

La Paz Baja California Sur, a 12 de Noviembre 2025

DIPUTADA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL
DE LA XVII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR, MISMA QUE FUNGE.

HONORABLE ASAMBLEA:

LUIS ENRIQUE DEL RIO FAJARDO, Mexicano, Sudcaliforniano, Mayor de edad en pleno uso del Derecho de ejercicio, con domicilio en

La Paz, Baja California Sur, conforme a la facultad que me otorga la fracción V del artículo 57 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; artículo 100 fracción V y de más relativos de Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur; Capitulo III secciones II y III de la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Baja California Sur, con el debido respeto con la presente expongo:

Es el derecho a la **vivienda digna** nos implica que a las ciudadanas y los ciudadanos de todos los perfiles económicos, socioculturales, Juventudes y personas con discapacidad tengan la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

POR UN HOGAR DIGNO



C. Luis Enrique Del Rio Fajardo
La Paz, Baja California Sur

ASUNTO: Iniciativa Ciudadana en materia de vivienda digna.



DIPUTADA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, MISMA QUE FUNGE.

Luis Enrique Del Rio Fajardo, Mexicano, Sudcaliforniano, Mayor de edad, en pleno uso del Derecho de Ejercicio,

y señalando domicilio para oír y recibir notificaciones en el ubicado
en la ciudad de La Paz, Baja

California Sur y nombrándome a mi mismo para oír y recibir notificaciones, así como para participar en las reuniones, discusiones y acuerdos en la Comisión respectiva a la que se turne la presente iniciativa ciudadana; por mi propio derecho y con base a las atribuciones que me concede el artículo 28 fracción V y 57 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; el artículo 100 fracción V de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del estado de Baja California Sur; los artículos 53, 62 y de mas relativos y aplicable de la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Baja California Sur, **de manera pacífica y respetuosa**, me permito someter al pleno de la Honorable Soberanía **INICIATIVA CIUDADANA MEDIANTE LA CUAL SE PROPONE INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMAR EL ARTICULO 13 PARRAFO 7 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

RECEBIDO
13 NOV. 2025
10:50 hrs.
OFICIALIA MAYOR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Donde nuestra legislación secundaria deberá establecer **los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.**

El derecho a la vivienda no tiene que relacionarse sólo con perfiles socioeconómicos que pueda tener acceso a ella, sino al contrario deben de considerarse las posibilidades de que el Estado pueda hacer valer este derecho social y no por encima de lo económico, incluso deben considerarse los perfiles socioculturales cumpliendo con las características de vivienda digna y adecuada dignidad de cada persona o de un núcleo familiar y las condiciones de una comunidad sin que afecte sus intereses de esta.

En la última década en nuestro país existían alrededor de 32 millones de viviendas. De ellas, 68% son propias, 16% son rentadas, 14% son prestadas y 2% está en alguna otra situación. De las viviendas propias, se estima que solo 69% de estas, cuenta con escrituras a nombre del residente; 18% a nombre de alguien más que no la habita y 13% no cuentan con escrituras. En el ámbito urbano, 9.7% no cuenta con escrituras, 22.4% en el rural y 23.6% en el caso de personas que hablan alguna lengua indígena¹.

El derecho a la vivienda en las últimas décadas se apostó en convertir un derecho social en un negocio, vendiéndonos la esperanza de que la solución es endeudarse por años o décadas para que puedas contar con una propiedad. Sin embargo, en el transcurso del tiempo dependemos de las circunstancias o efectos internacionales que se relacionan a las finanzas, créditos, incluso la estabilidad política o social o los efectos inflacionarios de una región del país.

Asimismo, es importante destacar que el Estado se encuentra obligado a garantizar la propiedad privada y la tenencia de esta, la disponibilidad de servicios básicos o de emergencia ante una eventualidad no prevista, respetar la identidad cultural de una región y la infraestructura adecuada para lograr que los asentamiento humanos no existan condiciones de desplazamiento ya sean por condiciones climáticas o incluso las de seguridad pública ante los altos índices de violencia ocasionados por el crimen organizado.

Los cambios legales que deban de surtir a partir de estas premisas deben de considerarse cambios profundos que contemplen las necesidades actuales, hoy se requieren

¹ Coneval: Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa, "Primera edición, septiembre de 2019". Disponible en: https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

mecanismos facilitadores para las y los jóvenes que deseen adquirir una vivienda, las personas que viven en situación de vulnerabilidad, así como replantear los errores que se han venido cometiendo desde hace décadas, donde la vivienda dejó ser un derecho para convertirse en una obligación económica.

Nuestros padres o abuelos pudieron contar con una vivienda a través de créditos o incluso el pago de contado. Las actuales generaciones se le ha eliminado la posibilidad de que puedan adquirir una casa o departamento por la falta de políticas públicas que se adecuarán a las necesidades de la población, pasando a una política económica donde dejaron de importar las personas a uno donde es puramente de negocio.

Actualmente el costo promedio de una vivienda en la Ciudad de México es de 2 millones y medio de pesos, y a 95,000 personas le fue negado el crédito, y aunque pudiéramos pensar que se niega por falta de recursos, son los jóvenes que están comenzando una vida profesional. Este efecto inmobiliario empezó a crecer desde la década de la vivienda, incluso fuimos testigos tras el terremoto de 1985 que muchas fueron destruidas por la mala planeación, la corrupción de autoridades y constructores, así como el uso de materiales de baja calidad².

Ejemplo de lo anterior, y conforme a datos de la Revista Estado y Políticas Públicas de Flacso, entre el 2000 y 2020 las políticas de vivienda se centraron en reducir el déficit mediante la construcción de vivienda masiva, pero sin cumplir las exigencias de la población. **Fue construir un sistema inmobiliario y no de vivienda³.**

En este sentido y para efectos de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** uno de sus principales objetivos ante su promulgación fue al de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general para los tres órdenes de gobierno para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el territorio nacional con pleno respeto a los derechos humanos de quienes pretenden mantener la tenencia de su vivienda o incluso adquirir una, debiendo cumplir con ciertas especificaciones y obligaciones que tiene el Estado para promover, respetar, proteger y garantizar plenamente los derechos adquiridos.

Por otro lado, es importante destacar que la propia **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** establece las concurrencias entre los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos urbanos y su planeación, así como determinar conforme a sus atribuciones, los actos y aprovechamiento del uso de suelo que se haya determinado dentro de una zona de urbanización o zonificación de las

² México Nuevo, "La vivienda no es un lujo, es un derecho", Jorge Álvarez Máñez, Planeta, año 2024, pág. 42.

³ Idem

regiones donde se encuentre los asentamientos humanos conforme al número de población y las particularidades geográficas de cada región en nuestro país.

En este sentido vale la pena destacar que, en las últimas décadas se han originado una serie de irregularidades y abusos por parte de las autoridades o incluso de particulares para hacer valer el precepto de vivienda digna y decorosa establecido en el precepto constitucional, pues conforme a datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) en su informe titulado “Derecho a la Vivienda” de 2018, señala que en nuestro país hay aproximadamente 14 millones de hogares que no gozan este derecho constitucional, lo que representa el 45 por ciento del total de casas o vivienda reportadas en aquella época⁴.

“Esto implica que sólo 17.5 millones de hogares se encuentran en condiciones favorables para el desarrollo humano, social y económico de quienes los habitan. Estas viviendas pertenecen mayoritariamente a los deciles más altos del país y a las regiones urbanas. En los deciles 9 y 10 sólo se presenta rezago en 20.9% de las viviendas”.

Asimismo, el Coneval señala que la situación es más grave en la zona rural pues se estima que 8 de cada 10 viviendas carecen de espacios dignos, rezagos de construcción (se quedan áreas o espacios en obra negra) incluso el utilizar materiales de mala calidad por los altos costos de materia prima, dándose especialmente en los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero⁵.

Características actuales de la vivienda en México.

II. A pesar de que el derecho a la vivienda se encuentra establecido como un derecho humano tanto a nivel constitucional como en tratados internacionales y un derecho inherente para las personas que puede ser exigible al Estado mediante las autoridades encargadas que deban hacer valer dicho reconocimiento, y con ello, se deben de establecer como mínimo las condiciones de seguridad, autonomía e independencia.

En nuestro país hemos constituido durante años una visión tanto a nivel personal como colectiva de los derechos y libertades que se deban de implementar conforme a la época y cambios sociales en la cual estamos transitando en determinado tiempo y lugar, principalmente para reforzar el respeto de los derechos humanos para lograr un pleno

⁴ 14 millones de viviendas en México no son dignas, El Economista, 19 de diciembre de 2018, recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-20181219-0081.html>

⁵ Bidem

acceso a la justicia y sobre todo la paz, a través de su defensa, vigilancia y la difusión de programas o las oportunidades que da el Estado para adquirir una vivienda.

El sistema jurídico mexicano se ha posicionado en un papel decisivo y crucial por la demanda social, por lo que se requiere una revisión urgente y con ello reconocer una nueva ruta en la que debemos de trazar con las incompatibilidades estructurales, económicas y sociales que se dan desde los procesos de planificación o estructuración de la vivienda adecuada.

Actualmente, prevalecen los abusos u omisiones de algunas inmobiliarias y en los costos de créditos y arrendamiento ante las especulaciones del uso de suelo y la zonificación ante la falta de una metodología del diseño participativo urbano. Incluso se ha vuelto cobrar un costo alto por el simple hecho de contar con todos los servicios, así como volver el acceso a la vivienda un negocio o con tintes de poder político para obtener un beneficio, y no un proyecto de inclusión social en el sector público.

En este sentido vale la pena destacar que para la Organización de la Naciones Unidas (ONU) la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales desde el año de 1991 y que paulatinamente se han originado cambios en nuestra legislación y principalmente en la Ley de Vivienda promulgada en el año de 2006⁶. Dichos instrumentos internacionales reconocen los siguientes requisitos mínimos que deben de proveerse:

Seguridad Jurídica a la tenencia de la propiedad para evitar desalojos ilegales.

- **Disponibilidad de servicios** respecto a la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias y eléctricas.
- **Asequible** por el que su costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.
- **Habitabilidad** que deban tener como mínimo las condiciones que garanticen la seguridad física de sus habitantes (protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales).
- **Accesibilidad** donde el diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

⁶ Elementos de una vivienda adecuada, ONU Hábitat, año 2016, recuperado de: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

- **Ubicación** donde la localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales.
- **Adecuación cultural** tomar en cuenta la expresión de identidad cultural de la región.⁷

A pesar de ser un derecho social, cultural, exigible y universal el Estado ha sido omiso en el cumplimiento de dichos principios constitucionales, pues durante las últimas décadas con el boom inmobiliario dejó de ver un derecho como un negocio. Pues las personas que tienen los ingresos suficientes para adquirirla lo hacen como una inversión lo que genera acaparamiento de zonas y dejar a otro sector sin poder adquirir una vivienda o incluso a eternizar al pago de una renta por no poder financiar una propia.

Esto desató en el sector inmobiliario lo que se le conoce como “burbujas especulativas” que se traduce en comprar y comprar inmuebles bajo la promesa de que este sector siempre tiende a subir y que entre aumentan las ventas provocan que solo se pueda adquirir por créditos que duran más de 1 década para el pago. Sobre todo, en las regiones donde actualmente se ha triplicado su población o incluso buscar seguridad de su familia ante los altos índices violencia prevalente en el país.

Aunado a lo anterior, la financiación larga genera la pérdida de ingresos en el núcleo familiar, y un déficit de adquisición de vivienda para quienes no pueden pagarlo, ocasionando una omisión del Estado por la construcción de vivienda social, al pensar erróneamente que el permitir la construcción descontrolada del sector privado beneficia a todos los sectores de la sociedad. Hoy ha traído como consecuencia que muchos edificios se encuentren desocupados o incluso abandonados, y por otro lado la ironía de poblaciones que viven en condiciones de hacinamiento por ser otro sector que solo pueden pagar un costo de vivienda en donde no afecte sus ingresos en el núcleo familiar.

Ahora bien y paradójicamente en nuestro país existe un boom de construcción de vivienda, pero para negocio y no para un derecho social de las personas. Incluso en el sector social ha sido ineficientemente planeada en zonas donde las personas no las ocupan por encontrarse lejos de sus empleos o ni siquiera contar con los servicios mínimos de agua o luz.

Desde la planeación la construcción de la vivienda social se ha visto inmersa en la corrupción, el favoritismo o incluso el acaparamiento entre familiares, amigos y conocidos en este sector. Hoy es evidente el tope inmobiliario ante la crisis ocasionada por décadas de la omisión y la corrupción de los gobiernos de sus diferentes niveles de gobierno, además

⁷ Bidem

del mito de la plusvalía que tendrá una vivienda en donde fue construida, pasando a ser una zona olvidada y el endeudamiento del núcleo familiar por el pago de transporte de su trabajo o escuelas al no tener una cerca de donde se adquirió la vivienda, incluida la precaria conectividad de movilidad en todos los sectores.

Asimismo, el sector de vivienda se encuentra condicionada a la volatilidad financiera, las condiciones sociales o políticas a nivel global y la evolución o cambios sociales que se van dando que se han originado por el cambio climático, por lo que se debe rediseñar el andamiaje y las acciones que debemos tener todos los niveles de gobierno, así como la forma estructural de cómo podamos realmente volver a la vivienda como un derecho social y humano y no por encima de los intereses económicos. Dicho lo anterior, esto debe ir enfocado a satisfacer un espacio digno, que vaya conforme a las necesidades de un núcleo familiar o las condiciones que así se vayan dando conforme al transcurso del tiempo. Es decir, que debe ir enfocado a las nuevas formas de un núcleo familiar o incluso particular.

Incluso, debemos enfatizar que la vivienda ha tenido un abandono generalizado en el sector de las y los jóvenes —quienes ahora tienen que rentar entre varios para poder pagar una renta, mejor conocidos como roomies— los grupos vulnerables o de comunidades que carecen de esta, las víctimas que ha dejado el desplazamiento forzado interno, las mujeres violentadas en cualquiera de sus características donde su principal característica son los precios accesibles, tanto para la renta o incluso para adquirirla para su compra.

Asimismo, en el ámbito de la política social en materia de vivienda se ha visto en repetir el mismo error de construcción, donde no se prevén las características de suelo y su sustentabilidad. Donde los servicios sean un principal atractivo de quienes decidan habitar en una zona como son los hospitalarios, de seguridad pública, escuelas, tiendas de abastecimiento eficiente o incluso de recreación para sus familias. Se ha optado por construir una serie de “trenes de vivienda social” que no son aptas para todas las necesidades. Sin embargo, se continúa con la misma política de vivienda a pesar de encontrarse muchas en el abandono o hasta ocupadas por personas que no son los dueños de dichas propiedades.

Por otro lado, prever las necesidades de una familia donde sus ingresos no se vean disminuidos en la medida que puedan afectar sus ingresos y poner en riesgo otros derechos como a la educación, alimentación y recreación. Las bases que determinen los cambios y retos sociales que estamos por enfrentar en las próximas décadas. Es decir que, se dispongan créditos ante una situación y condiciones mínimas de vivienda confrontado con los datos e información que podamos considerar de las instituciones de gobierno que se encargan en esta materia.

Por otro lado, durante los últimos años nos hemos quedado estancados en el tema de la posesión y el uso de la propiedad de la vivienda, sin exigir las condiciones mínimas que deben contar las mismas en todo el territorio nacional, donde además de la falta de planeación ha repercutido en el estudio de los fenómenos sociales de movilidad sobre todo en las zonas urbanizadas que ya no van conforme a las necesidades y exigencias actuales como se ha dado en las principales ciudades del país., y que van de la mano con las de seguridad pública, donde incluso hoy hemos visto despojo de hogares por parte crimen organizado o grupos delincuenciales en diversas regiones del territorio nacional.

En este sentido vale la pena destacar que como sociedad hemos caído en el error de que la vivienda como un negocio y no como una necesidad elemental, donde pasamos una parte importante de nuestras vidas y el en proceso de habitar adecuadamente en un espacio y que esencialmente se relaciona con la sociabilización del núcleo familiar o de amistad o quienes compartimos dicho espacio.

La vivienda digna se relaciona directamente con poder contar con el acceso a servicios de agua potable, luz, infraestructura, habitabilidad y seguridad de la zona. **Hemos limitado y obstaculizado dicho derecho a la vivienda con “debes tener por lo que puedes pagar”,** ya sea para la propiedad o para el arrendamiento, lo que ha generado una serie de desplazamiento e inconformidad de locatarios de una región o colonia que al no contar con los recursos económicos suficientes para continuar en el lugar donde pudo ser de origen o donde creció una persona con su familia y vecinos. Lo anterior, rompe con toda lógica de los principios y derechos que son inherentes a la vivienda.

La vivienda es un derecho, no un negocio.

III. El principio de Interdependencia en materia de derechos humanos y que se relacionan directamente con los de la vivienda y a la participación ciudadana debe de prevalecer cuando se afecta o vulnera una decisión por encima de una colectividad, y con ello, se ha generado una serie de atropellos en contra de los derechos por encima de la especulación inmobiliaria para elevar e incrementar el costo de venta o renta de las viviendas. Un efecto de dicha especulación negativo es que hemos llegado a una era y tiempo de roomies que al no poder pagar de manera individual se juntan un grupo de personas para poder pagar el costo de una vivienda en una cierta zona que otorga las expectativas de los requerimientos mínimos de habitabilidad.

Es decir, las personas que se encuentran en búsqueda de una vivienda para compra o arrendamiento principalmente en sus requisitos se encuentra que la zona cuenta con agua potable, que se cuente con infraestructura social y comercial, accesibilidad a rutas con fácil movilidad hacia escuela o trabajo, lo que genera que la renta o venta se incrementa por cada particularidad que cuente la zona, en consecuencia las y los trabajadores que cuenten

con menos ingresos sean desplazados por el incremento de costos de quienes pueden pagar por estos servicios, es decir se da el efecto de segregación social.

Asimismo, para las y los trabajadores del Estado se ha generado un conflicto de movilidad en cuanto al lugar de trabajo y la zona de vivienda donde se les otorga un crédito, por ejemplo se les da un crédito que solo les alcanza para adquirir una vivienda en el Estado de Puebla o Estado de México o de Morelos, cuando su lugar de trabajo es en la CDMX o bien dentro de la misma CDMX pero casos de poniente, norte a sur y viceversa, lo que ocasiona traslados de horas o hasta generar condiciones de hacinamiento en el servicio de transporte público,

Lo anterior va en contra de lo que establecen los principios en el artículo 2 de la Vivienda estableciendo lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables **en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión**, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.*

En un contexto internacional la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el numeral 1. de su artículo 25 señala que:

*"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad"*

Asimismo, el artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre manifiesta que:

*"Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, **la vivienda** y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.*

Finalmente, en el numeral 1 del Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que dispone:

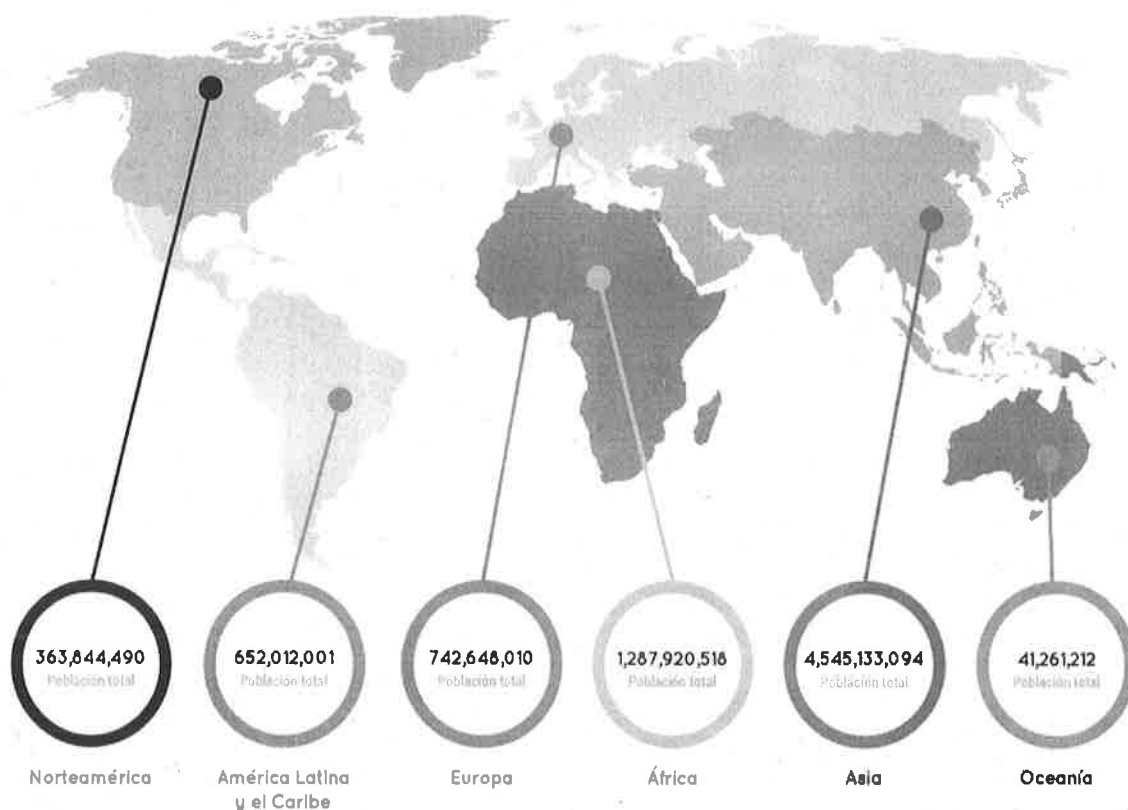
*"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*

Conforme a datos de la Nueva Agenda Urbana de Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Hábitat señala que la urbanización en el mundo es una tendencia que debe ser vigilada constantemente desde el siglo XX, y con mayor a los desafíos que enfrentaremos por los efectos del desempleo y el aumento de pobreza extrema en todas las regiones del mundo derivado por el cambio climático.

En este sentido vale la pena destacar que los nuevos datos e información de la ONU-Hábitat, 2020 describen que hay casi 2,000 áreas metropolitanas en todo el mundo, en las que actualmente vive un tercio de la población mundial. ONU-Hábitat predice que para 2035, la mayoría de la población mundial vivirá en áreas metropolitanas, que generalmente se entienden como aglomeraciones urbanas compuestas por una ciudad principal vinculada a otras ciudades cercanas o áreas urbanas o suburbanas circundantes, efecto que ocurre en Japón y que está en vías de suceder en Londres⁸.

⁸ Nueva Agenda Urbana Ilustrada, Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Habitat, año 2019, recuperado de: <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

Figura 2: Visión global de la urbanización



Fuente: informe "World Urbanization Prospects 2018" de la División de Población de Naciones Unidas

Asimismo, señala que los asentamientos informales a nivel mundial se caracterizan con frecuencia por **servicios públicos no planificados y su población no se contabiliza en los censos oficiales**. Persisten los problemas de contaminación ambiental y congestión, mientras que la **falta de tenencia formal** impide el desarrollo, sobre todo en los países que se ubican en el continente asiático⁹.

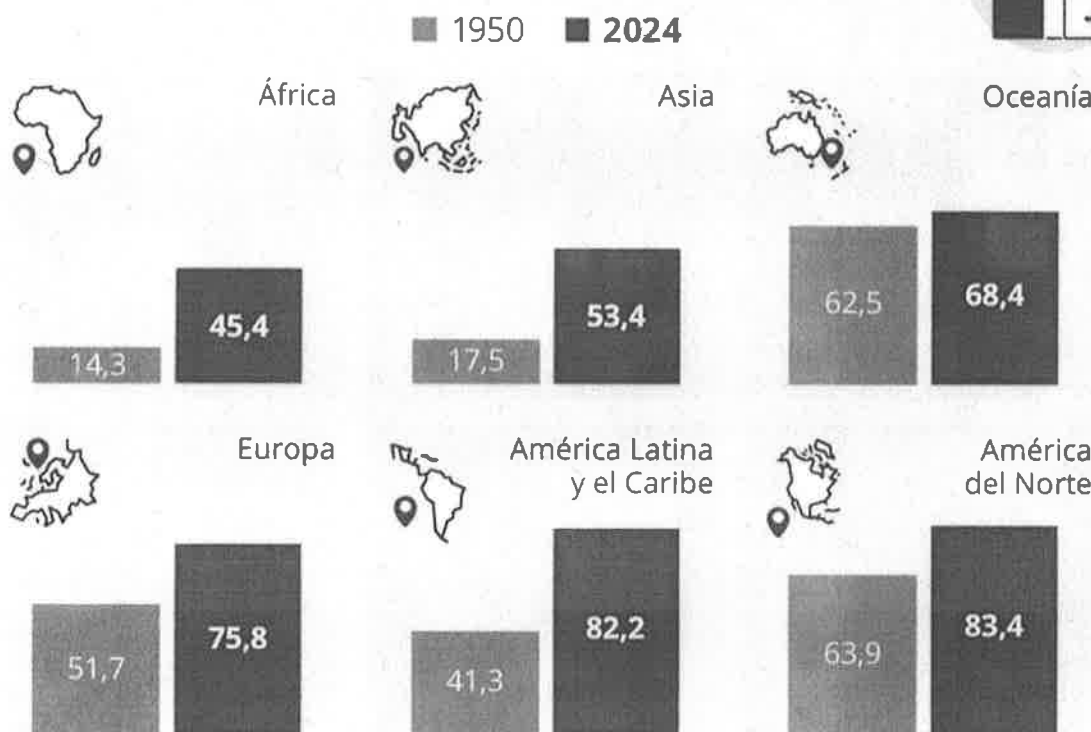
En este sentido vale la pena destacar que en América Latina y el Caribe han duplicado su población urbana en las últimas décadas, alcanzando más del 80%. Para 2050, las urbes serán hogar del 68.4% de los habitantes del planeta. Asimismo, y conforme con datos de la División de Población de las Naciones Unidas señala que en América Latina y el Caribe han experimentado un fuerte crecimiento urbano durante este periodo: el número de personas en las metrópolis casi se ha duplicado hasta superar el 80%, una tasa superior a la de Europa (75.8%)¹⁰.

⁹ Bidem

¹⁰ **Al alza la urbanización en el planeta**, Real Estate, Felipe Gómez, 27 de octubre de 2024, recuperado de: <https://www.realestatemarket.com.mx/noticias/46522-al-alza-la-urbanizacion-en-el-planeta>

La urbanización del planeta

Porcentaje de población urbana por continente



Fuente: Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas



statista

Mala planeación y la gentrificación

IV. En nuestro país la situación no es favorable para las zonas urbanizadas, pues es común encontrar en las principales ciudades del territorio nacional asentamientos sin planeación o que se dé continuidad a las necesidades de cada colonia o cierta región, incluso no importarles el daño que se ha ocasionado a los pueblos originarios por encima de los intereses inmobiliarios. Hoy ante la falta de dicha planeación urbana ha generado consecuencias en el abastecimiento de agua, deterioro al medio ambiente y sobre todo cuando se permite la construcción de una unidad o conjunto habitacional en escalas y dimensiones en terrenos que no soportan el peso o que ya se encuentran sumamente

habitados ocasionan diversos problemas de abastecimiento, de control sanitario o incluso los de movilidad para las personas.

Todo ello, por el interés económico y la mercantilización que no va conforme a los principios sociales y de vivienda de algunos depredadores inmobiliarios, aunado a la corrupción de autoridades que otorgan permisos sin control y que los efectos se han producido como es el desplazamiento de colonias de época para darle apertura a cambios que no son siempre los favorables para otras personas, como es el alza injustificada de precios de adquisición como de renta.

El derecho a la vivienda digna o adecuada va enfocada principalmente al respeto de los derechos humanos y que, paradójicamente es la principal violación que se comete en muchos casos como son los derechos de movilidad, intimidación, de ruido y a la seguridad de las personas, así como al acceso de servicios mínimos.

En el peor de los escenarios se da el efecto de amenazar o intimidar a las personas que deban de desocupar un lugar al que se oponen vender, muchas familias han tenido que abandonar sus hogares donde quizá llevaban años habitando. Hoy este efecto no solo ha tenido consecuencias en el desplazamiento, se observan ya en restaurantes menús en otro idioma o el cobro de renta en dólares, espacios solo reservados para extranjeros y los precios de consumo o en la prestación de servicios están delimitados para favorecer a las clases sociales con mayores ingresos, comúnmente se le conoce como Gentrificación.¹¹

Uno de elementos esenciales de la vivienda es inferir en el hecho de que no solo se trata en la propiedad o el uso de misma, sino proteger en todas sus aristas a quienes la habitan y la zona de esa población. Es decir que debe prevalecer la convivencia y el nivel de oportunidades cuando se trata de espacios compartidos en áreas de recreación o de descanso.

En el transcurso de los últimos años estas áreas de oportunidad se han perdido poco a poco ya que cada vez se ha optado más por los intereses mercantiles que el de la sociedad en sí. Se optó por una política de construcción masiva o permitir los asentamientos en zonas irregulares o de peligro, no se respetaron la ejecución y planeación urbana.

Lo anterior, ha generado un efecto como lo que está sucediendo en la Ciudad de México desde 2014 donde se estimaba que se requerían al menos 70.000 viviendas nuevas al año, sin embargo, el 70 por ciento de las cuales tendrían que ser de vivienda social, pero solo se

¹¹ Gentrificación, Revista Chilango, Carla Luisa Escoffié, septiembre de 2024, recuperado de: <https://www.chilango.com/revista/edicion-septiembre-2024/Chilango248.pdf>

construyeron 10.000 que fueron dirigidas fundamentalmente a los mercados medio y residenciales¹².

En efecto, no es que no exista el suelo en la CDMX, sino que se desaprovecha para beneficiar un sector de la sociedad o empresarial para desplazar a quienes no tienen los recursos suficientes para el pago o renta de una zona y que de continuar con esta tendencia se perderán zonas que puedan privilegiar a todas y todos los ciudadanos de esta Ciudad y generar condiciones de discriminación y desplazamiento de barrios.

Asimismo, es preciso destacar que en la Ciudad de México el alto costo de las rentas se ha disparado al grado que se tiene que compartir la vivienda, sobre todo en las y los jóvenes que tienen que trabajar y estudiar. En un estudio realizado por la consultora *Atlantia Search* señala que en el periodo comprendido de 2013 a 2017 el ingreso de los capitalinos incrementó en 1.4 por ciento, mientras que las rentas han incrementado 3.3 por ciento. Por ejemplo, en 2013 la renta de un departamento con un costo de 11,900 pesos pasó a 19.000 pesos dentro de este periodo de 5 años¹³, aunado a una serie de requisitos que en algunos casos pudieran constituirse en una violación de derechos contractuales, como es que el arrendatario tenga que pagar por la póliza jurídica y que en esencia esta debe ser cubierta por el arrendador.

Otro efecto negativo del boom inmobiliario se ha dado con mayor frecuencia durante los últimos 20 años con la construcción masiva de fraccionamientos habitacionales, fue el desplazar a las personas originarias de cierta localidad o colonia donde inicialmente se comienza en la construcción donde van elevando los costos de la zona por los servicios que otorga, sin importar que afecte a otra localidad o colonia que pierda esos derechos o servicios básicos, como quitar el agua de una zona que si tiene para beneficiar a otra zona donde comienza el efecto especulativo para incrementar poco a poco la plusvalía y con ello desplazar a la gente originaria, y la mancha urbana beneficiada aumenta el precio conforme crecen de las zonas desplazadas, es decir afectan a las poblaciones de bajos recursos.

Expertos inmobiliarios como Raquel Rolnik relatora de vivienda de la Organización de las Naciones Unidas de Derechos Humanos ha señalado en diversas ocasiones y ejemplificando lo que sucede en la CDMX que en el sector empresarial inmobiliario existen edificios vacíos en zonas céntricas o de alta demanda poblacional donde la competencia actual es quién

¹² Ciudad de México, una ciudad que expulsa a los pobres, Periódico El País, 10 de abril de 2017, recuperado de:

https://elpais.com/elpais/2017/04/06/seres_urbanos/1491498841_317438.html

¹³ La Ciudad de México se llena de 'roomies', Periódico El País, 3 de abril de 2018, recuperado de: https://elpais.com/internacional/2017/03/31/mexico/1490988466_703428.html?id_externo_rsoc=FB_MX_CM&id_externo_rsoc=TW_AM_CM

construye más pisos y que son ofertados a un costo alto, lo que ha generado que estos espacios están vacíos y sin ocupar ya sea para vivienda o para oficinas¹⁴.

*“Cientos de espacios de oficinas están deshabitados. El estacionamiento del lugar apenas es ocupado por la gente que acude al centro comercial, pero incluso varios espacios comerciales de mall están desocupados [...] es un efecto que se está dando en todas las ciudades del mundo [...] El estado sede de alguna manera, su responsabilidad al sector privado de construir vivienda y en este sentido, **decimos que la vivienda se construye como una mercancía, ya no es un derecho** y en ese juego, en el cual **el Estado deja y facilita que las finanzas y los mercados se apropien de la vivienda**”*

Asimismo, Raquel Rolnik, señala que uno de los principales problemas de las grandes inmobiliarias es que son poco transparentes, que compran miles de metros en distintos lugares de la CDMX y nunca hay claridad en cuanto a los permisos o licencias, así como pueden ser utilizadas para el lavado de dinero como lo que sucede principalmente en Cancún¹⁵.

En otro orden de ideas, conforme a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en México de las 43.9 millones de viviendas particulares existentes 6.1 millones están deshabitadas, esta cifra se incrementó en un 2.4 por ciento respecto del año 2010 cuando solo había 4.9 millones de viviendas bajo esta circunstancia.¹⁶

Los resultados del mismo censo también reflejan que hay 2.5 millones de viviendas de uso temporal u ocupación esporádica, es decir que solo se usan pocos días al año como los fines de semana, este tipo de viviendas en 10 años se incrementaron en 500 mil unidades.¹⁷

Son los estados de Morelos, Hidalgo, Guerrero, Oaxaca, Zacatecas y Michoacán en donde se perciben más viviendas deshabitadas, por el contrario, en la Ciudad de México, Baja California, el Estado de México, Coahuila y Aguascalientes son las entidades tienen un menor porcentaje de este fenómeno social.

¹⁴ Edificios vacíos: el negocio de especular con la vivienda, Pie de página MX, 12 de febrero de 2022, recuperado de: <https://piedepagina.mx/edificios-vacios-el-negocio-de-especular-con-la-vivienda/>

¹⁵ Bidem

¹⁶ El informador, “En abandono, 6.1 millones de viviendas de México: Inegi”, 10 de marzo de 2021, recuperado de: <https://www.informador.mx/economia/En-abandono-6.1-millones-de-viviendas-de-Mexico-Inegi-20210310-0091.html>

¹⁷ Bidem.

Entre otros resultados que arrojó el Censo, es que 99 por ciento de las viviendas en el país cuenta con electricidad, inclusive en el 97 por ciento de las localidades de al menos 2,500 habitantes cuentan con dicho servicio. Además, se ha incrementado el número de hogares unipersonales pasando del 8.8 por ciento en 2010 a 12.4 por ciento en 2020, lo que ha ocasionado que se disminuya el número de ocupantes por cada vivienda, pasando de 4.4 a 36.6 en el mismo periodo de tiempo.¹⁸

En este sentido vale la pena señalar que la financiarización de la vivienda ha impulsado una serie de desventajas de establecer medidas de control y protección de los precios de renta o alquiler y las condiciones sobre el uso. Por ejemplo, en Argentina la ciudad se convirtió en un atractivo de inversión conforme fue avanzando la globalización y que las financieras concentraron el valor y/o mediante la adquisición de tierras y su posterior resguardo en el tiempo para comenzar a subir los precios de vivienda en pocos años.

Asimismo, este efecto se dio en España mediante una fuerte inversión inmobiliaria mediante créditos bancarios para jóvenes que se vieron beneficiados del otorgamiento de estos, y que posteriormente se notó que esta generación está endeudada hasta el último día de sus vidas y hay quienes ni siquiera pudieron continuar pagando, además de que dicha inversión desplazó a miles de locatarios ante la especulación y producción de vivienda para un sector de la sociedad y aumentar considerablemente el costo de uso de suelo.

Efecto especulativo.

V. Los macroproyectos han ocasionado el desplazamiento de las personas donde se especula con el precio del suelo y los servicios que pueden aprovechar sin un dictamen o sustento que así lo determine, ocasionando disminuir sus precios para revenderlos en un precio mucho mayor al original y al comenzar la llegada de los nuevos propietarios se dan cuenta que no tienen los servicios básicos como de agua donde compraron, sobre todo en torres de fracciones de enormes dimensiones y que hasta tienen servicios de alberca, obligando a otras localidades o colonias modificar o hasta cortar el flujo diario de agua por días o por horas por beneficiar a estos megaproyectos.

Otro de los importantes problemas que surgen en nuestro país es el desplazamiento interno forzado de las familias, este se da por la grave crisis de violencia que atraviesa nuestro país, tan solo entre el 2021 y 2022 se cuadruplicó el número de personas desplazadas por este

¹⁸ Ibidem.

motivo al pasar de 9,740 a 44,869 con datos de la Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos.¹⁹

Antes, las personas se veían obligadas a abandonar sus hogares por la violencia excesiva en las demarcaciones en las que habitaban buscando un lugar seguro para vivir, empero en la actualidad, las familias ya no se van por mejorar su calidad de vida, sino que la delincuencia organizada ya los despoja de sus bienes a punta de amenazas y violencia, como es el caso de una vecina de San Juan Nuevo en Michoacán que fue despojada de su finca y huerta con 20 hectáreas de aguacate, al denunciar dicho acto a las autoridades, mataron a su esposo, a su hermano y a su hijo, acto seguido la corrieron del pueblo y se encuentra buscando asilo en Estados Unidos y aún en la frontera norte del país le siguen llegar recados de los delincuentes donde le exigen que le entregue los documentos de las propiedades.²⁰

Lo anterior, solo es un ejemplo de lo que padecen las miles de personas que habitan en los estados en donde la violencia y la delincuencia organizada han tomado las calles atemorizando y hostigando a la población civil obligándolos a salir de sus casas y migrar a otros estados para poder vivir en lugares más tranquilos donde puedan rehacer sus vidas, sin embargo no todos corren con la misma suerte, ya que algunos de estos salen con pocos recursos y dejan sus hogares sin llevarse sus pertenencias o documentos, por lo que al encontrarse en un estado de vulnerabilidad recurren a los albergues cercanos a sus municipios de procedencia.

A su vez, estos al no conseguir una forma de obtener recursos para sobrevivir migran hacia las ciudades fronterizas del norte del país para buscar asilo en Estados Unidos, sin embargo, al no contar con sus documentos personales y al no tener las suficientes pruebas que convenzan a las autoridades que hay un temor fundado por su vida si regresan a sus comunidades, por lo que no son aceptados en dicho país, quedando en un estado de vulnerabilidad que no les permite vivir de manera digna.

Vivienda abandonada

VI. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en México hay 43 millones 889 mil 122 casas, de las cuales

¹⁹ El Economista, "En México no solo hay desplazados por violencia; ahora se multiplican los expulsados por la delincuencia organizada", 27 de febrero de 2022, recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/En-Mexico-no-solo-hay-desplazados-por-violencia-ahora-se-multiplican-los-expulsados-por-la-delincuencia-organizada-20220225-0092.html>

²⁰ Ibidem.

alrededor de 6 millones 155 mil 682 están deshabitadas. La cifra corresponde al 14.03% del total de todas las casas particulares en México²¹.

Desde el año 2008 se incrementó en nuestro país la construcción de vivienda de manera masiva en el INFONAVIT pero mal planeado y con estudios precarios respecto a los créditos que se otorgaban, dicho efecto generó cartera vencida de miles de personas trabajadoras. Incluso se dice que a partir de esta fecha las personas trabajadoras perdieron la garantía de acceso a la vivienda. Por otro lado, en el año 2010 las instituciones de gobierno reconocieron que había 5 millones de viviendas deshabitadas en México, y a pesar de los esfuerzos para lograr una política habitacional que logre revertir dichas cifras, para el año 2020 aumentó a 6 millones²².

Asimismo, conforme a datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, existen 35.3 millones de Viviendas Particulares Habitadas (VivPH) en el país, sin embargo, dichos datos excluyen a los 6.15 millones de viviendas deshabitadas registradas también en el censo de 2020 sin hacer referencia que está sucediendo con este efecto. Incluso muchas de las viviendas abandonadas en nuestro país obedecen a la imposibilidad de pagar un crédito y que este efecto se vio en aumento tras la pandemia por la falta de ingresos. A la fecha dichas viviendas han sufrido de saqueos, vandalismo o hasta tiraderos de basura de los municipios o localidades aledañas.

“Se ha identificado otra práctica conocida como “acumulación por desposesión”, donde pierden la titularidad de la vivienda que estaba en cartera vencida, es decir, “hay una desposesión de los mecanismos de acceso al crédito, además del inmueble mismo. Esta desposesión empobrece y descapitaliza a los mexicanos y a las personas que han perdido su propiedad”²³.

Durante los últimos meses la Presidenta Claudia Sheinbaum señaló que lanzará un nuevo programa de vivienda, en el que planea se construyan alrededor de 1 millón de casas durante su administración. Asimismo, señaló que actualmente hay **600 mil viviendas abandonadas** que se construyeron durante el sexenio de Vicente Fox y Felipe Calderón, aunado a las políticas de corrupción de vivienda con Enrique Peña Nieto ocasionando más el abandono y aunado al desplazamiento de comunidades por el crimen organizado. Sin

²¹ Verdadero que hay 600 mil viviendas abandonadas en México, Verificado, Debanhi Soto Lara, 15 de octubre de 2024, recuperado de: <https://verificado.com.mx/verdadero-600-mil-viviendas-abandonadas-mexico/>

²² Aumento de viviendas deshabitadas en México es muestra del fracaso de la política de vivienda, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, 2022, recuperado de: <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101>

²³ Idem

embargo, es preciso señalar que actualmente se estima que existen en el país 6 millones de casas abandonadas en el país, lo que se puede traducir en una posible recuperación para las personas.

Problemática del Estado de Baja California Sur

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Baja California Sur 2021-2027, donde se estipula en el eje 1 punto 10 que habla de la **vivienda digna**.

En materia de vivienda, la política pública del actual gobierno se orienta a garantizar que las familias sudcalifornianas, especialmente las de más escasos recursos, cuenten con una vivienda digna y decorosa para que puedan vivir con seguridad, paz y dignidad, con espacios habitables, con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad, que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción.

El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), establece fundamentos para cumplir con el propósito que la Ley General de Desarrollo Social le ha encomendado en materia de definición y medición de la pobreza, carencias y rezago social en vivienda engloba 2 umbrales, uno relacionado con la calidad y espacios de la vivienda que considera pisos, muros, techos y hacinamiento y otro en la disponibilidad de servicios básicos como son agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Resulta relevante precisar que en cuanto al umbral de calidad y espacio de la vivienda, se considera que una persona presenta la carencia por calidad y espacios de la vivienda si reside en una que al menos tenga una de las características siguientes: el material de los pisos es de tierra, los techos son de lámina de cartón o desechos, los muros son de barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto, o material de desecho, y la razón de personas por cuarto que están en hacinamiento es mayor que 2.5.

En el año 2020, de acuerdo con datos del CONEVAL, el 11.4 % de la población estatal vivía con carencia por calidad y espacios de la vivienda, que significan más de 92 mil habitantes y el 9.4% presenta carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda, es decir, más de 76 mil personas.

Si bien se muestra un avance en comparación con el año 2018, el número de personas en carencia de calidad y espacios de la vivienda y servicios básicos en la vivienda sigue siendo alto, razón por la cual resulta necesario desarrollar acciones que permitan superar esos rezagos, a fin de ofrecer a los que menos tienen mejores condiciones de vida, así como un

entorno favorable para la convivencia familiar, que contribuya a eliminar los índices de violencia intrafamiliar y a mejorar las condiciones de salud, entre otros.

Es claro que los indicadores han ido a la baja; según el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, existen 239,358 viviendas particulares habitadas, de las cuales 17,794 generan hacinamiento en las familias por falta de espacio habitacional, lo que significaría cuantiosas inversiones superiores a los 5,000 millones de pesos para estar en posibilidad de avanzar en la erradicación del hacinamiento que se registra en la entidad.

Además, existen en el estado 18,300 viviendas que carecen de muro firme, 46,123 viviendas no cuentan con techo firme y 11,234 carecen de piso firme. Respecto a las cifras mencionadas, se estima que se requieren alrededor de 3,601 millones de pesos para atender dichos rezagos por carencias en la calidad de las viviendas.

En cuanto a la disponibilidad de servicios básicos, vale la pena anotar la carencia por acceso al agua entubada que es la de mayor rezago en el estado, ya que el 5.3% de la población sudcaliforniana la padece; en el ámbito municipal, Mulegé es el que presenta el mayor índice de rezago social por carencia de servicios básicos en la vivienda.

Aún existe un rezago social por carencia en calidad y espacios en la vivienda, que se debe al hacinamiento en gran parte de la población sudcaliforniana; por ello se hace necesario gestionar recursos suficientes para disminuir este rezago y realizar acciones y obras para mejorar la calidad de las viviendas que garanticen la seguridad de las familias ante el embate de fenómenos naturales que enfrenta la entidad.

Referente al rezago en el acceso al servicio de agua entubada y a la red de drenaje, se requiere coordinar esfuerzos y aplicar recursos de los tres órdenes de gobierno. Referente al rezago en el acceso al servicio de agua entubada y a la red de drenaje, se requiere coordinar esfuerzos y aplicar recursos de los tres órdenes de gobierno.

Y considerando los Objetivos, estrategias y líneas de acción no se están aplicando como lo marca el plan de desarrollo:

Objetivo 1. Garantizar a los habitantes del estado una vivienda adecuada y segura para mejorar la calidad de vida de las familias más vulnerables y dar certeza a su patrimonio.

Estrategia 1.1. Consolidar un Programa de Vivienda que garantice el acceso al mejoramiento, ampliación y a la adquisición de viviendas para la población.

Líneas de acción 1.1.1. Promover la instrumentación de un Programa de Vivienda que considere la construcción, el mejoramiento y ampliación de viviendas.

1.1.2. Promover programas de edificación, ampliación y mejoramiento de viviendas, con recursos estatales, federales, de asociaciones civiles, de cámaras y empresas privadas.
Estrategia 1.2. Mejorar la calidad y espacios de las viviendas.

Líneas de acción 1.2.1. Impulsar un programa de construcción de recámaras adicionales con mayor dimensión.

1.2.2. Desarrollar un programa de construcción de baños incluyentes para personas con discapacidad, síndromes y trastornos.

Estrategia 1.3. Fomentar un esfuerzo en coordinación con los tres órdenes de gobierno para desarrollar acciones para la creación de reservas territoriales para vivienda.

Línea de acción 1.3.1. Coordinar esfuerzos interinstitucionales para crear reservas territoriales para vivienda.

Estrategia 1.4. Realizar acciones que permitan dar estabilidad, certeza y confianza al patrimonio de las familias.

Línea de acción 1.4.1. Gestionar acciones para la regularización de la tenencia de la tierra ante la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales y los Ayuntamientos, la liberación de hipotecas y entrega de títulos de propiedad.

En el eje 1 del mismo plan estatal de desarrollo en específico en el eje 1 bienestar e inclusión punto 5 se habla de las personas con discapacidad.

Organismos internacionales, como la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y la Organización Mundial de la Salud (OMS) establecen que la inclusión social es el acceso a toda persona a la educación, a servicios de salud, a oportunidades de trabajo, **de vivienda**, de seguridad, donde no importe su origen, religión, etnia, orientación sexual, capacidad intelectual, género, situación financiera, entre otros.

Acorde a la orientación de las políticas públicas delineadas por la actual administración, que están entre otras orientadas a lograr el bienestar social, el análisis sobre la situación actual de las personas con discapacidad en Baja California Sur revela que es imprescindible desarrollar acciones gubernamentales en coordinación con los tres órdenes de gobierno y con la sociedad que permitan ofrecer y mejorar las condiciones de vida, que lamentablemente enfrenta un segmento de la población estatal como es el caso, entre otros, de las personas con discapacidad, que tienen síndromes y que padecen trastornos por diversos factores.

De acuerdo en lo establecido en:

Objetivo 2. Proporcionar servicios de gestión, atención y movilidad a las personas con discapacidad con fundamento en los principios establecidos en la Ley Estatal para la Inclusión de las Personas con Discapacidad en Baja California Sur.

Estrategia 2.1. Desarrollar acciones para facilitar la movilidad de las personas con discapacidad en los espacios públicos o privados.

Líneas de acción 2.1.1. Promover la creación de infraestructura física y el equipamiento de instalaciones públicas e incrementar los recursos técnicos, materiales y humanos para la atención de calidad y calidez accesible para la población con discapacidad de toda la entidad.

Es por esta razón que se consideran todos estos puntos a su consideraciones y cumplir a su cabalidad dicho plan de desarrollo.

Y también contemplar lo establecido en la **LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE BAJA CALIFORNIA SUR**

En su artículo 2 Para cumplir con su objeto, el Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

fracción 16 Promover la creación de planes y programas de vivienda que garanticen el acceso a personas con discapacidad, siempre que estas cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, debiendo realizar las adecuaciones arquitectónicas en las viviendas para garantizar el pleno desarrollo de dichas personas.

Derivado de lo anterior, se somete a consideración la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA ARTÍCULO 13 PARRAFO 7 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Único. Se reforma..., para quedar como sigue:

Artículo 13... Todos los habitantes del Estado tienen derecho a una alimentación nutritiva, suficiente y de calidad, a la protección de la salud, y en general, al bienestar y a la seguridad individual y social, como objetivos de la permanente superación del nivel de vida de la población. La ley definirá las bases y formas para conseguir estas finalidades en concurrencia con la Federación.

2... Las leyes aplicables definirán las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud proporcionados por el Estado.

3.... Todos los habitantes del Estado tienen derecho a participar en la vida cultural, artística, científica y tecnológica de la comunidad y en los beneficios que de ello resulten.

4... Toda persona tiene derecho a la cultura física y a la práctica del deporte. Corresponde a las autoridades Estatales y Municipales su estímulo, fomento, desarrollo, fortalecimiento, protección y garantía conforme a las leyes de la materia.

5... Todos los habitantes del Estado tienen derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho de todo individuo de gozar de un ambiente ecológicamente equilibrado y la protección de los ecosistemas que conforman el patrimonio natural de Baja California Sur. Los habitantes del Estado tienen derecho a conocer y tener acceso a la información actualizada acerca del estado del ambiente y de los recursos naturales de la entidad, así como a participar su protección y en las actividades designadas a su conservación y mejoramiento. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quién lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley, por lo tanto, todas las personas y los sectores público, social y privado coadyuvarán con las autoridades administrativas del Estado, para que la producción y consumo de bienes y servicios se realicen cuidando el medio ambiente y los recursos naturales, bajo criterios de sustentabilidad y economía circular, en la forma y términos que dispongan las leyes.

6... Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, el Estado y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

7... Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda **digna y adecuada, la cual deberá cumplir con criterios de durabilidad, seguridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal adecuada a las necesidades de las personas jóvenes y con discapacidad, que permita tener accesibilidad para su movilidad y cercanía a servicios de salud, educación, transporte adecuado y eficiente, además de procurar la proximidad a fuentes de trabajo y espacios públicos, mismas que deberán hacerse respetando la diversidad cultural y arquitectónica de las localidades.** La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Para tal efecto el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales, deberán implementar políticas y programas de acceso a la vivienda; desarrollarán planes de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en colaboración con el Gobierno Federal; inducirán a los sectores privado y social hacia ese propósito, de conformidad con las disposiciones aplicables; y deberán garantizar la dotación de servicios públicos, en coordinación con los Municipios.

dice	debe decir
Artículo 13. Párrafo 7 Todos los habitantes del Estado tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y sustentable, que sea la base de su patrimonio familiar, como objetivo de la permanente superación del nivel de vida de la población. Para tal efecto el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales, deberán implementar políticas y programas de acceso a la vivienda; desarrollaran planes de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en colaboración con el Gobierno Federal; inducirán a los sectores privado y social hacia ese propósito, de conformidad con las disposiciones aplicables; y deberán garantizar la dotación de servicios públicos, en coordinación con los Municipios.	Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la cual deberá cumplir con criterios de durabilidad, seguridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal adecuada a las necesidades de las personas jóvenes y con discapacidad, que permita tener accesibilidad para su movilidad y cercanía a servicios de salud, educación, transporte adecuado y eficiente, además de procurar la proximidad a fuentes de trabajo y espacios públicos, mismas que deberán hacerse respetando la diversidad cultural y arquitectónica de las localidades. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Para tal efecto el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales, deberán implementar políticas y programas de acceso a la vivienda; desarrollarán planes de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en colaboración con el Gobierno Federal; inducirán a los sectores privado y social hacia ese propósito, de conformidad con las disposiciones aplicables; y deberán garantizar la dotación de servicios públicos, en coordinación con los Municipios.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al momento de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO .

SEGUNDO. Una vez a la entrada en vigor del presente Decreto al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO) formulará, o adecuará los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o el alza adicional discriminatoria de vivienda, en un plazo no mayor a 180 días naturales.

TERCERO. Una vez a la entrada en vigor del presente Decreto, el INVI deberá modificar la reglamentación para adecuarla con las facultades del Consejo Estatal de Vivienda, debiendo incorporar políticas y programas que fomenten la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social en un plazo no mayor a 180 días naturales a su entrada en vigor.

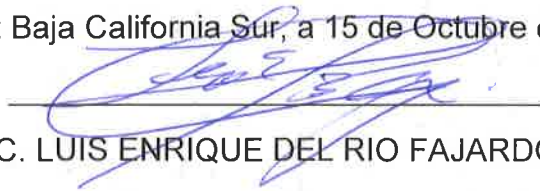
CUARTO. Tomar en cuenta y consideren los siguientes puntos las dependencias de gobierno estatales, gobiernos estatales y municipales, así como las y los diputados legislar para garantizar este derecho con los siguientes puntos a consideración:

- Pueden existir programas de remediación ambiental Sería crear una NTC sobre construcción y remediación ambiental, (NTC sería una norma técnica complementaria).
- En el un tema económico actualmente existe una oferta de vivienda de interés social muy limitada, porque los créditos de vivienda no alcanzan a cubrir los costos para ser claros el impacto en el costo de la vivienda.
- Tomar en cuenta además que el FSR (factor de salario real), así como el aumento del salario mínimo que se ajusta cada año resultado menor crédito de vivienda por parte de Infonavit.

ATENTAMENTE:

"POR UNA VIVIENDA DIGNA"

La Paz Baja California Sur, a 15 de Octubre de 2025


C. LUIS ENRIQUE DEL RIO FAJARDO