



## XVI LEGISLATURA

C. DIP. PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
**SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE SESIONES,  
DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL  
DE LA XVI LEGISLATURA AL H. CONGRESO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.  
P R E S E N T E.-**

**HONORABLE ASAMBLEA:**

**DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN PERMANENTE DE  
INFRAESTRUCTURA, CON RELACIÓN A LA PROPOSICIÓN CON  
PUNTO DE ACUERDO, PRESENTADA POR EL C. DIP. CHRISTIAN  
AGÚNDEZ GÓMEZ, MISMO QUE SE EMITE DE CONFORMIDAD  
CON LOS SIGUIENTES:**

### **ANTECEDENTES**

**ÚNICO.-** En Sesión Pública Ordinaria del Segundo Periodo Ordinario de Sesiones, del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la XVI Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, celebrada el día 19 de octubre de 2021, se presentó ante este Pleno la Iniciativa señalada en el prefacio del presente documento, la que fue recibida por la Comisión Permanente de Infraestructura, el día 20 del mes y año citado.

### **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Es pertinente establecer en primer término, si la iniciadora está facultado para accionar el proceso legislativo, encontrando que los artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y



### XVI LEGISLATURA

Soberano de Baja California Sur y 100 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, facultan a los Diputados y Diputadas para iniciar, reformar y adicionar Leyes o Decretos, por lo que con base al fundamento señalado resulta por su origen, procedente entrar al estudio y análisis de la Iniciativa que ahora nos ocupa.

Por otra parte, resulta importante clarificar, si la Comisión Permanente de Infraestructura está facultada para emitir el presente Dictamen, encontrando que en términos de lo que dispone el artículo 45 y 46 fracción XXXI incisos a) y c) de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, esta Comisión de Estudio y Dictamen es competente para conocer y dictaminar sobre la Iniciativa de cuenta.

**SEGUNDO.-** Dentro de otras cosas refiere el iniciador, que el territorio federal de Baja California fue establecido en 1824, junto con la creación de la primera República Mexicana era administrada directamente por el Poder Ejecutivo Federal. En 1829, Loreto, sufrió una fuerte avenida de agua del arroyo contiguo a dicha ciudad, que dejó a la población en ruinas lo que motivó trasladar la sede del gobierno al puerto de La Paz. Posteriormente, en 1835 el territorio fue dividido administrativamente en tres partidos: San José del Cabo, al



### **XVI LEGISLATURA**

sur; Loreto, al centro; y Fronteras al norte, colindando con el territorio de la Alta California.

Que el 25 de abril de 1850 el territorio se dividió en dos partidos judiciales, siendo el último cambio administrativo el 14 de diciembre de 1887, en que se estableció una división en dos distritos norte y sur, separados por el paralelo 28° de latitud norte y gobernados cada uno por un Jefe político propio.

Refiere, que el 8 de octubre de 1974 nació el trigésimo primer Estado de la República Mexicana, el más joven del país Baja California Sur, surgiendo como Estado Libre y Soberano; en ese entonces había poca población en sus ciudades y pueblos y mucho territorio deshabitado, hoy, algunas comunidades se mantienen con poca población, pero otras, se encuentran no solo con un gran número de habitantes, sino con poco territorio habitable y la demanda de vivienda digna y servicios públicos, han sido rebasados comparativamente con la oferta en la capacidad de prestarlos por las autoridades municipales; ejemplos en nuestro Estado Los Cabos y La Paz, para que tengamos en cuenta, entendamos y comprendamos la necesidad de atender el tema de las reservas territoriales a la brevedad.

En el municipio de Los Cabos y en general en el Estado, construir una vivienda cuesta 12 por ciento más caro que en el resto del país, por el



### XVI LEGISLATURA

alto costo de la tierra, de los materiales y la mano de obra, y a pesar de que nuestro Estado cuenta con un territorio extenso sin habitar, la tenencia de la tierra está concentrada en unos cuantos, entre ellos los ejidos y algunos particulares que han aprovechado la existencia de terrenos nacionales sin asignar y han dejado sin oportunidad a las autoridades municipales de modificar sus límites territoriales, para crear reservas que permitan tener un desarrollo urbano ordenado, por lo que resulta difícil mas no imposible, que los gobiernos Federal, Estatal y el Municipal, puedan echar a andar algún plan que permita contar con reservas territoriales, que garanticen un correcto futuro crecimiento de las ciudades Cabeñas y además garanticen seguridad jurídica y física a todos los ciudadanos.

Señala, que lo ocurrido en los fraccionamientos Puerto Nuevo y Chula Vista de Los Cabos, donde se derrumbaron unos edificios multifamiliares durante el paso de la tormenta tropical Lidia, sacó a la luz, que el permitir que se construya en zonas de riesgo y de riesgo grave, o en el cauce de arroyos, trae como consecuencias este tipo de desgracias, y lamentablemente son las propias autoridades, las que han permitido construir en esos lugares; denotando la problemática que se tiene en materia de vivienda, por un lado la irresponsabilidad de los gobiernos por autorizar este tipo de asentamientos y por otro la falta de ética profesional de los constructores que ahí participaron.



### **XVI LEGISLATURA**

La zona conocida como mesa de Santa Anita y la ballena en San José del Cabo, son zonas que por años han padecido una gran problemática de regularización de la tierra; en la zona conocida como vado de Santa Rosa, se considera que viven en condiciones de alto riesgo alrededor de 300 familias; por otra parte señala, que en la ciudad de Cabo San Lucas, la situación no es mejor, ya que a falta de reservas territoriales y la gran demanda de espacios de toda la gente que llega a buscar mejores condiciones de vida, ha orillado a estas, a invadir propiedades particulares o propiedades que se encuentran en litigio, o propiedades que consideran que son territorios nacionales y buscan sean regularizadas, los predios que se encuentran sobre la carretera a la salida de la ciudad rumbo a Todos Santos, son claro ejemplo de ello.

Por último menciona el iniciador que, según datos del Instituto Nacional de Geografía, derivado del censo de población 2020, 351,000 personas habitan en el Municipio de Los Cabos y alrededor del 90% viven en Cabo San Lucas y San José del Cabo, lo que da pie a imaginar lo que seguramente va a suceder, si no se toman las medidas a tiempo por parte de los gobiernos Federal, Estatal y Municipal y que según información del estudio justificativo para la gestión de suelo y alternativas de vivienda para el desarrollo sostenible del Municipio de Los Cabos, el cual fue emitido bajo los



### XVI LEGISLATURA

principios de desarrollo sostenible establecidos en la normatividad local a través de la segunda actualización del Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo- Cabo San Lucas 2040 (PDU2040), en San José del Cabo existen 4,314 habitantes y 1,187 viviendas en zonas de alto riesgo y en Cabo San Lucas existen 12,663 habitantes y 4,091 viviendas en zonas de alto riesgo y que además, dentro de las estrategias de dicho PDU2040, se señaló la necesidad de garantizar las reservas urbanas para vivienda, equipamiento, infraestructura y espacio público abierto, estableciendo programas y esquemas financieros de apoyo para la oferta de vivienda de interés social, a fin de lograr que no existan en el municipio viviendas en zonas de alto riesgo, reubicando los asentamiento humanos irregulares para protegerlos de los efectos de fenómenos naturales, lo anterior por medio de la identificación de los polígonos afectados por la ocupación de personas, gestionando la adquisición de reservas urbanas y estableciendo programas de reubicación.

Menciona también, que en la Ciudad de la Paz, de acuerdo a la información del Instituto Nacional de Geografía, hasta el año 2018 en el Municipio de La Paz, del 100% de viviendas particulares habitadas, alrededor del 70.5 % eran propias y 27.5% restantes son de alquiler o prestada y 2% no especificadas (irregulares). Y de todas estas, 58%



### XVI LEGISLATURA

están tituladas a nombre de quien reside en el domicilio y 42% a nombre de otras personas que no residen en el domicilio.

Los asentamientos irregulares en la Ciudad de La Paz, al igual que en el Municipio de Los Cabos, se han dado por una expansión urbana descontrolada con lo que se materializa dicha irregularidad en lotes de la periferia, esencialmente los predios de las localidades ubicadas en colindancia con el eje de la carretera Transpeninsular Lic. Benito Juárez, las cuales generan problemas socio-espaciales debido al rápido agotamiento de las reservas territoriales, la falta de acceso a servicios urbanos en la vivienda (agua potable, drenaje, energía eléctrica, entre otros). Conjuntamente los predios son espacios vulnerables al no formar parte funcional de la ciudad, al no garantizar la articulación vial con el resto de las zonas urbanas y no asumir un uso de suelo debidamente definido; aunado esto a los de alto riesgo, cuyas construcciones están edificadas específicamente en la zona del arroyo El Cajoncito y laderas de los cerros que se encuentran a los alrededores de la ciudad.

Finalmente el iniciador señala que, de acuerdo a lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 3 fracción XXXVIII, que define Zonificación, como la determinación de las áreas que integran y



### XVI LEGISLATURA

delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, Consolidación y Mejoramiento, en conjunto con las definiciones de zonas de desastre, zona de riesgo y zonas de riesgo grave previstas en el artículo 2 de la Ley de Protección Civil y Gestión de Riesgos para el Estado y Municipios de Baja California Sur; así como por lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur en el artículo 2, fracción XXII establece que Zonificación, que es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, se hace por demás necesario hacer un llamado, tanto al Gobierno Federal, como a los Gobiernos Estatal y Municipal para que de forma conjunta sea revisada la situación de los límites territoriales de los cinco Municipios del Estado, y se analice la posibilidad de adquirir por la vía jurídica más idónea que sea considerada en su momento en aquellas ciudades que ya se requiere, o bien, aplicando los dispositivos legales correspondientes; a fin de contar con espacios físicos que permitan dotarlos por una ruta jurídica de posible alcance económico a la población de escasos recursos que les permita llevar a cabo un adecuado desarrollo familiar y protección de sus bienes en caso de la ocurrencia de algún desastre, resultado





### XVI LEGISLATURA

de la ocurrencia de uno o más agentes perturbadores severos y/o extremos, relacionados o no, de origen natural o de la actividad humana.

**TERCERO.-** Entrando en materia, como parte del estudio y análisis de la Comisión Legislativa que suscribe el presente Dictamen, coincidimos plenamente con los elementos vertidos por el iniciador, en razón de que es momento de que se busque la forma de dotar con espacios suficientes y adecuados para el debido desarrollo de las familias sudcalifornianas, además de garantizar la seguridad jurídica de su patrimonio.

Los problemas que enfrentas nuestros representados son diversos, pero si podemos evitar que sufran la falta de un espacio seguro para vivir, estaremos cumpliendo en parte con nuestro deber, desde luego, deberá ser con el conjunto de los tres niveles de gobierno, pues a pesar de que los predios puedan tener algún propietario, no olvidemos que la propiedad originaria es de la nación y son las autoridades federales quienes pueden implementar programas a gran escala que permita dotar de tierra a todos los ciudadanos mexicanos y en este caso, a los ciudadanos sudcalifornianos.



### XVI LEGISLATURA

Honorable Asamblea, comparto lo que en parte establece el artículo 27 de nuestra Carta Magna:

**“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”**

**“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; ...”**

**CUARTO.-** Ahora bien, resulta necesario el señalar, que al no contener un Proyecto de Ley o de Decreto el presente dictamen, no se hace necesario el incluir la estimación de un impacto presupuestario a que hace mención el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, por lo que, por las consideraciones anteriormente señaladas, para quienes integramos la



### XVI LEGISLATURA

Comisión Permanente de Asuntos Políticos, consideramos procedente la Iniciativa con Proyecto de Decreto que hoy nos ocupa, por lo que de conformidad con lo establecido por los artículos 115, 116 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, consideramos procedente la proposición con Punto de Acuerdo presentada por el C. Dip. Arq. Christian Agúndez Gómez, por lo que sometemos a consideración de la Honorable Asamblea y solicitamos su voto aprobatorio para el siguiente:

### PUNTO DE ACUERDO

**PRIMERO.-** La XVI Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur solicita atentamente al Titular del Poder Ejecutivo Federal, para que a través de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, realice en conjunto con el Gobierno del Estado de Baja California Sur y el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, un estudio de la factibilidad para la regularización de las tierras que se encuentran actualmente habitadas y cuyos habitantes no cuentan con seguridad jurídica de sus posesiones; o que habitan en zonas de desastre previamente declaradas, zonas de riesgo o zonas de riesgo grave, así como se puedan adquirir reservas territoriales que garanticen un desarrollo urbano ordenado en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.



### **XVI LEGISLATURA**

**SEGUNDO.-** La XVI Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur solicita atentamente al Titular del Poder Ejecutivo Federal, para que a través de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, realice en conjunto con el Gobierno del Estado de Baja California Sur y el Municipio de La Paz, Baja California Sur, un estudio de la factibilidad de regularizar las tierras que se encuentran actualmente habitadas y cuyos habitantes no cuentan con seguridad jurídica de sus posesiones o que habitan en zonas de desastre previamente declaradas, zonas de riesgo o zonas de riesgo grave, así como se puedan adquirir reservas territoriales que garanticen un desarrollo urbano ordenado del Municipio de La Paz, Baja California Sur.

**TERCERO.-** La XVI Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, solicita atentamente al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California Sur, para que en conjunto con los Municipios de Comondú, Loreto y Mulegé, realicen un estudio de la factibilidad de regularizar las tierras que se encuentran actualmente habitadas y cuyos habitantes no cuentan con seguridad jurídica de sus posesiones o que habitan en zonas de desastre previamente declaradas, zonas de riesgo o zonas de riesgo grave, así como se tengan las reservas territoriales que garanticen un desarrollo urbano ordenado en dichos



**XVI LEGISLATURA**

Municipios; a fin de evitar los problemas que actualmente se tienen en los Municipios de Los Cabos y La Paz.

**DADO EN LA SALA DE COMISIONES DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 02 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2022.**

**ATENTAMENTE  
COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURA**

**DIP. GABRIELA MONTOYA TERRAZAS.  
PRESIDENTA**

**DIP. EUFROCINA LÓPEZ VELASCO.  
SECRETARIA**

**DIP. GABRIELA CISNEROS RUÍZ.  
SECRETARIA**