y promover el aprovechamiento de los inmuebles ociosos, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, podrán:

Fracción I. Aplicar los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación de la materia;

Fracción II. Aplicar, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y de las leyes de ingresos municipales, las tasas progresivas para los predios baldíos urbanizables y las edificaciones abandonadas, así como el recargo al impuesto predial de las viviendas deshabitadas cuyos titulares posean tres o más inmuebles residenciales, con audiencia previa y causas justificadas tasadas;

Fracción III. Integrar y publicar el inventario de predios baldíos urbanizables, inmuebles subutilizados y vivienda deshabitada, como parte del Sistema Estatal de Información de Vivienda; y

Fracción IV. Celebrar convenios con las personas propietarias para incorporar dichos inmuebles a programas de vivienda de interés social y popular, de producción social de vivienda o de arrendamiento asequible.

Artículo 8, fracciones XXVI y XLII.

XXVI. Predios baldíos urbanizables: Los inmuebles situados en zona urbana que no cuentan con edificaciones y cuya zonificación, conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, permite su aprovechamiento para la edificación de vivienda;

XLII. Vivienda deshabitada: La vivienda que, contando con condiciones de habitabilidad, permanezca desocupada de forma continuada y sin causa justificada por más de dos años, conforme a los indicios, medios de prueba y procedimiento previstos en la legislación hacendaria municipal;

6. Desarrollo Orientado al Transporte

Concepto y justificación

Para combatir los altos costos de vida y mejorar la calidad de vida, los programas de vivienda adecuada deberán realizarse en la proximidad del transporte público.

Articulado relacionado

Artículo 8, fracción XIV.

XIV. Desarrollo Orientado al Transporte: El modelo de desarrollo urbano y de vivienda que se estructura en torno a los sistemas de transporte público, con

densidades, usos mixtos y espacios públicos que favorecen la movilidad peatonal, ciclista y en transporte público;

Artículo 23, fracción XXIX.

XXIX. Fomentar el Desarrollo Orientado al Transporte, la construcción de vivienda en usos mixtos y la existencia de plantas bajas activas y espacios comunitarios, en zonas que cuenten con infraestructura de servicios públicos, equipamientos y redes de transporte público; y

Artículo 33. Los programas de vivienda adecuada podrán realizarse en los predios que cuenten con los siguientes criterios:

Fracción II. Se localicen preferentemente en la proximidad de los sistemas de transporte público estructurado y en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; y

7. Sustentabilidad, factibilidad hídrica y ecotecnologías

Concepto y justificación

En un Estado donde el agua es un límite real del crecimiento, ningún fraccionamiento nuevo se autoriza sin agua garantizada, y se financian las ecotecnias con certificación ambiental.

Articulado relacionado

Artículo 39. Los proyectos de nuevos desarrollos habitacionales deberán acreditar, previo a la autorización que corresponda y en los términos de la legislación aplicable, la factibilidad técnica para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, saneamiento y demás infraestructura necesaria para atender la demanda prevista del desarrollo.

La factibilidad deberá considerar la capacidad existente de la infraestructura y, en su caso, las obras, ampliaciones o adecuaciones necesarias para garantizar la prestación efectiva de los servicios.

Las autoridades competentes procurarán evitar la autorización o promoción de desarrollos habitacionales aislados cuya ubicación requiera extender de manera extraordinaria infraestructura o servicios públicos.

Artículo 49. Los esquemas de financiamiento, estímulos y apoyos que se establezcan con la participación de los sectores público, social y privado privilegiarán el desarrollo y la aplicación de ecotecnias y nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y con los elementos de la vivienda adecuada.

La Secretaría determinará los sistemas de certificación de vivienda sustentable reconocidos en el Estado, entre ellos los que deriven de las normas oficiales mexicanas y de la Acción Nacional Apropiada de Mitigación de Vivienda Sustentable, y promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales y regionales y con las características de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológica.

8. Producción social de vivienda y medidas concretas de apoyo

Concepto y justificación

La mayoría de las familias de menores ingresos construye su propia casa; ahora se les dará acompañamiento técnico, facilidades de trámite y se reconoce a las sociedades cooperativas de vivienda.

Articulado relacionado

Artículo 65. El Estado, a través del Instituto, establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda y a los productores sociales de vivienda y del hábitat, entre ellas:

Fracción I. Garantizar la certeza jurídica de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

Fracción II. Gestionar ante las autoridades competentes facilidades administrativas para la obtención de alineamiento y número oficial, constancias de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción, subdivisiones, fusiones, factibilidades, exención total o parcial de cajones de estacionamiento, reducciones fiscales y avalúos, entre otras de naturaleza semejante;

Fracción III. Gestionar apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con la transmisión de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar;

[...]

Artículo 74. El Estado fomentará el reconocimiento y la constitución de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y de la vivienda, para lo cual:

Fracción I. Se reconocerán su propiedad colectiva y las formas de tenencia colectiva de la vivienda y del suelo;

[...]

9. Programas de mejoramiento de vivienda

Concepto y justificación

El rezago en Baja California es más de calidad que de cantidad; ahora se establecen los programas por ley.

Articulado relacionado

Artículo 63. El Estado promoverá programas de asistencia técnica integral para la autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda que podrán comprender orientación arquitectónica, estructural, financiera, administrativa, jurídica y constructiva, así como apoyo en la gestión de trámites, adquisición de materiales, supervisión de obras y aplicación de medidas de accesibilidad, seguridad y sustentabilidad.

Artículo 64. Los programas y acciones de producción de vivienda podrán contemplar, entre otras, las modalidades de vivienda nueva o usada; adquisición y habilitación de suelo; predios con servicios; aprovechamiento de inmuebles y suelo subutilizado; producción social y autoproducción; adquisición, ampliación y mejoramiento de vivienda; así como subsidios, apoyos y mecanismos de financiamiento.

Podrán apoyarse en recurso propio, ahorro, crédito, subsidios, aportaciones familiares, trabajo comunitario, asistencia técnica y demás mecanismos legalmente procedentes, procurando que las personas beneficiarias conserven el control de las decisiones fundamentales en su proceso habitacional.

10. Arrendamiento asequible y producción pública en renta

Concepto y justificación

Casi la mitad de los hogares jóvenes renta y no tiene alternativa pública. La ley obliga al Estado a producir renta asequible, con tope del 20 % del ingreso y estándares de habitabilidad.

Articulado relacionado

Artículo 76. El Programa Estatal de Vivienda deberá fomentar acciones de vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a grupos prioritarios, población en situación de pobreza y de menores ingresos.

Artículo 77. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán establecer y ejecutar mecanismos para garantizar la disponibilidad de vivienda pública destinada al arrendamiento asequible, mediante su producción, adquisición, habilitación, administración o promoción, de conformidad con las necesidades habitacionales identificadas, los instrumentos de planeación aplicables, la disponibilidad de suelo y los recursos presupuestarios autorizados.

Los mecanismos de asignación, requisitos, contraprestaciones, permanencia y demás condiciones de los programas de arrendamiento asequible se establecerán en las disposiciones administrativas correspondientes, bajo criterios de transparencia, igualdad, no discriminación y protección de la seguridad de la tenencia.

El Instituto promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible y propondrá a la dependencia competente en materia de hacienda del Estado y a los Municipios las facilidades administrativas y fiscales para apoyar la construcción y operación de este tipo de vivienda, conforme al Programa Institucional de Vivienda.

Artículo 80. En los programas de vivienda pública en arrendamiento asequible, la renta mensual a cargo de la persona o el hogar beneficiario no podrá exceder del porcentaje de sus ingresos nominales mensuales previsto en esta Ley para el pago

del crédito de vivienda. Los contratos garantizarán la seguridad de la tenencia mediante plazos mínimos de ocupación, causales tasadas de terminación y mecanismos de renovación, y establecerán la actualización de la renta conforme a criterios objetivos previstos en las reglas de operación.

Artículo 81. Las viviendas destinadas al arrendamiento asequible no deberán presentar características de rezago habitacional, tales como hacinamiento, materiales precarios, deteriorados o irregulares en muros o techos, ni carecer de servicios básicos, y no tendrán vicios ocultos o defectos que impidan su uso. El Instituto garantizará su mantenimiento conforme a las disposiciones aplicables.

11. Parque Público de Vivienda

Concepto y justificación

Ahora el Estado tendrá vivienda para rentarla. Se blinda contra la venta a fondos privados, con metas medibles y costos tope. Posibilita que se incorpore la vivienda abandonada del Infonavit en patrimonio público permanente en lugar de inventario en remate.

Articulado relacionado

Artículo 8, fracción XXIII.

XXIII. Parque Público de Vivienda: El conjunto de viviendas de titularidad del Estado, de los Municipios o del Instituto, o administradas por éstos, destinadas al arrendamiento asequible y a las demás formas de tenencia temporal previstas en esta Ley;

Artículo 83. El Parque Público de Vivienda se integra con:

Fracción I. Las viviendas producidas, adquiridas o habilitadas con recursos públicos para su arrendamiento asequible;

Fracción II. Las viviendas recuperadas por los Organismos Nacionales de Vivienda que se transfieran al Estado, a los Municipios o al Instituto mediante convenio;

[...]

Las viviendas que se produzcan o adquieran con recursos públicos para integrar el Parque Público de Vivienda no excederán del valor máximo de la vivienda de interés

popular previsto en esta Ley, salvo que el Instituto justifique, con base en el índice de referencia de rentas y en el costo del suelo de la zona, la necesidad de un valor superior para garantizar su ubicación dentro de la ciudad.

Artículo 84. Las viviendas del Parque Público de Vivienda son inalienables e imprescriptibles mientras conserven ese carácter. Sólo podrán transmitirse a otras entidades públicas o a entidades sin fines de lucro dedicadas a la gestión de vivienda social, que se subrogarán en las condiciones, plazos y rentas máximas aplicables. Queda prohibida su enajenación a particulares con fines de lucro, su aportación a fideicomisos o vehículos de inversión privados y su destino a un uso distinto del habitacional en arrendamiento asequible u otras formas de tenencia temporal previstas en esta Ley.

Los actos jurídicos celebrados en contravención de este artículo serán nulos de pleno derecho y darán lugar a las responsabilidades que correspondan. Las viviendas de titularidad municipal se incorporarán al Parque Público de Vivienda y quedarán sujetas a este artículo mediante acuerdo del Ayuntamiento respectivo.

Artículo 85. El Programa Sectorial de Vivienda establecerá una meta cuantitativa, anual y a diez años, de incremento del Parque Público de Vivienda, expresada en viviendas por cada mil hogares, con metas específicas por municipio. El Instituto informará anualmente al Congreso del Estado el grado de avance y los recursos invertidos.

12. Recuperación de vivienda abandonada

Concepto y justificación

Hay decenas de miles de casas abandonadas en Mexicali y Tijuana. El programa, en conjunto con el Infonavit, podrá rehabilitarlas e incorporarlas al parque público.

Articulado relacionado

Artículo 87. Las autoridades, de acuerdo a sus atribuciones, deberán promover esquemas para fomentar la adquisición de vivienda usada para los distintos sectores de la población, las cuales deberán contar con las condiciones de habitabilidad que se establecen en los demás ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 88. El Instituto, a través de un programa de adquisición de vivienda a terceros, diseñará esquemas de crédito y subsidio para fomentar la adquisición de

vivienda usada, que deberá contar con las condiciones de habitabilidad previstas en las disposiciones aplicables.

El Estado y los Municipios promoverán, en coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda, la recuperación, rehabilitación y reincorporación de la vivienda deshabitada o abandonada al parque habitacional, mediante esquemas de adquisición, mejoramiento y arrendamiento asequible.

13. Fondo Estatal de Vivienda Asequible

Concepto y justificación

Se crea un instrumento para fondear el derecho a la vivienda a partir de una parte del ya existente impuesto sobre servicios de hospedaje.

Articulado relacionado

Artículo 86. Se constituye el Fondo Estatal de Vivienda Asequible, administrado por el Instituto mediante fideicomiso público, cuyo patrimonio se integrará con:

Fracción I. El porcentaje de la recaudación del impuesto sobre servicios de hospedaje causado a través de plataformas digitales que determine anualmente la Ley de Ingresos del Estado;

Fracción II. Los reintegros de subsidios, estímulos y facilidades que se recuperen conforme a esta Ley;

Fracción III. Los recursos de mitigación, cargas urbanísticas e incrementos de densidad que se asignen al Instituto;

Fracción IV. Las aportaciones federales, municipales, de los Organismos Nacionales de Vivienda y de los sectores social y privado; y

Fracción V. Los rendimientos financieros y demás ingresos que obtenga.

Los recursos del Fondo se destinarán a la creación, ampliación, rehabilitación y administración del Parque Público de Vivienda, a la bolsa de suelo y a los estímulos de la vivienda asequible incentivada. El Fondo se sujetará a la legislación en materia de presupuesto, transparencia y fiscalización.

14. Presupuesto progresivo indexado y estimación anual de subsidios

Concepto y justificación

El gasto en vivienda no puede bajar en términos reales de un año a otro. Ésta es la diferencia entre una política real de vivienda y una partida que se reduce en cada presupuesto.

Articulado relacionado

Artículo 95. El presupuesto anual destinado al gasto para vivienda, deberá actualizarse conforme a la inflación y tener un carácter progresivo.

La Secretaría y el Instituto elaborarán anualmente una estimación fundamentada del monto de recursos requeridos para cumplir la política de subsidios, considerando el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares y el grado de marginación de las localidades urbanas y rurales, la cual se presentará conjuntamente con el proyecto de Presupuesto de Egresos del Estado.

15. Estímulos y facilidades administrativas

Concepto y justificación

Se otorgan facilidades a los desarrolladores para fomentar la producción de vivienda adecuada.

Articulado relacionado

Artículo 105. El Estado y los Municipios establecerán y aplicarán medidas concretas de apoyo y fomento a la vivienda de interés social y popular, a la producción social de vivienda y a la vivienda en arrendamiento asequible, entre ellas:

Fracción I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

Fracción II. Otorgar facilidades como la exención total o parcial de cajones de estacionamiento en proyectos ubicados en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; y

Fracción III. Establecer plazos máximos de respuesta y ventanillas únicas para los trámites relacionados con dichas acciones.

Artículo 106. Los programas de construcción de vivienda para la venta promovidos por el sector privado, podrán gozar de las facilidades administrativas que emita la persona Titular del Ejecutivo, siempre y cuando se incluyan en el contexto de los Programas de Vivienda, y cumplan con los requisitos que establezca la Secretaría, la cual vigilará el cumplimiento estricto de los mismos.

Artículo 107. Cuando se trate de construcción o mejoramiento de vivienda, la reducción en los costos de las acciones que se origine por las facilidades administrativas otorgadas, deberán reflejarse de manera directa y clara en un menor precio o en mejores condiciones habitacionales de las mismas.

Artículo 108. En ningún caso, las facilidades administrativas que se establezcan podrán implicar la exención de las autorizaciones o permisos en materia de impacto urbano, ambiental, riesgo, derribo de árboles o de cualquier otra acción que pueda implicar afectaciones al medio ambiente, al ordenamiento del territorio o al patrimonio histórico, cultural, artístico y urbano del Estado.

16. Vivienda asequible incentivada

Concepto y justificación

Creación de un programa para que los privados coloquen vivienda en renta por diez años a precios asequibles y reciban fomentos, facilidades y reducciones de impuestos.

Articulado relacionado

Artículo 8, fracción XXXIX.

XXXIX. Vivienda asequible incentivada: La vivienda de titularidad privada cuyo titular recibe beneficios urbanísticos, fiscales o administrativos a cambio de destinarla, durante el plazo determinado, al arrendamiento como residencia habitual de personas cuyo ingreso no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado, con una renta máxima fijada conforme a esta Ley;

Artículo 109. Con el objeto de incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento a precios acordes con los ingresos de los hogares, el Estado y los Municipios podrán reconocer viviendas asequibles incentivadas, de nueva promoción o existentes, sujetas a las siguientes reglas:

Fracción I. La vivienda se destinará exclusivamente a la residencia habitual de personas arrendatarias cuyo ingreso no les permita acceder a una vivienda a precio de mercado, conforme a los criterios que fije la Secretaría;

Fracción II. La renta mensual no excederá del porcentaje del ingreso mediano de los hogares del municipio o zona en que se ubique que determine la Secretaría conforme al índice de referencia de rentas, y sólo se actualizará en los términos de la legislación civil;

Fracción III. El destino se mantendrá por un plazo no menor de diez años, proporcional a los beneficios recibidos, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

Fracción IV. Los beneficios a cargo del Estado consistirán en la reducción de derechos estatales, facilidades administrativas y acceso preferente a los programas y al suelo de la bolsa de suelo; los relativos a incrementos de edificabilidad o densidad, exención total o parcial de cajones de estacionamiento, derechos municipales e impuesto predial sólo podrán otorgarlos los Municipios en sus programas de desarrollo urbano y, a propuesta del Ayuntamiento, en sus leyes de ingresos, en los términos de la legislación aplicable; y

Fracción V. La Secretaría llevará un registro público de las viviendas asequibles incentivadas y verificará anualmente el cumplimiento de sus condiciones; el incumplimiento dará lugar a la revocación de los beneficios y al reintegro previsto en esta Ley.

El reconocimiento de vivienda asequible incentivada no requerirá de calificación formal como vivienda social.

La expedición de la Ley de Vivienda Adecuada para el Estado de Baja California responde a la necesidad de fortalecer las herramientas jurídicas e institucionales para atender la falta de acceso a la vivienda y las condiciones que mantienen esta problemática. Los datos oficiales muestran que la entidad enfrenta un rezago habitacional considerable y un déficit cualitativo que requiere acciones de mejoramiento, ampliación, autoproducción y acceso a servicios. A ello se suman

las dificultades económicas y territoriales que limitan las alternativas de adquisición y arrendamiento para distintos sectores de la población.

La respuesta requiere instrumentos que permitan ampliar las modalidades de acceso, mejorar las viviendas existentes, facilitar la disponibilidad de suelo apto, promover vivienda pública en renta, proteger a quienes adquieren o arriendan un inmueble y asegurar que los recursos públicos se destinen a las necesidades identificadas. También requiere información suficiente para orientar la planeación y mecanismos de seguimiento que permitan evaluar los resultados de la política habitacional.

Por lo anterior, se considera necesaria la expedición de una legislación estatal especializada que articule las responsabilidades de las autoridades, establezca bases para la coordinación entre los órdenes de gobierno y proporcione instrumentos jurídicos y financieros para atender las distintas manifestaciones del problema. La finalidad es que el derecho reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos pueda traducirse en acciones verificables y en alternativas reales de acceso a una vivienda adecuada para las personas que habitan en Baja California.

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 por el que se expide la Ley de Vivienda Adecuada para el Estado de Baja California:

DECRETO

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria en materia de vivienda y de observancia general en el Estado de Baja California y sus Municipios. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer la política, los programas, los instrumentos y apoyos para que todas las personas disfruten de una vivienda adecuada.

El derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental reconocido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

Artículo 2. Se considerará vivienda adecuada la que cumpla los siguientes elementos:

I. Accesibilidad: Es la condición mediante la cual se garantiza que los grupos desfavorecidos, marginados o en cualquier situación de desventaja tengan acceso pleno y sostenible a la vivienda adecuada;

II. Adecuación Cultural: Es la forma en que se construye la vivienda, sus materiales y las políticas que la sustentan, de modo que permita el respeto a las expresiones de la identidad cultural de las personas;

III. Asequibilidad: Es la condición en la que los costos financieros personales o del hogar asociados con la vivienda son de un nivel tal que no amenazan ni comprometen la obtención y satisfacción de otras necesidades básicas;

IV. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Son características de la vivienda que garantizan contar con acceso a agua potable, instalaciones sanitarias, así como ciertos servicios básicos indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición;

V. Habitabilidad: Son condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y que la vivienda tenga un espacio adecuado para evitar hacinamientos, que proteja a sus ocupantes del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, así como de riesgos estructurales;

VI. Seguridad jurídica en la tenencia: Es la condición que garantiza la certeza jurídica de la propiedad o de la legítima posesión de la vivienda, sea cual fuere el tipo de tenencia, así como la protección legal de sus ocupantes contra desalojos forzosos, hostigamiento u otras amenazas; y

VII. Ubicación: Es la condición que establece que la vivienda debe encontrarse en un lugar cercano a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, centros de cuidado infantil y otras instalaciones sociales, además de estar fuera de zonas de riesgo.

Artículo 3. El derecho a la vivienda adecuada se ejerce en el marco del derecho a la ciudad, de manera que todas las personas, sin importar su origen, condición social o cualquier otra circunstancia, tengan acceso al uso y goce equitativo de los beneficios de las ciudades y centros de población del Estado, así como al espacio público seguro y accesible, con enfoque de derechos humanos, igualdad de género y sustentabilidad, y con la finalidad de evitar la segregación socioespacial.

La Política Estatal de Vivienda se orientará a fortalecer la ciudad solidaria y a la consolidación de ciudades compactas, entendidas como aquellas que presentan una estructura y trama urbana de cierta densidad, están cohesionadas socialmente, generan espacios de sociabilidad, procuran la cercanía a los servicios, equipamientos y fuentes de empleo, propician la mezcla de usos y actividades, permiten el desarrollo de la vida en comunidad y fomentan la movilidad urbana sustentable.

Artículo 4. La vivienda es un factor prioritario para el desarrollo económico y un elemento básico para el bienestar de los habitantes del Estado de Baja California y sus municipios. Esta Ley impulsa y organiza las actividades inherentes en la materia en coordinación con los sectores público, privado y social.

Las dependencias y las entidades estatales y municipales cuyas atribuciones se relacionen con la vivienda, deberán observar en su ejercicio las disposiciones de esta Ley y los ordenamientos de las que la misma se derive.

Artículo 5. Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social y con perspectiva de género, de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, apariencia física, color de piel, lengua, género, edad, discapacidad, condición social o económica, situación migratoria, condiciones de salud, embarazo, religión, opiniones, orientación sexual, identidad o expresión de género, características sexuales, estado civil, creencias políticas o cualquier otra condición, pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda. Se priorizará la atención a grupos prioritarios, con énfasis en las personas en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, mujeres jefas de familia, madres y padres solteros, víctimas de violencias de género, personas adultas mayores, personas con discapacidad, personas indígenas y afromexicanas, integrantes de la diversidad sexual y de género, personas jóvenes, personas migrantes y en situación de movilidad humana, personas jornaleras agrícolas y personas en situación de calle.

Las políticas, programas, instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades. Las autoridades procurarán reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, en especial en zonas de riesgo, de conservación, áreas naturales protegidas o con valor ambiental, mediante la oferta de suelo apto y de vivienda que atienda preferentemente a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y a los grupos prioritarios, así

como mediante la regularización que resulte jurídica, técnica y ambientalmente procedente.

Artículo 6. La propiedad de la vivienda cumple una función social. Sin perjuicio de las facultades de uso, disfrute y disposición que confieren la Constitución y las leyes, comprende los siguientes deberes:

I. Destinar la vivienda al uso habitacional efectivo conforme a su calificación urbanística, estado y características, evitando su desocupación permanente injustificada;

II. Mantenerla, conservarla y, en su caso, rehabilitar, en los términos de la legislación de edificaciones y de desarrollo urbano;

III. Abstenerse de arrendarla o cederla en condiciones de sobreocupación o que incumplan los requisitos de habitabilidad legalmente exigidos;

IV. Cumplir las obligaciones de información en las operaciones de compraventa y arrendamiento previstas en esta Ley; y

V. Colaborar con las autoridades y suministrar la información que esta Ley exige para la integración del Sistema Estatal de Información de Vivienda.

Queda prohibido el acoso inmobiliario. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias y previa audiencia de la persona obligada, podrán declarar el incumplimiento de los deberes previstos en este artículo y aplicar las medidas que dispongan esta Ley, la legislación en materia de desarrollo urbano y la legislación hacendaria municipal, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Artículo 7. Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos previstos en esta Ley, deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otros: la producción promovida empresarialmente, la producción social de vivienda, la autoproducción, la autoconstrucción y la producción pública de vivienda, en propiedad individual o colectiva, en arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; vivienda nueva; vivienda progresiva; vivienda usada; mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda; vivienda en arrendamiento y en arrendamiento asequible; y capacitación, asistencia técnica integral e investigación en materia de vivienda y suelo.

Las autoridades propiciarán que la oferta de vivienda adecuada refleje los costos de suelo, infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia y transparencia.

Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acciones de vivienda: Conjunto de intervenciones, apoyo, financiamientos, subsidios o ejecuciones de obra pública y privada orientadas a materializar el derecho a una vivienda adecuada;

II. Acoso inmobiliario: Toda acción u omisión, con abuso de derecho, que tenga por objeto perturbar a una persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil en lo material, personal o social, con la finalidad de forzarla a tomar una decisión no deseada sobre el derecho de uso y disfrute de la vivienda que le asiste;

III. Autoconstrucción de vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

IV. Autoproducción de vivienda: El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

V. Ayudas de beneficio social: Los apoyos complementarios de la inversión recuperable que otorga el Instituto para que las personas beneficiarias de sus programas hagan efectivo su derecho a la vivienda sin que ello se limite por su capacidad de pago;

VI. Beneficiarios: Las personas favorecidas por un apoyo social, subsidio, ayuda de beneficio social o crédito para una acción habitacional;

VII. Bienes vacantes: De acuerdo con el Código Civil del Estado de Baja California, son aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido;

VIII. Bolsa de suelo: El conjunto de predios con vocación urbana y habitacional, debidamente inscritos, que formen parte de la reserva territorial del Estado o de los Municipios y se destinen a los programas de vivienda;

IX. Ciudad compacta: Aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, procura la cercanía a los servicios, equipamientos y fuentes de empleo, propicia la mezcla

de usos y el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable;

X. Ciudad solidaria: El principio conforme al cual los derechos humanos y sociales, individuales y colectivos, vinculados a la vivienda, al hábitat, a los servicios públicos y a la ciudad, prevalecen sobre la lógica exclusivamente mercantil o financiera en la conducción de la política de vivienda;

XI. Condiciones asequibles: Las condiciones de precio de venta o de renta que evitan un esfuerzo financiero excesivo del hogar, de modo que la suma de la cuota del crédito o de la renta y de los gastos de servicios básicos no supere, con carácter general, el treinta por ciento de los ingresos netos de la unidad de convivencia;

XII. Crédito de vivienda: Los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda, o para acceder a ella en arrendamiento;

XIII. Derecho a la ciudad: El uso y goce equitativo de las ciudades y centros de población dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de las personas que las habitan, interdependiente de los demás derechos humanos, que confiere legitimidad de acción y de organización con base en el respeto a sus diferencias, expresiones y prácticas culturales, con el objetivo de alcanzar un nivel de vida adecuado;

XIV. Desarrollo Orientado al Transporte: El modelo de desarrollo urbano y de vivienda que se estructura en torno a los sistemas de transporte público, con densidades, usos mixtos y espacios públicos que favorecen la movilidad peatonal, ciclista y en transporte público;

XV. Ecotecnologías: Los sistemas, equipos, dispositivos, materiales, técnicas o procesos incorporados a la vivienda que tengan por objeto reducir el consumo de agua o energía, aprovechen recursos naturales, disminuyan emisiones o residuos, mejoren las condiciones ambientales de la vivienda o reduzcan su impacto en el medio ambiente. Podrán comprender, entre otras, sistemas solares, dispositivos ahorradores de agua, sistemas de captación o aprovechamiento de agua, materiales de alta eficiencia térmica, sistemas de reutilización de recursos y demás tecnologías ambientalmente adecuadas;

XVI. Estímulos: Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que aplican las dependencias, entidades y organismos del sector público para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado en la ejecución de acciones, procesos o programas de vivienda;

XVII. Grupos prioritarios: Personas que debido a la desigualdad estructural enfrentan discriminación, exclusión, maltrato, abuso, violencia y mayores obstáculos para el pleno ejercicio de sus derechos y libertades fundamentales;

XVIII. Índice de referencia de rentas: El indicador que elabora y publica anualmente la Secretaría, por municipio y zona, a partir del Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda y de las demás fuentes del Sistema Estatal de Información de Vivienda, que expresa la renta mensual de referencia según las características de la vivienda;

XIX. Instituto: Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California;

XX. Mejoramiento de vivienda: La acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda adecuada;

XXI. Organismos Nacionales de Vivienda: El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y los demás organismos e instituciones que financien vivienda para las personas trabajadoras en cumplimiento del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XXII. Organizaciones sociales de vivienda: Las agrupaciones de personas físicas que, actuando de manera solidaria, con sentido social y sin fines de lucro, participan en los programas y acciones de vivienda de interés social y popular;

XXIII. Parque Público de Vivienda: El conjunto de viviendas de titularidad del Estado, de los Municipios o del Instituto, o administradas por éstos, destinadas al arrendamiento asequible y a las demás formas de tenencia temporal previstas en esta Ley;

XXIV. Población en situación de calle: Toda persona o grupo de personas, con o sin relación entre sí, que subsisten en la calle o en el espacio público utilizando recursos propios y precarios para satisfacer sus necesidades elementales;

XXV. Política Estatal de Vivienda: Conjunto de acciones, medidas, lineamientos, criterios y programas que establezca el Gobierno del Estado, los cuales deberán ser congruentes con la Política Nacional de Vivienda y se elaborarán en coordinación con los Municipios y los sectores público, privado y social, para

promover y fomentar el acceso a una vivienda de calidad en su construcción y seguridad jurídica en cuanto a su tenencia;

XXVI. Predios baldíos urbanizables: Los inmuebles situados en zona urbana que no cuentan con edificaciones y cuya zonificación, conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, permite su aprovechamiento para la edificación de vivienda;

XXVII. Producción social de vivienda: El conjunto de actividades que se realizan bajo la gestión y control directo de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro, orientadas prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, mediante recursos, procedimientos constructivos y tecnologías basados en sus propias necesidades y en su capacidad de gestión y toma de decisiones. Incluye la que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre su valor mercantil;

XXVIII. Producción social del hábitat: El conjunto de actividades de gestión para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable, del espacio público, el uso de suelo, la infraestructura, los servicios, los equipamientos básicos y la vivienda, que realizan bajo su control directo las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas y organizaciones sociales o civiles sin fines de lucro, utilizando recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo para mejorar su calidad de vida y sus espacios habitacionales y comunitarios, de conformidad con los programas de desarrollo urbano vigentes;

XXIX. Productores sociales: Las personas físicas o morales del sector social, grupos organizados, organizaciones sociales, cooperativas y asociaciones de vivienda o de producción de bienes y servicios, gremios profesionales e institutos de asistencia técnica que realizan procesos de autogestión para desarrollar la producción social del hábitat y de la vivienda, sin fines de lucro;

XXX. Programa Estatal de Vivienda: El Programa Sectorial de Vivienda del Estado de Baja California previsto en esta Ley; las referencias que este ordenamiento hace a uno u otro se entenderán hechas al mismo instrumento;

XXXI. Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda: La base de datos administrada por la Secretaría en la que se inscriben los contratos de arrendamiento de vivienda, en los términos de esta Ley;

XXXII. Secretaría: Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ordenación Territorial;

XXXIII. Sistema Estatal de Información de Vivienda: Conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;

XXXIV. Sociedades cooperativas de vivienda: La forma de organización social integrada por personas físicas, con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, democracia, equidad e igualdad, esfuerzo propio y ayuda mutua, que se constituyen con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios;

XXXV. Subsidio: El apoyo económico, en especie o en servicios técnicos o administrativos, no recuperable, que otorgan el Estado o los Municipios a las personas beneficiarias de los programas de vivienda con la finalidad de financiar el acceso a una solución habitacional, conforme a los criterios de objetividad, equidad, transparencia, publicidad y temporalidad;

XXXVI. Suelo: Los terrenos físicos y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a la normatividad en la materia;

XXXVII. UMA: La Unidad de Medida y Actualización a que se refiere la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización;

XXXVIII. Vivienda accesible: Aquella cuyo diseño y el de su entorno permiten que las personas accedan a ella y la utilicen con independencia de su condición física, sensorial o social;

XXXIX. Vivienda asequible incentivada: La vivienda de titularidad privada cuyo titular recibe beneficios urbanísticos, fiscales o administrativos a cambio de destinarla, durante el plazo determinado, al arrendamiento como residencia habitual de personas cuyo ingreso no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado, con una renta máxima fijada conforme a esta Ley;

XL. Vivienda de interés popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces y no excede de 10,800 veces el valor diario de la UMA vigente;

XLI. Vivienda de interés social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la UMA vigente;

XLII. Vivienda deshabitada: La vivienda que, contando con condiciones de habitabilidad, permanezca desocupada de forma continuada y sin causa justificada

por más de dos años, conforme a los indicios, medios de prueba y procedimiento previstos en la legislación hacendaria municipal;

XLIII. Vivienda media: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces y no excede de 17,314 veces el valor diario de la UMA vigente;

XLIV. Vivienda para arrendamiento asequible: Aquella que realice el Gobierno del Estado y los Municipios con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con criterios de asequibilidad para personas de menores ingresos;

XLV. Vivienda para personas trabajadoras derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público no excede de 21,000 veces el valor diario de la UMA vigente, financiada con recursos de dichos organismos;

XLVI. Vivienda progresiva: La acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales cambiantes de las personas desde sus etapas iniciales, mediante un proceso paulatino, escalonado y discontinuo de construcción y adaptación que se realiza en etapas, a través de mejoramientos o ampliaciones, de acuerdo con los recursos económicos y las necesidades de sus habitantes;

XLVII. Vivienda rural: Las edificaciones habitacionales ubicadas en localidades de menos de 2,500 habitantes cuya principal actividad económica corresponde al sector primario;

XLVIII. Vivienda sustentable: Aquella que, con independencia de su precio, incorpora en su diseño, construcción, operación y mantenimiento criterios de adecuación bioclimática, eficiencia energética, uso eficiente del agua, manejo de residuos y ecotecnologías, conforme a las normas oficiales mexicanas y a los sistemas de certificación aplicables; y

XLIX. Vivienda usada: La vivienda previamente habitada que se incorpora a programas de adquisición, rehabilitación o arrendamiento, siempre que cuente con las condiciones de habitabilidad previstas en las disposiciones aplicables.

Artículo 9. A falta de norma expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales en materia de vivienda, construcción, desarrollo urbano y medio ambiente vigentes en el Estado y los Municipios, cuando su aplicación no sea contraria a ésta.

Capítulo I.

Objeto, finalidad y ámbito de aplicación

Artículo 10. La presente Ley tiene por objeto:
I. Establecer las bases, principios, criterios, instrumentos y mecanismos para garantizar y hacer efectivo el derecho de toda persona a una vivienda adecuada;

II. Definir y orientar la Política Estatal de Vivienda, así como establecer los lineamientos generales para la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los programas y acciones en la materia;

III. Regular la concurrencia, coordinación y participación del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, así como su vinculación con la Federación, para el cumplimiento de los objetivos de la política de vivienda considerando las condiciones económicas, sociales, de urbanización y poblacionales que imperen en cada asentamiento en el Estado;

IV. Establecer las bases para la participación y coordinación con los sectores público, social y privado en la planeación, producción, financiamiento, mejoramiento, conservación y demás acciones relacionadas con la vivienda y el espacio público;

V. Integrar el Sistema Estatal de Información;

VI. Establecer medidas, acciones de protección y promoción del acceso a una vivienda adecuada para las personas y grupos de atención prioritaria o que enfrenten mayores dificultades para ejercer este derecho;

VII. Promover que las políticas y acciones en materia de vivienda se desarrollen de manera integral y en armonía con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la movilidad, la disponibilidad de servicios, la infraestructura, la protección al ambiente y la gestión de riesgos;

VIII. Impulsar la producción y el acceso a las distintas modalidades y soluciones de vivienda, atendiendo a las necesidades, condiciones sociales, económicas, territoriales, culturales y regionales de la población del Estado;

IX. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos en el Estado;

X. Establecer los mecanismos e instrumentos necesarios para fomentar una política de vivienda incluyente, sostenible, progresiva y con perspectiva de derechos humanos;

XI. Prever la aplicación de las sanciones que correspondan a quienes no cumplan con las disposiciones de esta Ley, independientemente de las sanciones contempladas en otros ordenamientos en la materia;

XII. Garantizar el derecho a la ciudad, de manera que todas las personas tengan acceso al uso y goce de los beneficios de las ciudades y centros de población del Estado y al espacio público seguro y accesible, evitando la segregación socioespacial;

XIII. Establecer los lineamientos que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la consolidación de ciudades compactas, con usos mixtos, cercanía a los servicios, equipamientos y fuentes de empleo, y movilidad urbana sustentable;

XIV. Regular el financiamiento público de la vivienda, los subsidios, los estímulos y las facilidades administrativas, así como la política de suelo y reservas territoriales para vivienda; y

XV. Reconocer y apoyar la producción social de vivienda y del hábitat, las sociedades cooperativas de vivienda y las organizaciones sociales de vivienda.

TÍTULO SEGUNDO

De las autoridades y su competencia

Capítulo I.

De las autoridades y sus competencias

Artículo 11. Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I. La persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

II. La Secretaría competente;

III. El Instituto;

IV. Los Municipios del Estado;

V. Las demás dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal que, conforme a sus atribuciones, tengan intervención en materia de vivienda.

Las autoridades señaladas en el presente artículo ejercerán sus atribuciones de manera coordinada y con estricto respeto a las competencias que les confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 12. Corresponde a la persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado:

I. Determinar, conducir y evaluar la Política Estatal de Vivienda, en congruencia con la Política Nacional de Vivienda, el Plan Estatal de Desarrollo y los demás instrumentos de planeación aplicables;

II. Aprobar el Programa Estatal de Vivienda, en los términos establecidos por esta Ley y las disposiciones aplicables;

III. Promover la coordinación de las dependencias y entidades de la administración pública estatal que participen en la planeación y ejecución de la Política Estatal de Vivienda;

IV. Celebrar, por conducto de las autoridades competentes, convenios y acuerdos de coordinación con la Federación, otras entidades federativas, los Municipios y, en su caso, organismos públicos para la ejecución de acciones y programas en materia de vivienda;

V. Promover la coordinación con los Municipios para atender las necesidades de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios relacionados con las acciones habitacionales, dentro del ámbito de competencia de cada orden de gobierno;

VI. Promover la participación de los sectores social, privado, académico y profesional en la planeación, promoción, producción, financiamiento, mejoramiento y evaluación de las acciones de vivienda;

VII. Impulsar mecanismos e instrumentos que contribuyan a ampliar la oferta de vivienda adecuada, particularmente para personas y grupos prioritarios.

VIII. Promover políticas y acciones que favorezcan la disponibilidad de suelo apto para vivienda, particularmente aquel que cuente con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IX. Promover la generación, integración y difusión de información, estudios e indicadores que permitan conocer las necesidades, oferta, demanda, rezago, características y evolución de la vivienda en el Estado;

X. Fomentar mecanismos de financiamiento, estímulos y apoyos que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de la Política Estatal de Vivienda, de conformidad con las disposiciones presupuestarias y fiscales aplicables;

XI. Emitir las disposiciones reglamentarias necesarias para la debida aplicación de esta Ley;

XII. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda del Estado, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

XIII. Proponer al Congreso del Estado, en las iniciativas de Ley de Ingresos y de Presupuesto de Egresos, los recursos, estímulos y medidas fiscales necesarios para el cumplimiento de esta Ley, así como emitir los acuerdos administrativos que instrumenten los estímulos y facilidades previstos en la misma;

XIV. Informar a la sociedad, de forma permanente, clara y accesible, sobre las acciones que se realicen en materia de suelo y vivienda; y

XV. Las demás que le confieran esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 13. Corresponde a la Secretaría, en el ámbito de su competencia:

I. Formular, coordinar, conducir y evaluar la Política Estatal de Vivienda, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables;

II. Elaborar el proyecto del Programa Estatal de Vivienda y someterlo a la consideración de la persona Titular del Poder Ejecutivo;

III. Coordinar la participación de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda;

IV. Coordinarse con las autoridades competentes para la planeación, instrumentación, ejecución, seguimiento y evaluación de programas y acciones de vivienda adecuada.

V. Promover la congruencia de las políticas y programas estatales de vivienda con los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, protección ambiental, movilidad y demás instrumentos de planeación aplicables;

VI. Proporcionar asistencia técnica y, en su caso, capacitación a los Municipios que lo soliciten para la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de programas y acciones municipales de vivienda;

VII. Integrar y mantener actualizado el Sistema Estatal de Información de Vivienda en coordinación con las autoridades competentes;

VIII. Solicitar a las dependencias y entidades de la administración pública estatal, así como a los Municipios y organismos que desarrollen acciones de vivienda, la información necesaria para el seguimiento y evaluación de la Política Estatal de Vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables;

IX. Promover estudios, diagnósticos e investigaciones que permitan identificar las necesidades actuales y futuras de vivienda en el Estado;

X. Promover mecanismos de coordinación y concertación con los sectores social, privado, académico y profesional;

XI. Evaluar el cumplimiento de los programas y acciones estatales de vivienda y proponer las medidas necesarias para su mejora;

XII. Promover la celebración de convenios y acuerdos de coordinación y colaboración en materia de vivienda;

XIII. Emitir los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura, calidad de vida y vinculación con el entorno que deberán observar las acciones de vivienda que se realicen con recursos públicos;

XIV. Proponer medidas para la producción de vivienda de interés social y popular, la producción social de vivienda y la vivienda en arrendamiento asequible, en los términos de esta Ley;

XV. Administrar el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda, elaborar el índice de referencia de rentas y llevar el registro de viviendas asequibles incentivadas; y

XVI. Las demás que le confieran esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 14. Corresponde al Instituto, en el ámbito de sus atribuciones:

I. Ejecutar los programas y acciones de vivienda que le correspondan conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables;

II. Desarrollar, financiar, ejecutar y, en su caso, administrar programas de adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación, rehabilitación y producción de vivienda y arrendamiento asequible;

III. Participar en la adquisición, administración, urbanización, fraccionamiento y enajenación de suelo e inmuebles destinados al cumplimiento de sus fines, conforme a las disposiciones aplicables;

IV. Promover acciones para la generación y disponibilidad de suelo apto para vivienda, particularmente para atender a los grupos de atención prioritaria;

V. Ejecutar acciones de regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con las autoridades competentes;

VI. Promover mecanismos de financiamiento y esquemas de recuperación que faciliten el acceso a suelo y vivienda;

VII. Garantizar la certeza jurídica de la vivienda mediante las facilidades administrativas, notariales y registrales necesarias.

VIII. Gestionar, ante las autoridades competentes las facilidades administrativas, notariales y registrales necesarias en lo relativo con la transmisión de propiedad que los proyectos autorizados requieran.

IX. Apoyar la ejecución de programas estatales y municipales de vivienda cuando así se determine mediante los instrumentos jurídicos correspondientes;

X. Coordinarse con las dependencias y entidades estatales, los Municipios y las autoridades federales competentes para la ejecución de acciones de vivienda y suelo;

XI. Promover mecanismos de producción social de vivienda y autoproducción, de conformidad con las disposiciones aplicables;

XII. Promover acciones de mejoramiento y rehabilitación de vivienda, particularmente en zonas con rezago habitacional;

XIII. Proporcionar orientación y asistencia técnica a las personas beneficiarias de sus programas;

XIV. Promover la celebración de convenios y acuerdos con instituciones públicas, privadas, sociales y académicas para el cumplimiento de sus fines;

XV. Integrar y proporcionar la información necesaria para la evaluación de los programas y acciones de vivienda en los que participe;

XVI. Elaborar el Programa Institucional de Vivienda, que contendrá, cuando menos, los programas de vivienda en conjunto, mejoramiento de vivienda, vivienda en arrendamiento asequible, vivienda en riesgo, vivienda usada, producción social del hábitat y recuperación de cartera;

XVII. Diseñar y operar esquemas de crédito, subsidio, ayudas de beneficio social y asistencia técnica para las personas beneficiarias de los programas de autoproducción, autoadministración, autoconstrucción y producción social de vivienda;

XVIII. Operar el sistema de recuperación crediticia de los créditos que otorgue, por sí o mediante el fideicomiso u organismo que al efecto se constituya, y reinvertir los recursos recuperados en los programas de vivienda;

XIX. Conformar y administrar la bolsa de suelo para los programas de vivienda, en los términos de esta Ley;

XX. Supervisar integralmente los mecanismos que permitan dar seguimiento, vigilar y controlar la adecuada aplicación de los recursos en las diversas fases del ejercicio del crédito;

XXI. Administrar el Fondo Estatal de Vivienda Asequible y llevar el inventario del Parque Público de Vivienda; y

XXII. Las demás que le confieran esta Ley, su decreto de creación, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 15. Corresponde a los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los programas municipales de vivienda, en congruencia con las políticas nacionales y estatales de vivienda, así como los instrumentos de planeación aplicables;

II. Planear, programar y presupuestar las acciones de suelo y vivienda que correspondan al ámbito municipal, atendiendo prioritariamente las necesidades de la población en situación de pobreza y de los grupos prioritarios;

III. Promover la disponibilidad de suelo apto para vivienda, de conformidad con los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;

IV. Coordinarse con las autoridades estatales y federales para la ejecución de programas y acciones de vivienda;

V. Proporcionar, de conformidad con las disposiciones aplicables, los servicios públicos municipales relacionados con las acciones de vivienda que se desarrollen dentro de su territorio;

VI. Promover la simplificación y mejora de los trámites y procedimientos administrativos municipales relacionados con las acciones de vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables;

VII. Promover la utilización de suelo disponible y de bienes vacantes para el desarrollo de vivienda, conforme a los instrumentos de planeación y demás disposiciones aplicables;

VIII. Participar, en coordinación con las autoridades competentes, en acciones para regularizar la tenencia de la tierra;

IX. Promover acciones de vivienda, mejoramiento, ampliación y rehabilitación habitacional, con especial atención a las personas y grupos prioritarios;

X. Celebrar convenios de coordinación y colaboración con la Federación, el Gobierno del Estado, otros Municipios y, en su caso, los sectores social y privado, para la ejecución de programas y acciones de vivienda;

XI. Proporcionar la información necesaria para la integración de los sistemas de información e indicadores estatales en materia de vivienda;

XII. Promover la participación de los sectores social, privado, académico y profesional en la planeación y ejecución de las acciones municipales de vivienda;

XIII. Establecer, en los programas de desarrollo urbano y de zonificación de su competencia, las zonas para el desarrollo habitacional, privilegiando la

densificación, los usos mixtos y la cercanía a los sistemas de transporte público, de conformidad con la legislación en materia de desarrollo urbano;

XIV. Elaborar diagnósticos participativos sobre la situación de la vivienda en su territorio, con la intervención de las personas habitantes, y proporcionar sus resultados al Sistema Estatal de Información de Vivienda;

XV. Otorgar, en el ámbito de su competencia y conforme a su Ley de Ingresos, estímulos, reducciones y facilidades administrativas en materia de licencias, usos de suelo, contribuciones y derechos, a la vivienda de interés social y popular, a la producción social de vivienda y a la vivienda en arrendamiento asequible;

XVI. Coordinar acciones de suelo y vivienda con otros Municipios, en particular en las zonas metropolitanas y conurbadas, con la finalidad de incidir en el precio del suelo y contener la expansión urbana dispersa;

XVII. Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda; y

XVIII. Las demás que establezcan esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 16. Corresponde al Congreso del Estado, en materia de vivienda:

I. Vigilar el cumplimiento de la Política Estatal de Vivienda y de las disposiciones de esta Ley;

II. Aprobar anualmente, en el Presupuesto de Egresos del Estado, los recursos destinados a vivienda y suelo, observando el carácter progresivo previsto en esta Ley;

III. Aprobar, en la Ley de Ingresos del Estado y en las leyes de ingresos municipales, los estímulos y medidas fiscales que se propongan para el cumplimiento de esta Ley;

IV. Recibir el Programa Sectorial de Vivienda y los informes anuales sobre su ejecución, así como dar seguimiento y opinar sobre los programas de vivienda;

V. Citar a las personas titulares de la Secretaría y del Instituto para que informen sobre las labores realizadas en materia de vivienda, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California; y

VI. Las demás que le confieran la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo II.

De la Coordinación

Artículo 17. Las autoridades estatales y municipales ejercerán sus atribuciones en materia de vivienda de manera coordinada, conforme a sus respectivas competencias, con el objeto de garantizar la congruencia, complementariedad y eficacia de las políticas, programas y acciones de vivienda.

Para tal efecto, podrán celebrar convenios y acuerdos de coordinación y colaboración con la Federación, otras entidades federativas, los Municipios y, en su caso, con los sectores social y privado.

Artículo 18. Los convenios y acuerdos de coordinación en materia de vivienda podrán tener por objeto:

I. Establecer la distribución de responsabilidades entre las autoridades participantes respecto de programas, proyectos o acciones específicas de vivienda;

II. Coordinar la aplicación y gestión de recursos públicos destinados a programas y acciones de vivienda;

III. Promover la concurrencia de recursos federales, estatales, municipales y, en su caso, de los sectores social y privado;

IV. Coordinar acciones para la generación, adquisición, habilitación y aprovechamiento de suelo destinado a vivienda;

V. Promover la dotación y mejora de infraestructura, equipamiento y servicios necesarios para el desarrollo habitacional, conforme a las competencias de cada autoridad;

VI. Proporcionar asistencia técnica y capacitación a los Municipios para la planeación, programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

VII. Fortalecer las capacidades institucionales y de gestión de los Municipios en materia de vivienda;

VIII. Promover la simplificación, mejora y, cuando resulte procedente, homologación de trámites, requisitos y procedimientos administrativos relacionados con las acciones de vivienda;

IX. Intercambiar información, estudios, diagnósticos, estadísticas e indicadores relacionados con las necesidades y condiciones habitacionales;

X. Coordinar acciones para la atención de zonas con rezago habitacional, asentamientos humanos irregulares y áreas que requieran mejoramiento o regeneración habitacional;

XI. Coordinar acciones para la atención de las necesidades de vivienda derivadas de emergencias, desastres o fenómenos naturales;

XII. Coordinar acciones de carácter regional o metropolitano en materia de vivienda; y

XIII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 19. Los convenios y acuerdos de coordinación deberán establecer, cuando menos:

I. Las autoridades y partes que intervengan;

II. El objeto y alcance del instrumento;

III. Las acciones y responsabilidades que correspondan a cada parte;

IV. Los recursos humanos, materiales y financieros que, en su caso, se destinen;

V. Los mecanismos de seguimiento, evaluación y rendición de cuentas;

VI. Los mecanismos para resolver las controversias que pudieran suscitarse; y

VII. Su vigencia y, en su caso, las condiciones para su modificación o terminación.

Los convenios y acuerdos celebrados con fundamento en este Capítulo deberán sujetarse a las disposiciones de transparencia, acceso a la información, protección de datos personales, fiscalización y rendición de cuentas que resulten aplicables.

Capítulo III.

De la concertación con los sectores social y privado

Artículo 20. La persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría y el Instituto, promoverá la participación de los sectores social y privado

en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda, así como la integración de la información de los Organismos Nacionales de Vivienda y de los productores de vivienda al Sistema Estatal de Información de Vivienda, procurando en todo caso el interés público.

Artículo 21. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a una vivienda adecuada, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza y a los grupos prioritarios;

II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma, incluida la vivienda en arrendamiento asequible;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción, autoadministración y autoconstrucción de vivienda, eleven su calidad y eficiencia energética y propicien la preservación del ambiente y de los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema Estatal de Información de Vivienda;

VIII. Implementar programas para que los insumos y materiales para la construcción y el mejoramiento de la vivienda sean competitivos y cumplan las normas aplicables;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a las personas usuarias y fomentar la investigación en vivienda y suelo;

X. Utilizar tecnologías para el aprovechamiento, captación, tratamiento y potabilización del agua; y

XI. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

Artículo 22. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado en los términos de este Capítulo son de interés público. Serán publicados en el portal de internet de la Secretaría y accesibles a cualquier persona conforme a la legislación en materia de transparencia y protección de datos personales, y no podrán establecer condiciones de exclusividad que impidan a otros productores sociales o privados acceder, en igualdad de circunstancias, a los estímulos y apoyos previstos en esta Ley.

TÍTULO TERCERO

De las Políticas y Programa Estatal de Vivienda

Capítulo I.

De la Política de Vivienda

Artículo 23. La Política Estatal de Vivienda, se regirá por las disposiciones contenidas en esta Ley, con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo los principios de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en el Estado, en función de los siguientes lineamientos:

I. Garantizar la congruencia entre los Programas de Vivienda, los Programas y Planes Estatales de Desarrollo, el Programa Nacional de Derechos Humanos, Programa Estatal de Derechos Humanos y demás relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable del Estado;

II. Disminuir el rezago habitacional;

III. Adoptar las medidas de protección necesarias que garanticen la atención prioritaria a la población que:

a) Habita en viviendas en condiciones de riesgo estructural, riesgo meteorológico u otro tipo de riesgo que pueda afectar su salud o su integridad física;
b) Habita viviendas que carecen de servicios básicos;

c) No cuentan con seguridad jurídica de la posesión o la propiedad de la vivienda que habita;

d) No cuenta con un espacio adecuado en donde vivir;

e) Vive en condiciones de hacinamiento;

f) Cuya vivienda está construida parcial o totalmente con materiales precarios, o requiere mantenimiento;

g) No sea propietaria de una vivienda y pertenezca a grupos prioritarios;

IV. Incrementar anualmente los recursos públicos destinados al desarrollo de los Programas y Planes de Vivienda;

V. Garantizar que los recursos y los programas públicos atiendan a la población objetivo del programa;

VI. Ampliar y adecuar los Programas de Vivienda y sus requisitos para atender las problemáticas particulares de los distintos Municipios del Estado que impiden la plena realización del derecho a la vivienda adecuada;

VII. Promover y ampliar la participación de la sociedad en la planeación, en el diseño de los programas de vivienda, así como en su ejecución y evaluación, reconociendo tanto las formas de organización social no lucrativas como las del sector privado, involucrando además a las instituciones públicas y privadas de educación e investigación;

VIII. Apoyar prioritariamente la producción social de la vivienda en sus diversas modalidades;

IX. Promover la participación del sector financiero para ampliar las posibilidades de acceder a una vivienda adecuada a más amplios sectores de la población;

X. Promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos;

XI. Destinar recursos a la investigación tecnológica, innovación y promoción de sistemas de construcción eficientes y sustentables;

XII. Establecer una adecuada y permanente coordinación con las áreas del gobierno del Estado y Municipios que implementan, diseñan y ejecutan los programas estatales de vivienda;

XIII. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los diversos organismos de vivienda;

XIV. Incorporar el uso de materiales, de ecotecnologías y medidas innovadoras para el mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable en el Estado;

XV. Fomentar el desarrollo de opciones diversas de transporte adecuadas a las condiciones de cada municipio;

XVI. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

XVII. Fomentar, apoyar y vincular los procesos de autoconstrucción, autoadministración y autoproducción;

XVIII. Promover la producción de la vivienda para la atención de los grupos prioritarios de acuerdo a las necesidades y circunstancias de cada sector;

XIX. Crear mecanismos para combatir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación de los terrenos, encaminados a revertir a favor de la población el valor generado por el desarrollo y el crecimiento urbano;

XX. Difundir de forma permanente, clara y sencilla los programas públicos de vivienda, los resultados de su ejecución, y la información relativa al diagnóstico de la situación que guarda el derecho a la vivienda en el Estado;

XXI. Promover oportunidades de acceso a la vivienda adecuada preferentemente para la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, con especial énfasis en mujeres jefas de familia o víctimas de violencias de género;

XXII. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado, así como de los organismos e instituciones que otorguen crédito, financien o construyan vivienda, en los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;

XXIII. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

XXIV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares;

XXV. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales de cada región del Estado, procurando su identidad y diversidad;

XXVI. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio del Estado, considerando las necesidades y condiciones de cada municipio y región, los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional

y un enfoque diferenciado que atienda las necesidades específicas de las mujeres en situación de vulnerabilidad;

XXVII. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado;

XXVIII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación y pobreza en el direccionamiento de los programas estatales y municipales de vivienda, observando criterios con perspectiva de género y de derechos humanos;

XXIX. Fomentar el Desarrollo Orientado al Transporte, la construcción de vivienda en usos mixtos y la existencia de plantas bajas activas y espacios comunitarios, en zonas que cuenten con infraestructura de servicios públicos, equipamientos y redes de transporte público; y

XXX. Las demás que establezcan las disposiciones legales en materia de Vivienda.

Artículo 24. El Titular del Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría y el Instituto diseñará, ejecutará y evaluará la Política Estatal de Vivienda, con la colaboración de los sectores público, privado, social y académico, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

Capítulo II.

De los programas de vivienda

Artículo 25. La persona Titular del Ejecutivo aplicará los principios y lineamientos de la política de vivienda adecuada, principalmente, mediante los siguientes Programas:

I. El Programa Institucional de Vivienda;

II. El Programa Sectorial de Vivienda;

III. Los Programas Especiales, incluido el Programa de Vivienda Emergente previsto en esta Ley.

Artículo 26. El Programa Sectorial de Vivienda del Estado de Baja California contendrá, por lo menos, los siguientes elementos:

I. Diagnóstico de la situación habitacional, así como los escenarios de corto, mediano y largo plazo;

II. Las metas y objetivos específicos conforme a los principios y lineamientos de la Política Estatal de Vivienda y en el Programa Estatal de Desarrollo del Estado de Baja California;

III. Congruencia con la programación de desarrollo económico, social y urbano sustentable del Estado;

IV. Estrategias generales y metas de corto mediano y largo plazo;

V. Estrategia e instrumentos financieros, jurídicos y administrativos, especialmente los dirigidos a la producción social de vivienda, la atención a la vivienda en condiciones de emergencia y en situación de riesgo;

VI. Estrategia para propiciar la participación de la población, de los productores sociales y privados;

VII. Metas de corto, mediano y largo plazo compatibles con el ejercicio del derecho a la vivienda y con los intereses del sector público, social y privado;

VIII. Programación anual;

IX. Mecanismos de coordinación con los gobiernos de los Municipios del Estado;

X. Lineamientos de coordinación con los productores de vivienda; y

XI. Lineamientos para que los desarrollos de vivienda garanticen el cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia de medio ambiente y se edifiquen con elementos de ecotecnologías y sustentabilidad, que permitan el uso eficiente de los recursos naturales.

Artículo 27. El Programa Sectorial de Vivienda se ejecutará mediante las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento, en los términos del Título Sexto de esta Ley:

I. Inversión directa del Gobierno del Estado y de los Municipios;

II. Ahorro previo de las personas beneficiarias;

III. Crédito, subsidios y ayudas de beneficio social que otorguen el Estado, los Municipios y la Federación;

IV. Recursos de los Organismos Nacionales de Vivienda y medidas de carácter fiscal;

V. Aportaciones y participación de empresas, entidades financieras y organizaciones de los sectores social y privado; y

VI. Otros fondos e instrumentos financieros nacionales, estatales o municipales que promuevan recursos para la vivienda y garanticen la atención de los grupos prioritarios.

Artículo 28. Dentro del primer año de cada período de gobierno, la persona Titular del Ejecutivo, a través de la Secretaría, elaborará el Programa Sectorial de Vivienda y y lo enviará para conocimiento del Congreso del Estado; el Programa se publicará y difundirá de conformidad con lo establecido en la normatividad correspondiente.

Artículo 29. En la definición de los objetivos, las líneas programáticas, metas y estrategias del Programa Sectorial se deberán contemplar el diagnóstico, las estrategias y las acciones respecto a la situación del derecho a la vivienda.

Artículo 30. Los Programas Institucionales y Especiales de Vivienda, deberán contener como mínimo:

I. El diagnóstico;

II. Las metas y objetivos específicos en función de las prioridades establecidas en el Programa Sectorial de Vivienda;

III. Los subprogramas, líneas programáticas y acciones, que especifiquen la forma en que contribuirán al desarrollo de la entidad;

IV. Las relaciones con otros instrumentos de planeación;

V. Las responsabilidades que regirán el desempeño en su ejecución;

VI. Las acciones de coordinación, en su caso, con las diversas dependencias estatales y otros Municipios; y

VII. Los mecanismos específicos para la evaluación, actualización y, en su caso, corrección del programa.

Artículo 31. En situaciones de emergencia o desastre, el Estado, en coordinación con la Federación y los Municipios, establecerá programas de vivienda emergente para la atención de las personas damnificadas, que comprenderán, según corresponda:

I. El alojamiento temporal en condiciones dignas y seguras;

II. La emisión de dictámenes de habitabilidad y de riesgo de las viviendas afectadas;

III. La reparación, reconstrucción o sustitución de las viviendas dañadas;

IV. La reubicación de las personas cuyas viviendas se ubiquen en zonas de riesgo no mitigable, procurando proteger su patrimonio;

V. El otorgamiento de apoyos en materiales, asistencia técnica, subsidios y créditos en condiciones preferentes; y

VI. Mecanismos ágiles de asignación, con requisitos simplificados y verificación posterior.

Los programas a que se refiere este artículo se ejecutarán de conformidad con la Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California y darán atención prioritaria a la población que habita viviendas en condiciones de riesgo estructural, sísmico, hidrometeorológico o de cualquier otro tipo que pueda afectar su salud o integridad física.

Artículo 32. Para la elaboración de la política y los programas de vivienda adecuada, el Titular del Poder Ejecutivo tomará en cuenta y se apoyará en las propuestas de los sectores social, privado, particulares, así como investigadores y académicos interesados.

Artículo 33. Los programas de vivienda adecuada podrán realizarse en los predios que cuenten con los siguientes criterios:

I. Se ubiquen de conformidad con los programas de desarrollo urbano vigentes;

II. Se **localicen preferentemente en la proximidad de los sistemas de transporte público estructurado y en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; y**

III. Se garantice el equipamiento urbano básico.

Artículo 34. Los Programas de Vivienda deberán apegarse a lo establecido en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 35. Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter social, popular y en arrendamiento, así como de toda vivienda que haya recibido subsidio, estímulo, facilidad administrativa o suelo público en los términos de esta Ley, se establecerá expresamente que, durante el plazo de afectación previsto en esta Ley, no podrán

ser destinados para fines diversos al objetivo del programa o del beneficio otorgado; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo del Estado de Baja California. El incumplimiento dará lugar a la revocación del beneficio y al reintegro de su valor actualizado, en los términos del Título Sexto de esta Ley.

TÍTULO CUARTO

De la sustentabilidad del medio ambiente y del espacio público

Capítulo I.

Requisitos para la construcción de vivienda

Artículo 36. Las acciones de construcción, ampliación, mejoramiento y rehabilitación de vivienda, así como los desarrollos habitacionales, deberán realizarse bajo criterios de sustentabilidad ambiental, adaptación a las condiciones climáticas y territoriales de cada región del Estado, eficiencia en el uso de los recursos naturales, prevención de riesgos e integración adecuada al entorno urbano y social.

Las disposiciones de este Título se aplicarán sin perjuicio de lo establecido en la legislación en materia de edificaciones, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, protección al ambiente, agua, protección civil y demás disposiciones aplicables.

Artículo 37. Con el propósito de ofrecer calidad de vida a sus ocupantes, en el desarrollo de las acciones habitacionales en sus distintas modalidades y en la utilización de los recursos y servicios asociados, las autoridades promoverán que las viviendas cuenten con los espacios habitables y auxiliares suficientes en función del número de personas usuarias; dispongan de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad; y garanticen la seguridad estructural, la accesibilidad y la adecuación al clima de cada región, con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.

Los reglamentos y disposiciones técnicas fijarán los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares para los distintos tipos de vivienda y sus etapas de construcción. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus

respectivas competencias, verificarán el cumplimiento de lo dispuesto en este Título.

Artículo 38. Los proyectos y acciones de vivienda deberán considerar, conforme a su naturaleza, ubicación y características, los siguientes criterios:

I. Cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, edificaciones, protección ambiental y gestión integral de riesgos;

II. Adaptación de la vivienda a las condiciones climáticas de la región en que se ubique;

III. Disponibilidad y factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje, saneamiento, energía eléctrica y demás infraestructura necesaria;

IV. Accesibilidad y adecuada conexión con vialidades, transporte, equipamiento, servicios y espacios públicos;

V. Utilización eficiente de agua y energía durante la vida útil de la vivienda;

VI. Uso de materiales durables y adecuados a las condiciones ambientales y climáticas de la región;

VII. Prevención, reducción, separación, aprovechamiento y adecuada disposición de los residuos derivados del proceso de construcción, conforme a la legislación aplicable; y

VIII. Prevención y mitigación de los impactos ambientales derivados de la construcción y ocupación de la vivienda.

Artículo 39. Los proyectos de nuevos desarrollos habitacionales deberán acreditar, previo a la autorización que corresponda y en los términos de la legislación aplicable, la factibilidad técnica para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, saneamiento y demás infraestructura necesaria para atender la demanda prevista del desarrollo.

La factibilidad deberá considerar la capacidad existente de la infraestructura y, en su caso, las obras, ampliaciones o adecuaciones necesarias para garantizar la prestación efectiva de los servicios.

Las autoridades competentes procurarán evitar la autorización o promoción de desarrollos habitacionales aislados cuya ubicación requiera extender de manera extraordinaria infraestructura o servicios públicos.

Artículo 40. Los desarrollos habitacionales deberán procurar su integración con el espacio público existente, favoreciendo:

I. La continuidad y accesibilidad de calles, banquetas, espacios públicos y áreas verdes;

II. La movilidad peatonal, ciclista y mediante transporte público;

III. La generación de espacios de convivencia, recreación y cohesión comunitaria;

IV. La incorporación de vegetación y elementos de sombra adecuados a las condiciones climáticas y disponibilidad hídrica de cada región;

V. La reducción de superficies y materiales que intensifiquen innecesariamente la acumulación de calor; y

VI. La conservación y mejoramiento de las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 41. Las zonas en que se concentren acciones de vivienda para satisfacer la demanda de la población deberán contemplar acciones de mejoramiento del entorno de la vivienda, que comprendan el espacio público, las banquetas, el alumbrado, el arbolado y los elementos de sombra, la infraestructura para la movilidad no motorizada y el transporte público, así como el equipamiento y los servicios públicos, conforme a los lineamientos que emita la Secretaría en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno.

En las colonias y unidades habitacionales existentes, el Estado y los Municipios fomentarán la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, garantizando la seguridad de toda la población y, en especial, de las mujeres, niñas, niños, personas adultas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 42. Los criterios previstos en este Título deberán observar los principios de proporcionalidad y asequibilidad, de manera que las medidas de sustentabilidad aplicables a la vivienda social privilegien aquellas que permitan disminuir los costos de operación y mantenimiento de la vivienda durante su vida útil.

Los reglamentos y disposiciones técnicas determinarán los parámetros, especificaciones y métodos de verificación correspondientes.

Capítulo II.

Optimización Energética

Artículo 43. La construcción, ampliación, mejoramiento o rehabilitación de la vivienda deberá promover condiciones de eficiencia energética y confort térmico adecuadas a las características climáticas de la región en que se ubique.

Para tal efecto, los proyectos deberán considerar, conforme a las disposiciones técnicas aplicables:

I. El adecuado aislamiento térmico de muros, techos, puertas y ventanas;

II. La orientación, protección solar, ventilación e iluminación natural de la vivienda;

III. La utilización de materiales y sistemas constructivos que reduzcan la ganancia o pérdida innecesaria de calor;

IV. Equipos, instalaciones y sistemas de iluminación de bajo consumo energético; y

V. Las demás medidas pasivas o activas que permitan disminuir el consumo de energía sin afectar las condiciones de habitabilidad.

Artículo 44. Las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus competencias, promoverán la incorporación de fuentes renovables de energía en las acciones y programas de vivienda, particularmente mediante tecnologías solares u otras que resulten técnica y económicamente viables de acuerdo con las características de cada región del Estado.

Su incorporación deberá realizarse conforme a las normas oficiales mexicanas, disposiciones técnicas y demás regulación aplicable.

Artículo 45. Los programas públicos de vivienda procurarán incorporar medidas de eficiencia energética que generen ahorros verificables para las personas beneficiarias durante la vida útil de la vivienda.

El Estado y los Municipios podrán establecer incentivos, apoyos, subsidios o facilidades para los proyectos habitacionales que incorporen medidas de eficiencia energética superiores a los mínimos establecidos por las disposiciones aplicables.

Capítulo III.

Artículo 46. La selección e incorporación de ecotecnologías deberá atender a:

I. Las condiciones climáticas y ambientales de la región;

II. La disponibilidad de agua y demás recursos naturales;

III. La eficiencia y ahorro que generen durante su vida útil;

IV. Su calidad, durabilidad y seguridad;

V. La disponibilidad de mantenimiento, reparación y sustitución;

VI. El cumplimiento de las normas y certificaciones aplicables; y

VII. Su costo en relación con la capacidad económica de las personas beneficiarias y los ahorros que genere durante su utilización.

No deberán imponerse tecnologías cuyo costo o mantenimiento comprometan la asequibilidad de la vivienda cuando existan alternativas de eficiencia equivalente y menor costo.

Artículo 47. Cuando una vivienda sea entregada con ecotecnologías instaladas por un desarrollador, constructor o proveedor, éste deberá proporcionar a la persona adquirente o beneficiaria información suficiente respecto de su funcionamiento, uso y mantenimiento, así como las garantías correspondientes.

La información deberá incluir, cuando corresponda, un manual de operación y mantenimiento de los equipos o sistemas instalados.

Artículo 48. El Estado promoverá, en coordinación con los Municipios, instituciones de educación superior, centros de investigación y los sectores social y privado:

I. La investigación y desarrollo de tecnologías aplicables a la vivienda;

II. La utilización de materiales y sistemas constructivos adecuados a las distintas regiones del Estado;

III. El desarrollo de ecotecnologías de bajo costo y fácil mantenimiento;

IV. La capacitación para su adecuada utilización; y

V. El establecimiento de mecanismos de financiamiento, incentivos y apoyos para facilitar su incorporación a las viviendas.

Artículo 49. Los esquemas de financiamiento, estímulos y apoyos que se establezcan con la participación de los sectores público, social y privado privilegiarán el desarrollo y la aplicación de ecotecnias y nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y con los elementos de la vivienda adecuada.

La Secretaría determinará los sistemas de certificación de vivienda sustentable reconocidos en el Estado, entre ellos los que deriven de las normas oficiales mexicanas y de la Acción Nacional Apropiada de Mitigación de Vivienda Sustentable, y promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales y regionales y con las características de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológica.

Capítulo IV.

Uso eficiente del agua

Artículo 50. Las acciones de vivienda deberán incorporar medidas orientadas a reducir el consumo de agua potable y promover su utilización eficiente, de conformidad con las disposiciones técnicas y sanitarias aplicables.

La vivienda nueva deberá procurar la utilización de muebles, accesorios, instalaciones y dispositivos de consumo eficiente de agua que cumplan con las normas correspondientes.

Artículo 51. Los proyectos habitacionales deberán analizar la viabilidad técnica y ambiental de incorporar sistemas para:

I. La captación y aprovechamiento de aguas pluviales;

II. El tratamiento y reutilización de aguas residuales;

III. La reutilización de aguas grises para usos que no requieran calidad potable; y

IV. El aprovechamiento de otras fuentes alternativas permitidas por la legislación aplicable.

La incorporación de estos sistemas deberá determinarse considerando las condiciones de precipitación, disponibilidad hídrica, infraestructura existente y características particulares de cada región del Estado, así como las disposiciones sanitarias y ambientales aplicables.

Artículo 52. En las áreas verdes de los desarrollos habitacionales deberá promoverse el uso de especies vegetales nativas o adaptadas a las condiciones climáticas de la región, particularmente aquellas de bajo consumo de agua.

Los sistemas de riego deberán privilegiar tecnologías y prácticas que reduzcan pérdidas por evaporación, fugas o uso innecesario de agua.

Artículo 53. Los proyectos de nuevos desarrollos habitacionales deberán estimar la demanda de agua asociada a su ocupación y acreditar ante la autoridad competente la disponibilidad y capacidad de la infraestructura requerida para su abastecimiento, drenaje y saneamiento.

La regulación correspondiente determinará los estudios, dictámenes o documentos mediante los cuales deberá acreditarse esa factibilidad.

Artículo 54. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán programas, incentivos y mecanismos de financiamiento para la instalación, sustitución o mejoramiento de sistemas que permitan reducir el consumo de agua en viviendas existentes, dando prioridad a las zonas que presenten mayores condiciones de escasez o presión sobre las fuentes de abastecimiento.

TÍTULO QUINTO

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Capítulo I.

Requisitos para la producción de vivienda

Artículo 55. La producción de vivienda en el Estado deberá promover una oferta suficiente, diversa, accesible y asequible atendiendo las necesidades habitacionales de la población, las condiciones económicas, sociales, territoriales, ambientales, culturales y demográficas de cada zona del Estado.

Para ello se promoverá la participación coordinada de los sectores público, privado, social y académico, así como la producción de vivienda nueva, progresiva, para arrendamiento, adquisición, mejoramiento, ampliación y rehabilitación.

Artículo 56. El Programa Estatal de Vivienda, promoverá condiciones de igualdad y equidad que garanticen el derecho a una vivienda adecuada a los diferentes sectores de la población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente en situación de pobreza, trabajadores, personas adultas mayores, mujeres, madres y padres solteros, personas con discapacidad, personas indígenas, personas afromexicanas, integrantes de la comunidad de la diversidad sexual y de género, personas en situación de calle, y personas jóvenes entre los 18 y 35 años.

Artículo 57. Para efectos de la focalización de los programas, subsidios, estímulos y facilidades previstos en esta Ley, la vivienda se clasificará, en razón de su precio de venta al público en veces el valor diario de la UMA, en vivienda de interés social, de interés popular, media y para personas trabajadoras derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda, en los términos de las definiciones de esta Ley.

Los subsidios, ayudas de beneficio social y estímulos se destinarán preferentemente a la vivienda de interés social y popular, a la producción social de vivienda y a la vivienda en arrendamiento asequible. La Secretaría evaluará periódicamente, con la información del Sistema Estatal de Información de Vivienda, la correspondencia de dichos rangos con las condiciones del mercado habitacional del Estado y, en su caso, propondrá al Congreso del Estado su actualización.

Artículo 58. La producción de vivienda deberá orientarse preferentemente hacia zonas con aptitud habitacional, infraestructura, servicios públicos, equipamiento y conectividad suficientes o previstos, conforme a los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Las acciones de vivienda deberán considerar las condiciones particulares de las zonas urbanas, fronterizas, rurales y costeras del Estado, así como la disponibilidad y costo del suelo, movilidad, actividad económica, disponibilidad de agua, condiciones climáticas, ambientales y riesgos naturales y antropogénicos.

Artículo 59. En la producción de vivienda se promoverán el diseño universal, la accesibilidad, la eficiencia energética, el uso responsable y aprovechamiento de agua, manejo de residuos adecuado y la adaptación a las condiciones climáticas de cada región del Estado.

Las viviendas producidas mediante programas públicos deberán considerar cuando técnica y jurídicamente resulte procedente, condiciones que permitan su ampliación, adaptación y mejoramiento progresivo sin comprometer su seguridad estructural y habitabilidad.

Artículo 60. La Secretaría, el Instituto y los Municipios, en el ámbito de sus atribuciones, preverán acciones para fomentar la accesibilidad de las viviendas para las personas con discapacidad y las personas adultas mayores, otorgándoles preferencia en la asignación de viviendas ubicadas en plantas bajas y primeros niveles en los programas públicos de vivienda, y promoverán las adecuaciones necesarias conforme a los criterios del diseño universal.

Artículo 61. Las acciones de vivienda realizadas con recursos públicos deberán preservar su finalidad social y establecer, en los términos de las disposiciones aplicables, mecanismos que eviten su desnaturalización o aprovechamiento especulativo.

Capítulo II.

Autoproducción y Mejoramiento de vivienda

Artículo 62. El Estado y los Municipios promoverán la autoproducción social de vivienda como mecanismos para atender el rezago habitacional y garantizar progresivamente el acceso a una vivienda adecuada.

Artículo 63. El Estado promoverá programas de asistencia técnica integral para la autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda que podrán comprender orientación arquitectónica, estructural, financiera, administrativa, jurídica y constructiva, así como apoyo en la gestión de trámites, adquisición de materiales, supervisión de obras y aplicación de medidas de accesibilidad, seguridad y sustentabilidad.

Artículo 64. Los programas y acciones de producción de vivienda podrán contemplar, entre otras, las modalidades de vivienda nueva o usada; adquisicion y habilitacion de suelo; predios con servicios; aprovechamiento de inmuebles y suelo subutilizado; producción social y autoproducción; adquisición, ampliación y mejoramiento de vivienda; así como subsidios, apoyos y mecanismos de financiamiento.

Podrán apoyarse en recurso propio, ahorro, crédito, subsidios, aportaciones familiares, trabajo comunitario, asistencia técnica y demás mecanismos legalmente procedentes, procurando que las personas beneficiarias conserven el control de las decisiones fundamentales en su proceso habitacional.

Artículo 65. El Estado, a través del Instituto, establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda y a los productores sociales de vivienda y del hábitat, entre ellas:

I. Garantizar la certeza jurídica de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Gestionar ante las autoridades competentes facilidades administrativas para la obtención de alineamiento y número oficial, constancias de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción, subdivisiones, fusiones, factibilidades, exención total o parcial de cajones de estacionamiento, reducciones fiscales y avalúos, entre otras de naturaleza semejante;

III. Gestionar apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con la transmisión de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar;

IV. Brindar asesoría y capacitación técnica integral durante la autoconstrucción, autoproducción y autoadministración de la vivienda;

V. Diseñar esquemas de crédito, subsidio, ayudas de beneficio social y estímulos para fomentar la producción social del hábitat y de la vivienda, que combinen el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de las personas beneficiarias;

VI. Incorporar, en la edificación de la vivienda, espacios comunitarios destinados a desarrollar actividades culturales y productivas, con el fin de fortalecer la cohesión social; y

VII. Fomentar la inclusión de actividades productivas y generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en los proyectos.

Artículo 66. Los programas de mejoramiento de vivienda podrán comprender acciones de ampliación, rehabilitación, reparación y reforzamiento estructural; mejoramiento o sustitución de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias; construcción o adecuación de espacios; adecuación de accesibilidad; incorporación de ecotecnologías y medidas de eficiencia energética y aprovechamiento del agua; así como acciones de prevención y mitigación de riesgos. Los programas estatales de mejoramiento de vivienda contarán con reglas de operación y preverán mecanismos de complementariedad con los programas federales y municipales de la materia y con las aportaciones de las personas beneficiarias; comprenderán también a las viviendas sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Artículo 67. Los programas de mejoramiento deberán priorizar las viviendas que presenten hacinamiento, deterioro físico, precariedad constructiva, deficiencias de

infraestructura o servicios básicos, insalubridad, riesgos estructurales o condiciones que afecten a la seguridad y habitabilidad de sus ocupantes, dando preferencia a los grupos prioritarios.

Asimismo, se promoverán acciones de mejoramiento progresivo que permitan atender las necesidades de las familias mediante intervenciones sucesivas de ampliación, rehabilitación, adecuación o construcción.

Artículo 68. El Estado y los Municipios promoverán programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios que permitan a las personas y familias satisfacer sus necesidades habitacionales por etapas, mediante mejoramientos o ampliaciones sucesivas acordes con sus recursos y necesidades, sin comprometer la seguridad estructural ni la habitabilidad de la vivienda.

El Instituto instrumentará, en su caso con el apoyo de la banca de desarrollo y de los Organismos Nacionales de Vivienda, programas de acompañamiento técnico y financiero para el mejoramiento progresivo de la vivienda, en beneficio de la población en situación de pobreza a la que se haya asignado un lote o una vivienda progresiva, o que la haya adquirido por otra vía.

Artículo 69. El Estado promoverá mecanismos que faciliten a las personas que participen en procesos de autoproducción, mejoramiento y el acceso a materiales, herramientas, capacitación y financiamiento en condiciones accesibles, pudiendo celebrar convenios con fabricantes, distribuidores, instituciones financieras y demás actores relacionados a la vivienda.

Artículo 70. Las acciones de autoproducción y mejoramiento deberán realizarse en predios aptos para uso habitacional y preferentemente, con seguridad jurídica respecto de su tenencia.

Cuando la falta de regularización constituya un obstáculo para acceder a programas de vivienda, las autoridades competentes podrán brindar orientación y apoyo para su regularización, cuando ésta sea jurídica, técnica y ambientalmente procedente.

Artículo 71. En los procesos de autoproducción y mejoramiento se promoverá la capacitación de las personas beneficiarias en materia de seguridad estructural, prevención de riesgos, instalaciones, utilización de materiales y prácticas constructivas adecuadas, así como su participación organizada en la planeación, ejecución, seguimiento y conservación de las acciones habitacionales.

Cuando una vivienda se encuentre en una zona de riesgo no mitigable, las autoridades competentes priorizarán, conforme a las disposiciones aplicables, su reubicación, sustitución o la solución técnicamente procedente, procurando proteger el patrimonio de las personas afectadas y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad.

Artículo 72. Las acciones de autoproducción, producción social y mejoramiento de vivienda que reciban recursos públicos estarán sujetas a mecanismos de seguimiento, evaluación y comprobación que permitan verificar el cumplimiento de sus objetivos, el adecuado ejercicio de los recursos y la calidad de las intervenciones.

La evaluación considerará, entre otros aspectos, las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, calidad constructiva y permanencia de los beneficios obtenidos.

Artículo 73. En las acciones de autoproducción y mejoramiento de vivienda desarrolladas en localidades rurales, comunidades y zonas con condiciones territoriales particulares, se considerarán sus características ambientales, culturales, económicas, sociales y de accesibilidad.

Las autoridades promoverán la participación organizada de las personas beneficiarias y de las comunidades, así como la aplicación de soluciones constructivas adecuadas a las condiciones climáticas y territoriales del Estado.

Artículo 74. El Estado fomentará el reconocimiento y la constitución de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y de la vivienda, para lo cual:

I. Se reconocerán su propiedad colectiva y las formas de tenencia colectiva de la vivienda y del suelo;

II. Se reconocerá y apoyará con recursos la educación cooperativa;

III. Se impulsarán los principios y valores cooperativistas; y

IV. Podrán acceder al crédito colectivo, a los subsidios, a los estímulos y al suelo de la bolsa de suelo, en los términos de esta Ley y de las reglas de operación correspondientes.

La constitución, administración, vigilancia y disolución de las sociedades cooperativas de vivienda se regirán por la Ley General de Sociedades Cooperativas y demás ordenamientos aplicables. El Registro Público de la Propiedad y de

Comercio del Estado remitirá a la Secretaría la información relativa a los actos que inscriban dichas sociedades, para su integración al Sistema Estatal de Información de Vivienda.

Artículo 75. Los programas de mejoramiento podrán contemplar la sustitución de viviendas cuando, por condiciones estructurales, ambientales, de riesgo o de habitabilidad, resulte técnica o jurídicamente inviable su rehabilitación o mejoramiento.

Capítulo III.

De la vivienda en arrendamiento asequible

Artículo 76. El Programa Estatal de Vivienda deberá fomentar acciones de vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a grupos prioritarios, población en situación de pobreza y de menores ingresos.

Artículo 77. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán establecer y ejecutar mecanismos para garantizar la disponibilidad de vivienda pública destinada al arrendamiento asequible, mediante su producción, adquisición, habilitación, administración o promoción, de conformidad con las necesidades habitacionales identificadas, los instrumentos de planeación aplicables, la disponibilidad de suelo y los recursos presupuestarios autorizados.

Los mecanismos de asignación, requisitos, contraprestaciones, permanencia y demás condiciones de los programas de arrendamiento asequible se establecerán en las disposiciones administrativas correspondientes, bajo criterios de transparencia, igualdad, no discriminación y protección de la seguridad de la tenencia.

El Instituto promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible y propondrá a la dependencia competente en materia de hacienda del Estado y a los Municipios las facilidades administrativas y fiscales para apoyar la construcción y operación de este tipo de vivienda, conforme al Programa Institucional de Vivienda.

Artículo 78. Las viviendas destinadas al arrendamiento asequible deberán cumplir con las condiciones de seguridad, habitabilidad, calidad y mantenimiento previstas en las disposiciones aplicables.

Artículo 79. La Secretaría y el Instituto celebrarán los convenios, acuerdos e instrumentos necesarios con los Organismos Nacionales de Vivienda, la Sociedad Hipotecaria Federal y las instituciones financieras para la formulación y ejecución de programas de arrendamiento, de arrendamiento con opción a compra y de esquemas de arrendamiento de interés social, incluida la aplicación de los recursos de dichos organismos para adquirir, rehabilitar o construir viviendas destinadas al arrendamiento en los términos de la Ley de Vivienda.

Artículo 80. En los programas de vivienda pública en arrendamiento asequible, la renta mensual a cargo de la persona o el hogar beneficiario no podrá exceder del porcentaje de sus ingresos nominales mensuales previsto en esta Ley para el pago del crédito de vivienda. Los contratos garantizarán la seguridad de la tenencia mediante plazos mínimos de ocupación, causales tasadas de terminación y mecanismos de renovación, y establecerán la actualización de la renta conforme a criterios objetivos previstos en las reglas de operación.

Artículo 81. Las viviendas destinadas al arrendamiento asequible no deberán presentar características de rezago habitacional, tales como hacinamiento, materiales precarios, deteriorados o irregulares en muros o techos, ni carecer de servicios básicos, y no tendrán vicios ocultos o defectos que impidan su uso. El Instituto garantizará su mantenimiento conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 82. Las personas beneficiarias de vivienda pública en arrendamiento asequible deberán habitar el inmueble y no podrán subarrendarlo, cederlo, destinarlo a un uso distinto del habitacional ni a los esquemas de estancia turística eventual a que se refiere esta Ley. El incumplimiento dará lugar a la terminación anticipada del contrato y a la recuperación del inmueble, con respeto al derecho de audiencia, sin perjuicio de las responsabilidades previstas en esta Ley.

Artículo 83. El Parque Público de Vivienda se integra con:

I. Las viviendas producidas, adquiridas o habilitadas con recursos públicos para su arrendamiento asequible;

II. Las viviendas recuperadas por los Organismos Nacionales de Vivienda que se transfieran al Estado, a los Municipios o al Instituto mediante convenio;

III. Las viviendas obtenidas en cumplimiento de las reservas de suelo para vivienda social, de las medidas de mitigación y de las cargas urbanísticas, así como las que deriven de extinción de dominio;

IV. Las viviendas cedidas al Estado o a los Municipios por cualquier título para fines de vivienda social; y

V. Las demás que determinen esta Ley y los programas de vivienda.

El Instituto llevará el inventario del Parque Público de Vivienda y lo integrará al Sistema Estatal de Información de Vivienda.

Las viviendas que se produzcan o adquieran con recursos públicos para integrar el Parque Público de Vivienda no excederán del valor máximo de la vivienda de interés popular previsto en esta Ley, salvo que el Instituto justifique, con base en el índice de referencia de rentas y en el costo del suelo de la zona, la necesidad de un valor superior para garantizar su ubicación dentro de la ciudad.

Artículo 84. Las viviendas del Parque Público de Vivienda son inalienables e imprescriptibles mientras conserven ese carácter. Sólo podrán transmitirse a otras entidades públicas o a entidades sin fines de lucro dedicadas a la gestión de vivienda social, que se subrogarán en las condiciones, plazos y rentas máximas aplicables. Queda prohibida su enajenación a particulares con fines de lucro, su aportación a fideicomisos o vehículos de inversión privados y su destino a un uso distinto del habitacional en arrendamiento asequible u otras formas de tenencia temporal previstas en esta Ley. Los actos jurídicos celebrados en contravención de este artículo serán nulos de pleno derecho y darán lugar a las responsabilidades que correspondan. Las viviendas de titularidad municipal se incorporarán al Parque Público de Vivienda y quedarán sujetas a este artículo mediante acuerdo del Ayuntamiento respectivo.

La ocupación de las viviendas del Parque Público de Vivienda se sujetará a criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad, dando prioridad a los hogares con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado y a los grupos prioritarios.

Artículo 85. El Programa Sectorial de Vivienda establecerá una meta cuantitativa, anual y a diez años, de incremento del Parque Público de Vivienda, expresada en viviendas por cada mil hogares, con metas específicas por municipio. El Instituto informará anualmente al Congreso del Estado el grado de avance y los recursos invertidos.

Artículo 86. Se constituye el Fondo Estatal de Vivienda Asequible, administrado por el Instituto mediante fideicomiso público, cuyo patrimonio se integrará con:

I. El porcentaje de la recaudación del impuesto sobre servicios de hospedaje causado a través de plataformas digitales que determine anualmente la Ley de Ingresos del Estado;

II. Los reintegros de subsidios, estímulos y facilidades que se recuperen conforme a esta Ley;

III. Los recursos de mitigación, cargas urbanísticas e incrementos de densidad que se asignen al Instituto;

IV. Las aportaciones federales, municipales, de los Organismos Nacionales de Vivienda y de los sectores social y privado; y

V. Los rendimientos financieros y demás ingresos que obtenga.

Los recursos del Fondo se destinarán a la creación, ampliación, rehabilitación y administración del Parque Público de Vivienda, a la bolsa de suelo y a los estímulos de la vivienda asequible incentivada. El Fondo se sujetará a la legislación en materia de presupuesto, transparencia y fiscalización.

Capítulo IV.

De la vivienda usada

Artículo 87. Las autoridades, de acuerdo a sus atribuciones, deberán promover esquemas para fomentar la adquisición de vivienda usada para los distintos sectores de la población, las cuales deberán contar con las condiciones de habitabilidad que se establecen en los demás ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 88. El Instituto, a través de un programa de adquisición de vivienda a terceros, diseñará esquemas de crédito y subsidio para fomentar la adquisición de vivienda usada, que deberá contar con las condiciones de habitabilidad previstas en las disposiciones aplicables.

El Estado y los Municipios promoverán, en coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda, la recuperación, rehabilitación y reincorporación de la vivienda deshabitada o abandonada al parque habitacional, mediante esquemas de adquisición, mejoramiento y arrendamiento asequible.

Capítulo V.

De la información y protección en las operaciones de compraventa y arrendamiento de vivienda

Artículo 89. Las personas demandantes, adquirentes y arrendatarias de vivienda tienen derecho a recibir, incluida la suministrada por medios publicitarios, información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible sobre las características de la vivienda, sus servicios e instalaciones y las condiciones

jurídicas y económicas de su adquisición o arrendamiento, sin perjuicio de los derechos que les reconoce la legislación en materia de protección al consumidor.

Los promotores, las personas propietarias, los agentes inmobiliarios, los administradores de inmuebles y cualquier persona que intervenga en la transmisión o el arrendamiento de vivienda, en nombre propio o por cuenta ajena, deberán cumplir el deber de información previsto en este Capítulo. Se prohíbe la publicidad con información insuficiente, deficiente o engañosa.

Artículo 90. Antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la persona interesada en la compra o el arrendamiento de una vivienda podrá exigir, en formato accesible y soporte duradero, la siguiente información:

I. La identificación de la persona vendedora o arrendadora y, en su caso, de quien intervenga en la intermediación;

II. Las condiciones económicas de la operación, con el precio o la renta total y los conceptos incluidos, así como las condiciones de financiamiento o pago;

III. La superficie construida y, en su caso, privativa de la vivienda, su antigüedad y las principales reformas realizadas;

IV. Los servicios e instalaciones con que cuenta, individuales y comunes, y las condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio;

V. La situación registral del inmueble, con las cargas, gravámenes y afectaciones que reporte el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y, tratándose de régimen de propiedad en condominio, la cuota de participación y las cuotas de mantenimiento vigentes;

VI. La indicación de si la vivienda está sujeta a un régimen de vivienda social, subsidio, estímulo o afectación conforme a esta Ley, y las limitaciones que de ello deriven;

VII. El estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda; y

VIII. Tratándose de arrendamiento, la renta del último contrato que hubiese estado vigente en la misma vivienda en los últimos cinco años y, en su caso, el valor que le corresponda conforme al índice de referencia de rentas.

La información prevista en las fracciones I, II, VI y VIII deberá constar en el contrato. Su omisión o falsedad producirá las consecuencias que establezca la legislación civil del Estado y, tratándose de vivienda que haya recibido beneficio público o de

personas que presten servicios de intermediación inmobiliaria sujetas a registro estatal, dará lugar además a las sanciones previstas en el Título Octavo, sin perjuicio de las acciones que correspondan a la persona afectada y de las atribuciones de la autoridad federal en materia de protección al consumidor.

TÍTULO SEXTO

DEL FINANCIAMIENTO, LOS SUBSIDIOS, LOS ESTÍMULOS Y EL SUELO PARA LA VIVIENDA

Capítulo I.

Del financiamiento de la vivienda

Artículo 91. Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de vivienda serán el crédito, los subsidios y ayudas de beneficio social que para tal efecto destinen el Estado, los Municipios y, en su caso, la Federación, el ahorro previo de las personas beneficiarias y las aportaciones de los sectores público, social y privado.

Artículo 92. La persona Titular del Ejecutivo deberá adoptar las acciones necesarias para garantizar el derecho a la vivienda adecuada; para lograr este propósito podrá valerse del financiamiento público, la aplicación de medidas de carácter fiscal, la promoción en la aplicación de recursos de los Organismos Nacionales de Vivienda, de los Municipios del Estado y del Gobierno Federal, así como de la participación de empresas y entidades financieras del sector privado.

Artículo 93. Las medidas que adopte y promueva la persona Titular del Ejecutivo deberán orientarse a la ejecución de los programas contemplados en esta Ley y tendrán como principio generar una redistribución del ingreso para garantizar prioritariamente las personas en situación de pobreza, trabajadores, personas adultas mayores, mujeres, madres y padres solteros, personas con discapacidad, personas indígenas, personas afromexicanas, integrantes de la comunidad de la diversidad sexual y de género y personas jóvenes entre los 18 y 35 años.

Artículo 94. La Secretaría y el Instituto, de conformidad con sus atribuciones, promoverán mecanismos de cofinanciamiento entre instituciones públicas y del sector social. Asimismo promoverán esquemas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios para ampliar las posibilidades económicas de la población en la realización de las acciones de vivienda.

El sector público, con la participación que corresponda de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población.

Artículo 95. El presupuesto anual destinado al gasto para vivienda, deberá actualizarse conforme a la inflación y tener un carácter progresivo.

La Secretaría y el Instituto elaborarán anualmente una estimación fundamentada del monto de recursos requeridos para cumplir la política de subsidios, considerando el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares y el grado de marginación de las localidades urbanas y rurales, la cual se presentará conjuntamente con el proyecto de Presupuesto de Egresos del Estado.

Artículo 96. Los recursos públicos destinados a los programas de vivienda no podrán aplicarse al financiamiento o al subsidio de la producción de vivienda por el sector privado, salvo que se trate de vivienda asequible incentivada, de vivienda de interés social o popular sujeta a precio o renta máximos, o de acciones convenidas en los términos de esta Ley, en las que el beneficio público quede condicionado a su finalidad social y a su reintegro en caso de incumplimiento.

Los recursos públicos estarán destinados a los programas que lleve a cabo el Instituto y a las acciones de las dependencias y entidades estatales que estén consideradas en el Programa Institucional de Vivienda.

Artículo 97. El concepto de pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto no debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la persona o familia beneficiaria.

Artículo 98. Los beneficiarios de créditos otorgados por el Instituto deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser habitante del Estado;

b) No ser propietario de otra vivienda;

c) Los propietarios de vivienda solo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y/o mejoramiento;

d) Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;

e) Contar con el nivel de ingresos que determine el Instituto;

f) En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte de las autoridades del Instituto, la verificación de la información que proporcione;

g) En el caso de la población informal la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto; y

h) Las demás que estén contenidas en las reglas crediticias del Instituto.

Artículo 99. El Instituto establecerá un sistema de recuperación crediticia respecto de los créditos que otorgue, el cual podrá operar por sí o mediante el fideicomiso u organismo que al efecto se constituya. Los recursos recuperados se reinvertirán en los programas de vivienda del Instituto, constituyendo un fondo de carácter revolvente, y se informará de su ejercicio en los términos de la legislación en materia de transparencia y rendición de cuentas.

Capítulo II.

De los subsidios

Artículo 100. Los subsidios que en materia de vivienda y suelo otorguen el Estado y los Municipios se destinarán a los hogares en situación de pobreza o vulnerabilidad y a los grupos prioritarios, y se sujetarán a los siguientes criterios:

I. Atender a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, con montos diferenciados según los niveles de ingreso de sus destinatarios, dando atención preferente a las personas con los más bajos ingresos;

II. Ser objetivos, identificarse y cuantificarse claramente, estableciendo los requisitos y criterios de selección que deben satisfacer las personas destinatarias; y

III. Contar con montos y procedimientos de asignación transparentes, que establezcan con claridad la temporalidad y las personas responsables de su ejercicio, control y seguimiento.

Artículo 101. El Instituto emitirá anualmente los criterios de inversión y asignación de recursos, así como las reglas de operación de sus programas, los cuales garantizarán los principios de equidad e inclusión social y se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en su portal de internet.

Artículo 102. El Instituto deberá proporcionar la información de los beneficiarios de sus programas a la Secretaría de Bienestar para su integración en el padrón único de beneficiarios, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 103. Asimismo, las demás dependencias u otras entidades estatales, deberán proporcionar a la Secretaría de Bienestar la información de los beneficiarios de acciones de carácter social orientadas a la realización de los programas de vivienda. Cuando se trate de beneficios, estímulos y facilidades administrativas, las entidades y dependencias que las otorguen deberán proporcionar la información de los beneficiarios a la Secretaría para su publicación y para integrar al Sistema Estatal de Información de Vivienda.

Artículo 104. Cuando una vivienda que haya recibido subsidio, ayuda de beneficio social, estímulo, facilidad administrativa o suelo público otorgados por el Estado, los Municipios o el Instituto en los términos de esta Ley se enajene dentro de los diez años siguientes a su adquisición, la persona beneficiaria reintegrará al Fondo Estatal de Vivienda Asequible el valor actualizado del beneficio, en la proporción que resulte del tiempo faltante para completar dicho plazo. La misma regla se aplicará a la vivienda asequible incentivada que se retire del arrendamiento antes del plazo comprometido. Los beneficios otorgados por la Federación o por los Organismos Nacionales de Vivienda se regirán por sus propias disposiciones.

No procederá el reintegro en los casos de fallecimiento de la persona beneficiaria, de traslado laboral acreditado, de enfermedad grave o discapacidad sobrevenida, de violencia familiar o de género, ni cuando la vivienda se transmita al Parque Público de Vivienda o a otra persona beneficiaria de los programas, que se subrogará en las obligaciones. La afectación se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y las personas fedatarias deberán verificarla en toda transmisión.

Capítulo III.

De los estímulos y facilidades administrativas

Artículo 105. El Estado y los Municipios establecerán y aplicarán medidas concretas de apoyo y fomento a la vivienda de interés social y popular, a la producción social de vivienda y a la vivienda en arrendamiento asequible, entre ellas:

I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Otorgar facilidades como la exención total o parcial de cajones de estacionamiento en proyectos ubicados en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; y

III. Establecer plazos máximos de respuesta y ventanillas únicas para los trámites relacionados con dichas acciones.

Artículo 106. Los programas de construcción de vivienda para la venta promovidos por el sector privado, podrán gozar de las facilidades administrativas que emita la persona Titular del Ejecutivo, siempre y cuando se incluyan en el contexto de los Programas de Vivienda, y cumplan con los requisitos que establezca la Secretaría, la cual vigilará el cumplimiento estricto de los mismos.

Artículo 107. Cuando se trate de construcción o mejoramiento de vivienda, la reducción en los costos de las acciones que se origine por las facilidades administrativas otorgadas, deberán reflejarse de manera directa y clara en un menor precio o en mejores condiciones habitacionales de las mismas.

Artículo 108. En ningún caso, las facilidades administrativas que se establezcan podrán implicar la exención de las autorizaciones o permisos en materia de impacto urbano, ambiental, riesgo, derribo de árboles o de cualquier otra acción que pueda implicar afectaciones al medio ambiente, al ordenamiento del territorio o al patrimonio histórico, cultural, artístico y urbano del Estado.

Artículo 109. Con el objeto de incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento a precios acordes con los ingresos de los hogares, el Estado y los Municipios podrán reconocer viviendas asequibles incentivadas, de nueva promoción o existentes, sujetas a las siguientes reglas:

I. La vivienda se destinará exclusivamente a la residencia habitual de personas arrendatarias cuyo ingreso no les permita acceder a una vivienda a precio de mercado, conforme a los criterios que fije la Secretaría;

II. La renta mensual no excederá del porcentaje del ingreso mediano de los hogares del municipio o zona en que se ubique que determine la Secretaría conforme al índice de referencia de rentas, y sólo se actualizará en los términos de la legislación civil;

III. El destino se mantendrá por un plazo no menor de diez años, proporcional a los beneficios recibidos, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

IV. Los beneficios a cargo del Estado consistirán en la reducción de derechos estatales, facilidades administrativas y acceso preferente a los programas y al suelo de la bolsa de suelo; los relativos a incrementos de edificabilidad o densidad, exención total o parcial de cajones de estacionamiento, derechos municipales e impuesto predial sólo podrán otorgarlos los Municipios en sus programas de desarrollo urbano y, a propuesta del Ayuntamiento, en sus leyes de ingresos, en los términos de la legislación aplicable; y

V. La Secretaría llevará un registro público de las viviendas asequibles incentivadas y verificará anualmente el cumplimiento de sus condiciones; el incumplimiento dará lugar a la revocación de los beneficios y al reintegro previsto en esta Ley.

El reconocimiento de vivienda asequible incentivada no requerirá de calificación formal como vivienda social.

Capítulo IV.

Del suelo para vivienda

Artículo 110. El Estado y los Municipios impulsarán una política de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda que asegure la función social de la propiedad y de la ciudad, bajo los siguientes principios:

I. Prevalencia del interés público frente al interés privado;

II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;

III. Acceso sustentable a los recursos naturales, priorizando el interés social, cultural y ambiental de la propiedad;

IV. Acceso igualitario de toda la población a los servicios, equipamientos, espacios públicos y, en general, a los satisfactores que deben ofrecer las ciudades;

V. Pleno aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, así como su reciclamiento, para el cumplimiento de la función social de la propiedad; y

VI. Rescate y revaloración del espacio público.

El Estado y el Congreso del Estado, en el ámbito de sus atribuciones, impulsarán medidas de orden administrativo o legal que propicien o induzcan el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas y predios en que los programas de desarrollo urbano permitan la edificación de vivienda.

Artículo 111. Para el desarrollo de sus programas, el Instituto, en coordinación con las dependencias y entidades estatales y con los Municipios, realizará acciones orientadas a la adquisición de reservas territoriales para la conformación de una bolsa de suelo.

Conforme a los ordenamientos aplicables, a la bolsa de suelo podrán incorporarse predios baldíos urbanizables, construcciones abandonadas, inmuebles con uso distinto al de vivienda, viviendas en condiciones de alto riesgo estructural en predios que puedan redensificarse, bienes inmuebles objeto de extinción de dominio, así como los terrenos que aporten las organizaciones sociales de vivienda o los particulares. Para tal efecto, la Secretaría y el Instituto podrán proponer la expropiación de áreas, predios o inmuebles por causa de utilidad pública, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y la legislación aplicable.

La bolsa de suelo deberá ser viable técnica y jurídicamente, evitar la especulación del suelo urbano y el crecimiento urbano en zonas de reserva ecológica, de conservación o de riesgo, y guardar concordancia con los programas de desarrollo urbano y los programas de vivienda.

Artículo 112. Los nuevos desarrollos habitacionales, a partir del umbral de viviendas o de superficie que determine la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, destinarán a vivienda de interés social o popular un porcentaje de su edificabilidad residencial que no será inferior al diez por ciento. Al menos la mitad de la vivienda así reservada se destinará al arrendamiento asequible.

La calificación del suelo reservado para vivienda de interés social o popular no podrá modificarse, salvo que el instrumento de planeación justifique la innecesariedad o la imposibilidad sobrevenida de ese destino. La obligación podrá cumplirse de manera alternativa mediante la aportación de suelo equivalente a la bolsa de suelo o el pago de su valor al Fondo Estatal de Vivienda Asequible, en los términos de la legislación de desarrollo urbano, y se acompañará de las facilidades administrativas previstas en esta Ley y de los incentivos de densidad o edificabilidad que establezcan los programas de desarrollo urbano municipales.

Artículo 113. Para combatir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación del suelo y promover el aprovechamiento de los inmuebles ociosos, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, podrán:

I. Aplicar los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación de la materia;

II. Aplicar, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y de las leyes de ingresos municipales, las tasas progresivas para los predios baldíos urbanizables y las edificaciones abandonadas, así como el recargo al impuesto predial de las viviendas deshabitadas cuyos titulares posean tres o más inmuebles residenciales, con audiencia previa y causas justificadas tasadas;

III. Integrar y publicar el inventario de predios baldíos urbanizables, inmuebles subutilizados y vivienda deshabitada, como parte del Sistema Estatal de Información de Vivienda; y

IV. Celebrar convenios con las personas propietarias para incorporar dichos inmuebles a programas de vivienda de interés social y popular, de producción social de vivienda o de arrendamiento asequible.

Artículo 114. Para los efectos de esta Ley, se entiende por medidas de mitigación las obras, aportaciones o pagos que las autoridades estatales o municipales exigen a las empresas desarrolladoras, conforme a la legislación de desarrollo urbano y a las leyes de ingresos, para compensar los impactos viales, hidráulicos, ambientales o de equipamiento de sus proyectos; por cargas urbanísticas, las obligaciones de urbanización, donación de áreas y aportación para infraestructura y equipamiento que la legislación de desarrollo urbano impone a quienes realizan acciones de urbanización; y por incrementos de densidad, las contraprestaciones que se cubren por obtener una densidad o edificabilidad mayor a la prevista en los programas de desarrollo urbano. Los recursos que por estos conceptos recaude el Estado se destinarán al mejoramiento del espacio público, la infraestructura urbana y el entorno de la zona en que se llevó a cabo el desarrollo, y la dependencia competente en materia de hacienda del Estado podrá asignar al Instituto un porcentaje de ellos para la adquisición de reservas territoriales destinadas a vivienda de interés social y popular. Los Municipios podrán dar el mismo destino a los recursos que recauden por estos conceptos, en los términos de sus leyes de ingresos.

Artículo 115. El Estado, por conducto de la Secretaría y el Instituto, procurará que los bienes inmuebles que se adjudiquen al Estado mediante el procedimiento de

extinción de dominio se destinen a la bolsa de suelo y a los programas de vivienda, conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

TÍTULO SÉPTIMO

SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA

Capítulo Único

Artículo 116. El Sistema Estatal de Información de Vivienda es un servicio de interés público. Se articulará con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda y con el sistema estatal de información en materia de desarrollo urbano; el Sistema Estatal de Información de Vivienda tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en el país.

La Secretaría integrará y administrará el Sistema Estatal de Información de Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional, y publicará periódicamente en su portal de internet y se actualizará cuando menos una vez al año.

Artículo 117. El Sistema Estatal de Información de Vivienda contendrá los elementos que permitan mantener actualizado el inventario habitacional; determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos y las necesidades y condiciones de la vivienda en arrendamiento; así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia. Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes:

I. Metas por cobertura territorial y por municipio;

II. Beneficiarios por grupos de ingreso en veces la UMA y por modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, vivienda

en arrendamiento, adquisición de vivienda usada o mejoramiento del parque habitacional;

III. Evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, el transporte público y los equipamientos, la habitabilidad de la vivienda y su adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones;

IV. Evaluación de los precios del suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y de sus efectos en los programas habitacionales;

V. Oferta, precios y condiciones del mercado de vivienda en arrendamiento, así como los resultados de los programas de arrendamiento asequible; y

VI. Inventario de vivienda deshabitada o abandonada, de predios baldíos urbanizables y de inmuebles subutilizados.

Artículo 118. La Secretaría administrará el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda, en el que se inscribirán los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren en el Estado, con los datos de identificación de la vivienda, la renta pactada, el plazo y las condiciones de actualización. La inscripción es obligatoria para las viviendas que hayan recibido subsidio, estímulo o facilidad pública, y voluntaria para las demás personas arrendadoras, para quienes constituye requisito para acceder a los beneficios fiscales y a los programas previstos en esta Ley y en la legislación hacendaria municipal.

La información del Registro se protegerá conforme a la legislación en materia de datos personales y se utilizará exclusivamente con fines estadísticos, de planeación y de aplicación de esta Ley. La Secretaría celebrará convenios con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, los Municipios, los Organismos Nacionales de Vivienda y las plataformas de intermediación inmobiliaria para el intercambio de información.

Artículo 119. La Secretaría elaborará y publicará anualmente el índice de referencia de rentas por municipio y zona, con base en el Registro, el catastro, los portales de oferta y las encuestas oficiales, conforme a una metodología pública. El índice servirá para la determinación de la renta máxima de la vivienda asequible incentivada, la información precontractual y las medidas de la legislación civil que remitan a él.

Artículo 120. El Sistema Estatal de Información de Vivienda publicará anualmente, con datos desagregados por municipio, cuando menos: el inventario del Parque Público de Vivienda y sus características de ocupación; el presupuesto ejercido en

cada programa de vivienda, distinguiendo subsidios, arrendamiento asequible, producción social, mejoramiento y suelo; el número de viviendas deshabitadas identificadas y de inmuebles sujetos al recargo predial; el número de hogares inscritos como solicitantes en los programas de vivienda y sus características socioeconómicas; y el suelo público con aptitud habitacional disponible. La publicación incluirá las acciones previstas para el año siguiente.

Artículo 121. Los Municipios del Estado, las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, podrán proporcionar la información correspondiente en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren con la Secretaria, en la que se deberá tomar en cuenta las prioridades comunes para el Estado.

TÍTULO OCTAVO

DE LAS DENUNCIAS Y RESPONSABILIDADES

Capítulo I.

De las denuncias en materia de vivienda

Artículo 122. El presente Título tiene por objeto establecer las bases de denuncias por actos u omisiones que puedan vulnerar el derecho a la vivienda adecuada o contravenir esta Ley, los programas de vivienda o los instrumentos jurídicos celebrados por las autoridades de vivienda.

Su aplicación se realizará sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a las autoridades federales, estatales y municipales conforme a otros ordenamientos.

Artículo 123. Toda persona, por sí o por conducto de representante legal, podrá denunciar hechos relacionados con:

I. El acceso, asignación, ejecución, supervisión o terminación de programas, apoyos, subsidios, financiamientos o acciones de vivienda;

II. La actuación de personas servidoras públicas, beneficiarias, desarrolladoras, constructoras, supervisoras, organizaciones sociales, prestadoras de servicios o cualquier persona que participe en instrumentos regulados por esta Ley;

III. Posibles riesgos para la seguridad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad o integridad de las personas en una vivienda o desarrollo habitacional;

IV. El uso, desvío, simulación, ocultamiento o aplicación indebida de recursos, beneficios o bienes destinados a vivienda; y

V. Cualquier otro acto u omisión que pueda constituir incumplimiento de esta Ley.

La presentación de una denuncia no exige acreditar interés jurídico ni agota o sustituye los medios de defensa que procedan.

Artículo 124. Las denuncias podrán presentarse por escrito, comparecencia o medios electrónicos habilitados por la autoridad correspondiente. La autoridad deberá proporcionar asistencia y ajustes razonables a personas pertenecientes a grupos prioritarios.

Artículo 125. La denuncia deberá contener, cuando sea posible:

I. Nombre y medio para recibir comunicaciones de la persona denunciante;

II. Descripción clara de los hechos, indicando circunstancias de tiempo, modo y lugar;

III. Datos que permitan identificar a las personas, autoridades, inmuebles, desarrollos, programas o expedientes relacionados; y

IV. Documentos, imágenes, testimonios u otros elementos disponibles, o la indicación de dónde pueden obtenerse.

La falta de documentos no será causa, por sí sola, para desechar la denuncia. Las denuncias serán atendidas cuando aporten datos objetivos que permitan iniciar actos de verificación o canalización.

Artículo 126. Cuando los hechos correspondan total o parcialmente a otra autoridad, la autoridad receptora le remitirá la denuncia y sus anexos, e informará de ello a la persona denunciante y conservará constancia para dar seguimiento. En especial, se deberán canalizar:

I. A la autoridad municipal competente, las materias de licencias, uso de suelo, edificación, inspección, medidas de seguridad, suspensión, clausura, demolición y responsabilidad de directores de obra o corresponsables;

II. A la Secretaría o a los Municipios, las acciones de urbanización, fraccionamientos, subdivisiones, incorporación urbana y demás materias previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado;

III. A la autoridad catastral municipal, las irregularidades en operaciones, padrones, valores, deslindes o información catastral;

IV. A la Dirección del Archivo General de Notarías, las quejas relativas al ejercicio de la función notarial;

V. Al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las cuestiones de calificación, inscripción, anotación, certificación o publicidad registral;

VI. A la autoridad investigadora competente, los actos u omisiones de personas servidoras públicas que pudieran constituir faltas administrativas;

VII. Al Ministerio Público, los hechos que pudieran constituir delito; y

VIII. A las autoridades de protección civil, ambientales, sanitarias, de protección al consumidor, de igualdad o de derechos humanos, según corresponda.

La canalización no prejuzga sobre la existencia de responsabilidad ni libera a la autoridad receptora de resolver los aspectos que sí sean de su competencia.

Capítulo II.

De los sujetos y responsabilidades

Artículo 127. Quedan sujetos a las disposiciones de este Título las personas servidoras públicas y las personas físicas o morales que participen como beneficiarias de programas sociales, desarrolladoras, constructoras, urbanizadoras, supervisoras, prestadoras de servicios, organizaciones sociales, administradoras de recursos, proveedoras o contratistas en programas, acciones o instrumentos de vivienda.

Artículo 128. Los sujetos obligados deberán:

I. Cumplir esta Ley, las reglas de operación y los instrumentos jurídicos que regulen su intervención;

II. Proporcionar información veraz, completa, comprobable y oportuna;

III. Aplicar los recursos, bienes y beneficios exclusivamente a los fines autorizados;

IV. Garantizar calidad, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, sustentabilidad y cumplimiento de las condiciones ofrecidas;

V. Permitir la supervisión y rendir cuentas respecto de recursos o beneficios públicos;

VI. Prevenir, corregir y reparar afectaciones derivadas de sus actos u omisiones; y

VII. Abstenerse de realizar actos discriminatorios, fraudulentos, abusivos o de represalia.

Artículo 129. Las personas servidoras públicas responderán por el incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley conforme al régimen constitucional y legal de responsabilidades administrativas. La omisión injustificada de atender o canalizar denuncias, el ocultamiento o alteración de información y las represalias deberán hacerse del conocimiento de la autoridad investigadora competente.

Artículo 130. Las personas físicas o morales responderán por los daños y perjuicios, incumplimientos contractuales, aplicación indebida de recursos y demás actos u omisiones que les sean imputables, conforme a esta Ley y a la legislación civil, mercantil, administrativa, fiscal, penal y de protección al consumidor que resulte aplicable.

La participación de personas subcontratadas no eximirá de responsabilidad a quien haya asumido la obligación frente a la autoridad que corresponda, sin perjuicio de las acciones que procedan entre particulares.

Artículo 131. La Secretaría y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, harán del conocimiento público, mediante el Periódico Oficial del Estado, sus portales de internet y un diario de mayor circulación, la relación de los desarrollos inmobiliarios de vivienda que carezcan de las autorizaciones, licencias o factibilidades requeridas, así como de las personas físicas o morales que los promuevan o comercialicen, con el fin de prevenir afectaciones a las personas adquirentes, sin perjuicio de las medidas de seguridad, sanciones y responsabilidades que procedan conforme a esta Ley y a la legislación aplicable. Asimismo, la Secretaría integrará y publicará el registro de las personas físicas o morales sancionadas por infracciones a esta Ley.

Artículo 132. Sin perjuicio de las responsabilidades previstas en este Título y del reintegro de beneficios, la Secretaría sancionará con multa de cien a cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, conforme al procedimiento previsto en la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California, las siguientes infracciones:

I. El incumplimiento de las obligaciones de información precontractual y la publicidad engañosa en las operaciones de compraventa y arrendamiento de vivienda que haya recibido beneficio público, así como las cometidas por personas que presten servicios de intermediación inmobiliaria sujetas a registro estatal;

II. La omisión o falsedad en la información que deba proporcionarse conforme a esta Ley y la falta de inscripción obligatoria en el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda;

III. El destino de las viviendas sociales, subsidiadas, incentivadas o del Parque Público de Vivienda a usos prohibidos por esta Ley;

IV. El incumplimiento de las condiciones de la vivienda asequible incentivada y de las reservas de suelo para vivienda social; y

V. El acoso inmobiliario, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que procedan.

La multa se graduará atendiendo a la gravedad de la infracción, la capacidad económica de la persona infractora, la reincidencia y el número de viviendas afectadas. Los ingresos por multas se destinarán al Fondo Estatal de Vivienda Asequible.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periodico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- Los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán expedir o en su caso adecuar sus reglamentos y demás disposiciones administrativas necesarias para la aplicación de la presente Ley dentro de un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales, contado a partir de su entrada en vigor.

TERCERO.- Con la finalidad de que la Secretaría y el Instituto puedan cumplir con lo que establece la presente Ley, deberá contar con el presupuesto adecuado y la estructura administrativa necesaria.

CUARTO.- Se otorga un plazo de 180 días hábiles para que se lleve a cabo la armonización de esta Ley con toda la legislación estatal y municipal en la materia, y la correspondiente a los derechos estrechamente interrelacionados con el derecho a la vivienda.

QUINTO.- Se otorga un plazo de 180 días hábiles para que la Secretaría integre el Sistema Estatal de Información de Vivienda, en los términos previstos en esta Ley.

SEXTO.- El Instituto emitirá las reglas de operación y las políticas de administración crediticia previstas en esta Ley dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes a su entrada en vigor.

SÉPTIMO.- El Fondo Estatal de Vivienda Asequible y el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento de Vivienda se constituirán dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta Ley. La Ley de Ingresos del Estado del ejercicio fiscal siguiente determinará el porcentaje del impuesto sobre servicios de hospedaje que se afecte al Fondo.

OCTAVO.- La Secretaría publicará el primer índice de referencia de rentas dentro de los dieciocho meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

NOVENO.- El Instituto conformará la bolsa de suelo y el inventario de predios baldíos urbanizables y de vivienda deshabitada dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta Ley.

DÉCIMO.- El Congreso del Estado deberá aprobar, dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes, las reformas al Código Civil, a la Ley de Hacienda Municipal y a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado necesarias para la aplicación de esta Ley. En tanto, las disposiciones de esta Ley que remitan a dichos ordenamientos se aplicarán en lo que no requiera de su reforma.

ATENTAMENTE

JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

Integrante del Grupo Parlamentario

de MORENA