



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

"2025, AÑO DEL PADRE FRANCISCO EUSEBIO KINO"

"2025, AÑO DE LA MUJER INDÍGENA Y AFROMEXICANA"

"OCTUBRE, MES DE LA SUDCALIFORNIDAD"

DIPUTADA MARÍA 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

P R E S E N T E

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura y Obra Pública** de esta
XVII Legislatura le fue turnada para su estudio y dictamen la iniciativa con proyecto de
decreto a través del cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la **Ley de
Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur**, presentada por el ciudadano
profesor **Víctor Manuel Castro Cosío**, en su calidad de **Gobernador Constitucional del
Estado de Baja California Sur**.

Esta Comisión, con fundamento en los artículos 44, 45, 46 fracción XXXI incisos a) y c),
115 primer párrafo, 116 primer párrafo y 117, todos de la Ley Orgánica del Poder
Legislativo del Estado de Baja California Sur procede a emitir en consecuencia el presente
dictamen con proyecto de decreto.

Para dar mayor claridad y sencillez expositiva al documento que hoy se presenta ante
esta Soberanía Popular, este se ha estructurado en 3 diversos apartados, los cuales,
atendiendo a su propósito específico se explican por sí mismos y se describen de la
siguiente manera:

I. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE DICTAMEN;

II. CONTENIDO GENERAL DE LA INICIATIVA; y

III. PROCESO DE ANÁLISIS Y SENTIDO DEL DICTAMEN.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

Bajo esta estructura de trabajo procedemos a emitir el dictamen de referencia, conforme a lo siguiente:

I. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE DICTAMEN

PRIMERO. El **Jueves 10 de Julio de 2025** se recibió en las oficinas de la Oficialía Mayor del Congreso del Estado la **iniciativa con proyecto de decreto** que propone **reformar y adicionar** la **Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur**, suscrita por el ciudadano profesor **Víctor Manuel Castro Cosío**, en su calidad de **Gobernador Constitucional del Estado de Baja California Sur**.

SEGUNDO. En sesión pública ordinaria de la Diputación Permanente celebrada el día **martes 15 de Julio** del año en curso, se presentó la iniciativa con proyecto de decreto descrita en el antecedente anterior, misma que conforme a las disposiciones conducentes de nuestra normatividad parlamentaria fue turnada en la misma sesión a esta **Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Infraestructura y Obra Pública** con el objeto de proceder a su revisión, análisis, estudio y posterior emisión del dictamen correspondiente.

II. CONTENIDO GENERAL DE LA INICIATIVA

La iniciativa que es objeto de estudio del presente dictamen propone modificaciones a diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano con el objeto de incorporar la figura de los **Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico** como instrumentos que hagan posible atender de manera focalizada el déficit de vivienda social, asequible y de bajo costo en zonas estratégicas del territorio estatal, es decir, impulsar la oferta de zonas habitacionales de calidad y facilitar la **regularización del suelo** y la **dotación de equipamientos urbanos esenciales**, en beneficio de la población con mayores necesidades habitacionales.

En todo caso, la figura de los Polígonos Prioritarios deberá entenderse como una **excepción justificada a los Programas o Planes de Desarrollo Urbano (PDU)**, en virtud de que dichos instrumentos, en muchos casos, **no han previsto estrategias claras ni suficientes** para atender problemáticas específicas, como la escasez de vivienda asequible. Esta omisión resulta especialmente crítica en municipios como **Los Cabos**, donde la presión demográfica y el encarecimiento del suelo han agudizado la crisis habitacional, haciendo indispensable la intervención directa del Estado mediante mecanismos extraordinarios de planeación y gestión del territorio.

En este orden de ideas se insiste en reiterar que a través de este planteamiento legislativo se busca regular y detallar a nivel local la potestad que ya otorga a los



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

gobiernos de las entidades federativas y a los municipios del país la vigente Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano expedida por el Congreso de la Unión a finales del año 2016 para declarar la existencia de **Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico**.

Al respecto el iniciador en la parte expositiva de su propuesta señala que:

“El desarrollo urbano se define como el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en su Artículo 11 establece que, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, el Estado contemplando el interés de la sociedad, cuenta con la facultad de prever el mejor uso de suelo y las aguas cuidando su conservación y estableciendo adecuadas provisiones, usos, reservas territoriales, orientando el destino de tierras y aguas de jurisdicción estatal a fin de garantizar a la población un mejor desarrollo urbano.

El Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027, documento rector de la Administración Pública Estatal que encabezo, contempla en el objetivo I, de su Eje I denominado “Bienestar e Inclusión”, garantizar a los habitantes del Estado una vivienda adecuada y segura para mejorar la calidad de vida de las familias más vulnerables.

Para lograr dicho objetivo, se plantea como estrategia la implementación de programas de vivienda que abarquen la construcción, el mejoramiento y ampliación de viviendas incluso con recursos estatales, federales entre otros.

Para estar en posibilidades de lograr el objetivo mediante las estrategias planteadas en el Plan Estatal de Desarrollo, es necesario cumplir con las metas establecidas, como lo son; formalizar acuerdos y convenios para desarrollar programas de vivienda y contribuir a abatir el rezago de la oferta, en la realización de estas metas radica la importancia de la reforma que se plantea, en razón de dar cumplimiento a la implementación de los programas de vivienda en concurrencia con los demás órdenes de Gobierno, para agilizar los procesos de construcción e ir en armonía con los programas del Gobierno Federal. Cabe mencionar, que, en el Estado, se considera de utilidad pública, la edificación o mejoramiento de viviendas de interés social y popular.

En Baja California Sur las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano son de orden público y de interés social, tienen por objeto entre otros, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado de Baja California Sur, así como establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios para ordenar y regular los Asentamientos Humanos, y establecer las normas básicas para planear, reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, así como la edificación en los mismos.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

En armonía con las políticas públicas del Gobierno Federal, en materia de vivienda, cabe mencionar que el Gobierno Federal presentó recientemente los planes de acción para este año, destacando un programa de construcción y mejora de viviendas que busca beneficiar a las familias más vulnerables en México, como parte de la estrategia nacional de vivienda, cuyo proyecto inicia en 18 entidades federativas, los proyectos se enfocarán en zonas urbanas con servicios básicos, asegurando el cumplimiento de estándares de habitabilidad y seguridad, para lo cual, el Gobierno del Estado, debe estar preparado para coordinarse con el gobierno federal en tan importantes acciones en beneficio de miles de habitantes en Sudcalifornia.

Los polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico son una iniciativa del Gobierno Federal para impulsar la creación de áreas de vivienda planificadas de forma sostenible, así como para promover la participación de los Gobiernos Estatales y Municipales a través de los organismos encargados del ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda o desarrollo económico.

Con la presente reforma que establece la posibilidad de la creación de los polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico, se busca impulsar la oferta de zonas habitacionales de calidad, asegurar que la infraestructura y equipamiento urbano cubran las necesidades sin generar altos costos para su provisión y mantenimiento y que los Gobiernos Estatales y Municipales se participen en el Desarrollo Urbano.

Los objetivos más importantes que se pretenden lograr son la creación de la oferta de viviendas, aplicar la sostenibilidad en la creación de nueva infraestructura de vivienda para lograr el desarrollo humano en total respeto al medio ambiente a través de una urbanización más ordenada, justa y sostenible, evitar la construcción de viviendas en áreas no adecuadas o de riesgo, procurar el uso eficiente de los recursos y con ello coadyuvar al desarrollo equilibrado en el Estado."

III. PROCESO DE ANALISIS Y SENTIDO DEL DICTAMEN

Bajo estas condiciones la comisión dictaminadora acordó en primer término socializar el contenido de la propuesta legislativa con los cinco ayuntamientos de la entidad con el objeto de conocer su opinión y punto de vista sobre la referida propuesta. En este sentido se enviaron en la última semana del mes de julio los correspondientes oficios dirigidos a las personas titulares de la presidencia municipal de cada ayuntamiento.

En forma paralela a lo anterior, este órgano de dictamen llevó a cabo una primera reunión de trabajo en la segunda quincena del mes de julio con la representación federal de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SEDATU) y del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en Baja California Sur para profundizar sobre los alcances de la iniciativa que hoy se dictamina, sobre todo porque la motivación principal está asociada a la Política Nacional de Vivienda del actual gobierno de la República.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

Posteriormente, se recibieron en esta comisión durante el mes de agosto los comentarios y opiniones de los Ayuntamientos de Los Cabos y La Paz, no así del resto de los ayuntamientos hasta la fecha, mismos que en su debida oportunidad fueron motivo de análisis compartido con las referidas instancias federales, conjuntamente con la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad y la Subsecretaría de la Consejería Jurídica, ambas del Gobierno del Estado.

En este marco, se facilitó la construcción de un planteamiento robustecido con la pluralidad de visiones de las instancias involucradas y de los propios Ayuntamientos, sobre todo para asegurar el pleno respeto a las competencias que el orden jurídico mexicano otorga en dicha materia a los municipios, sin dejar de lado su naturaleza concurrente, es decir, tanto la federación, como las entidades federativas y los municipios tienen asignado un catálogo de atribuciones que les permite colaborar y coordinarse adecuadamente en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano..

Una vez enriquecido el planteamiento original y establecida la conformidad sobre el nuevo contenido la comisión de dictamen celebró una reunión de trabajo el pasado 21 de octubre a la que fueron convocados la totalidad de los integrantes de la legislatura y las instancias federales y estatales ya referidas, con el objeto de dar a conocer y socializar el contenido de la propuesta que mediante este dictamen se pone hoy a su consideración.

En todo caso esta comisión reitera que este será un mecanismo que se ejercerá de forma excepcional, objetiva, técnica y con plena observancia de los principios de desarrollo sustentable, planeación democrática y equidad territorial. Ello es así ya que los Polígonos Prioritarios son áreas territorialmente delimitadas, que han sido diagnosticadas técnica y socialmente como adecuadas para la intervención de acciones urbanas que permita la vivienda adecuada y asequible, regularización de la tenencia de la tierra y la inversión pública en espacio público para la creación de equipamiento urbano. En suma, la declaratoria de estos polígonos permitirá orientar, coordinar y concentrar recursos públicos y privados, garantizando condiciones mínimas para el desarrollo urbano planificado y sostenible.

En entidades como La Paz y Los Cabos, el acceso a suelo urbano apto para vivienda se ha visto limitado por múltiples factores: disponibilidad reducida, precios elevados, barreras normativas y baja conectividad en zonas periféricas.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

Esta realidad encarece la producción de vivienda, agrava la segregación socioespacial y empuja a familias en situación de vulnerabilidad a asentamientos irregulares, sin servicios básicos y en zonas de riesgo.

Frente a ello, potencializar y facilitar el uso del suelo urbano representa una estrategia clave para:

- Reducir el costo del suelo como componente del precio final de la vivienda;
- Aprovechar la infraestructura existente, densificando de forma ordenada zonas urbanas consolidadas;
- Reducir los costos de urbanización, al evitar extender redes hacia áreas remotas;
- Fomentar localización adecuada, cercana a servicios, empleo y transporte público;
- Prevenir la expansión descontrolada, mitigando impactos ambientales y sociales;
- Alinear incentivos del sector privado con los objetivos de vivienda social, a través de normas claras y estímulos compatibles con el interés público;
- Generar reservas estratégicas de suelo habilitado, que permitan responder con flexibilidad a necesidades futuras de vivienda.

Por todo esto declarar Polígonos Prioritarios permitirá a la autoridad estatal garantizar la función social del suelo y orientar con eficacia la política pública de vivienda hacia quienes más lo necesitan. Además, esta política pública fortalece la gobernanza territorial, facilita la producción de vivienda social en zonas estratégicas; reduce los costos estructurales de acceso al suelo urbano; armoniza las decisiones del Ejecutivo y de los Ayuntamientos con la legislación vigente; y garantiza que toda acción esté respaldada por criterios técnicos y sociales.

Se trata, por tanto, de un instrumento jurídico que permitirá a Baja California Sur avanzar hacia un modelo de ciudad más equitativo, sostenible y justo para quienes más lo necesitan.

Así, y con la intención de poder apreciar con mayor claridad los cambios que se pretenden incorporar a la Ley de Desarrollo Urbano este órgano legislativo de dictamen estimó conveniente la elaboración del siguiente cuadro comparativo, para contrastar la redacción actual con la propuesta de nueva redacción, respecto de los artículos involucrados en la reforma:

**PROPUESTA DE MODIFICACIONES A LA LEY DE DESARROLLO URBANO CON EL OBJETO DE
INCORPORAR LA FIGURA DENOMINADA "POLIGONO PARA EL DESARROLLO O
APROVECHAMIENTO PRIORITARIO O ESTRATÉGICO DE INMUEBLES"**

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
---------------	-----------



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por: I a XXXIII.	ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por: I a XXXIII. XXXIV. POLÍGONOS PARA EL DESARROLLO O APROVECHAMIENTO PRIORITARIO O ESTRATÉGICO DE INMUEBLES: Son Instrumentos específicos de gestión de suelo que delimitan áreas específicas de los centros de población con el propósito de ejecutar políticas públicas en materia de vivienda permitiendo acciones de desarrollo urbano que optimicen la infraestructura existente, impulsen la inversión pública, faciliten la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo o implementen programas de movilidad.
ARTÍCULO 10. - Corresponde al gobernador, en el ámbito de su respectiva jurisdicción, las siguientes atribuciones: I a XV. XVI.- Las demás que le señalen esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.	ARTÍCULO 10. - Corresponde al gobernador, en el ámbito de su respectiva jurisdicción, las siguientes atribuciones: I a XV. XVI.- Emitir declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, por si o previa solicitud por parte de entes públicos de cualquier nivel de Gobierno, de conformidad a lo establecido en el artículo 104 Quater de la presente Ley. XVII.- Las demás que le señalen esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
ARTÍCULO 12.- A la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: I a XV. XVI.- Las demás que le señalen las disposiciones legales vigentes y que le asigne el gobernador del Estado	ARTÍCULO 12.- A la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: I a XV. XVI.- Emitir opinión de conveniencia para la declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

	XVII.- Las demás que le señalen las disposiciones legales vigentes y que le asigne gobernador del Estado.
ARTÍCULO 13.- Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones: I a XXIV. XXV. Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables;	ARTÍCULO 13.- Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones: I a XXIV. XXV.- Elaborar e integrar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, a través de sus dependencias competentes, previa declaratoria de creación emitida por el gobernador del Estado conforme a la fracción XVI del artículo 10 de la presente Ley; XXVI.- Aprobar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles; y XXVII. Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables.
ARTÍCULO 17.- En la aprobación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, así como para formular, aprobar y administrar la zonificación según lo establecido por el artículo 56 de esta Ley, se deberá observar el siguiente procedimiento: I.- La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;	ARTÍCULO 17.- En la aprobación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, así como para formular, aprobar y administrar la zonificación según lo establecido por el artículo 56 de esta Ley, se deberá observar el siguiente procedimiento: I.- La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

II.- Una vez presentado el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, se establecerá un plazo hasta por 120 días naturales y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del que se trate; III.- Para aprobar un nuevo plan de zonificación o la modificación de uno existente, se deberá contar con dictamen objetivo y técnico en el cual se fundamente que la nueva zonificación o la modificación a uno existente conlleva beneficios para la población del Municipio correspondiente y cumpla con los supuestos establecidos en el Artículo 56 de ésta Ley, así como que obedece a la planeación ordenada a largo plazo; IV.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán motivarse y fundamentarse, y estarán a consulta de los interesados, en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante un plazo hasta por 45 días naturales, previo a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano, de la zonificación o sus modificaciones, y V.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo, la zonificación o sus modificaciones, serán publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación del Estado o municipio correspondiente. Cualquier modificación a los planes de desarrollo urbano, o a la zonificación en ellos contenida que se efectúe sin haberse observado el procedimiento que establece	II.- Una vez presentado el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano, de zonificación o sus modificaciones, se establecerá un plazo hasta por 120 días naturales y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del que se trate; III.- Para aprobar un nuevo plan de zonificación o la modificación de uno existente, se deberá contar con dictamen objetivo y técnico en el cual se fundamente que la nueva zonificación o la modificación a uno existente conlleva beneficios para la población del Municipio correspondiente y cumpla con los supuestos establecidos en el Artículo 56 de ésta Ley, así como que obedece a la planeación ordenada a largo plazo; IV.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán motivarse y fundamentarse, y estarán a consulta de los interesados, en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante un plazo hasta por 45 días naturales, previo a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano, de la zonificación o sus modificaciones, y V.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo, la zonificación o sus modificaciones, serán publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación del Estado o municipio correspondiente. Cualquier modificación a los planes de desarrollo urbano, o a la zonificación en ellos contenida que se efectúe sin haberse observado el procedimiento que establece
--	--



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
 DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
 ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
 ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

éste artículo, estará afectado de nulidad absoluta.	éste artículo, estará afectado de nulidad absoluta. Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles se formalizarán mediante declaratoria de creación del Gobernador del Estado y la elaboración y aprobación del expediente técnico del ayuntamiento que corresponda, sin requerir el procedimiento anteriormente descrito.
ARTÍCULO 56.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, para cuyos efectos podrán coordinarse con la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad. La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos en los que se determinarán: I a XI.	ARTÍCULO 56. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, así como la zonificación específica para los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, para cuyos efectos podrán coordinarse con la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad. La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, o en su caso, en el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, en los que se determinarán: I a XI.
ACTUALMENTE ESTE CAPÍTULO NO EXISTE	CAPÍTULO XI DE LOS POLÍGONOS PARA EL DESARROLLO O APROVECHAMIENTO PRIORITARIO O ESTRATÉGICO DE INMUEBLES
	ARTÍCULO 104 BIS.- Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles tienen por objeto ejecutar acciones específicas de desarrollo urbano en áreas delimitadas dentro de los centros de población, con el propósito de:



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

ACTUALMENTE ESTE ARTÍCULO NO EXISTE	I.- Cumplir con los objetivos de políticas públicas en materia de vivienda, de cualquiera de los tres niveles de gobierno; II.- Desarrollar proyectos promovidos o financiados por organismos gubernamentales de vivienda que optimicen el aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos existentes; y III.- Impulsar la inversión pública en espacio público, equipamiento urbano e infraestructura por parte de cualquier orden de gobierno. Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, se crearán mediante declaratoria del gobernador, conforme a lo establecido en la fracción XVI del artículo 10 de esta ley.
ACTUALMENTE ESTE ARTÍCULO NO EXISTE	ARTÍCULO 104 TER.- Una vez emitida la declaratoria de creación por parte del gobernador, los Ayuntamientos a través de sus dependencias competentes elaborarán e integrarán el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, en el que contendrá los objetivos, delimitación territorial, densificación y espacio edificable, relocalización de los usos y destinos del suelo, normas urbanísticas aplicables, distribución de cargas y beneficios, así como los procedimientos de gestión y ejecución, para su posterior aprobación.
	ARTÍCULO 104 QUATER.- Para la formalización de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles se observará lo siguiente: I.- El gobernador declarará la creación de Polígonos para el Desarrollo o



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

ACTUALMENTE ESTE ARTÍCULO NO EXISTE	Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, por si o a solicitud de entes públicos de los diversos niveles de gobierno. La Secretaría emitirá opinión de conveniencia para la declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles; II.- El ayuntamiento de acuerdo a la jurisdicción que corresponda en ejercicio de sus funciones, elaborará e integrará el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, estableciendo sus objetivos, delimitación territorial, densificación y espacio edificable, relocalización de los usos y destinos del suelo, normas urbanísticas aplicables, distribución de cargas y beneficios, ello, previo estudios y dictámenes técnicos que sean necesarios para su aprobación; y III.- Una vez realizado lo establecido en las fracciones anteriores, el Ayuntamiento de la jurisdicción que corresponda, podrá aprobar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles. Una vez aprobado el expediente técnico, el Ayuntamiento de la jurisdicción que corresponda, remitirá el acuerdo respectivo al gobernador, para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
--	--



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

Consecuentes con todo lo anterior esta Comisión ha determinado emitir el presente dictamen en sentido positivo.

Finalmente es oportuno señalar que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 16 párrafos primero y segundo de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y 16 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Baja California Sur, se señala que los cambios legislativos que se proponen no generan un impacto presupuestal a las finanzas públicas ya que no conllevan un costo para su implementación en el presente ejercicio presupuestal 2025, esto es no involucran la creación de nuevas estructuras ni de plazas, ya que solo son de orden normativo, esto es de carácter regulatorio.

Por todo lo anteriormente expuesto, se somete a su atenta consideración el presente dictamen con:

PROYECTO DE DECRETO

SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

ARTÍCULO ÚNICO. Se **REFORMAN** la fracción XVI del artículo 10, la fracción XVI del artículo 12, la fracción XXV del artículo 13 y los párrafos primero y segundo del artículo 56; y se **ADICIONAN** la fracción XXXIV al artículo 2, la fracción XVII al artículo 10, la fracción XVII al artículo 12, las fracciones XXVI y XXVII al artículo 13, un último párrafo al artículo 17 y un capítulo XI al Título Cuarto denominado “**De los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles**” compuesto a su vez por los artículos 104 BIS, 104 TER y 104 QUATER, todos de la **Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur**, para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I a XXXIII.

XXXIV. POLÍGONOS PARA EL DESARROLLO O APROVECHAMIENTO PRIORITARIO O ESTRATÉGICO DE INMUEBLES: Son Instrumentos específicos de gestión de suelo que



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

delimitan áreas específicas de los centros de población con el propósito de ejecutar políticas públicas en materia de vivienda permitiendo acciones de desarrollo urbano que optimicen la infraestructura existente, impulsen la inversión pública, faciliten la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo o implementen programas de movilidad.

ARTÍCULO 10. - Corresponde al Gobernador, en el ámbito de su respectiva jurisdicción, las siguientes atribuciones:

I a XV.

XVI.- Emitir declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, por si o previa solicitud por parte de entes públicos de cualquier nivel de Gobierno, de conformidad a lo establecido en el artículo 104 Quater de la presente Ley.

XVII.- Las demás que le señalen esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 12.- A la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones:

I a XV.

XVI.- Emitir opinión de conveniencia para la declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles.

XVII.- Las demás que le señalen las disposiciones legales vigentes y que le asigne el Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 13.- Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I a XXIV.

XXV. Elaborar e integrar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, a través de sus dependencias competentes, previa declaratoria de creación emitida por el Gobernador del Estado conforme a la fracción XVI del artículo 10 de la presente Ley;



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

XXVI. Aprobar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles; y

XXVII. Las demás que se señalen en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la presente ley y demás disposiciones legales que sean aplicables.

ARTÍCULO 17.- En la aprobación y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, así como para formular, aprobar y administrar la zonificación según lo establecido por el artículo 56 de esta Ley, se deberá observar el siguiente procedimiento:

I a V.

....

Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles se formalizarán mediante declaratoria de creación del Gobernador del Estado y la elaboración y aprobación del expediente técnico del ayuntamiento que corresponda, sin requerir el procedimiento anteriormente descrito.

ARTÍCULO 56. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, **así como la zonificación específica para los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles**, para cuyos efectos podrán coordinarse con la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, **o en su caso, en el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles**, en los que se determinarán:

I a XI.

CAPÍTULO XI
DE LOS POLÍGONOS PARA EL DESARROLLO O APROVECHAMIENTO PRIORITARIO O
ESTRATÉGICO DE INMUEBLES

ARTÍCULO 104 BIS.- Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles tienen por objeto ejecutar acciones específicas de desarrollo urbano en áreas delimitadas dentro de los centros de población, con el propósito de:

I.- Cumplir con los objetivos de políticas públicas en materia de vivienda, de cualquiera de los tres niveles de gobierno;



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

II.- Desarrollar proyectos promovidos o financiados por organismos gubernamentales de vivienda que optimicen el aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos existentes; y

III.- Impulsar la inversión pública en espacio público, equipamiento urbano e infraestructura por parte de cualquier orden de gobierno.

Los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, se crearán mediante declaratoria del Gobernador, conforme a lo establecido en la fracción XVI del artículo 10 de esta ley.

ARTÍCULO 104 TER.- Una vez emitida la declaratoria de creación por parte del Gobernador, los Ayuntamientos a través de sus dependencias competentes elaborarán e integrarán el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, en el que contendrá los objetivos, delimitación territorial, densificación y espacio edificable, relocalización de los usos y destinos del suelo, normas urbanísticas aplicables, distribución de cargas y beneficios, así como los procedimientos de gestión y ejecución, para su posterior aprobación.

ARTÍCULO 104 QUATER.- Para la formalización de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles se observará lo siguiente:

I.- El Gobernador declarará la creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, por si o a solicitud de entes públicos de los diversos niveles de gobierno.

La Secretaría emitirá opinión de conveniencia para la declaratoria de creación de Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles;

II.- El ayuntamiento de acuerdo a la jurisdicción que corresponda en ejercicio de sus funciones, elaborará e integrará el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles, estableciendo sus objetivos, delimitación territorial, densificación y espacio edificable, relocalización de los usos y destinos del suelo, normas urbanísticas aplicables, distribución de cargas y beneficios, ello, previo estudios y dictámenes técnicos que sean necesarios para su aprobación; y



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

XVII LEGISLATURA

III.- Una vez realizado lo establecido en las fracciones anteriores, el Ayuntamiento de la jurisdicción que corresponda, podrá aprobar el expediente técnico de los Polígonos para el Desarrollo o Aprovechamiento Prioritario o Estratégico de Inmuebles.

Una vez aprobado el expediente técnico, el Ayuntamiento de la jurisdicción que corresponda, remitirá el acuerdo respectivo al Gobernador, para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente decreto.

Dado en la Sala de Comisiones del Poder Legislativo, en la Ciudad de La Paz, Baja California Sur, a los 28 días del mes de Octubre del año 2025.

A T E N T A M E N T E
COMISIÓN PERMANENTE DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA

DIPUTADA MARÍA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO
PRESIDENTA

DIPUTADA KARINA OLIVAS PARRA
SECRETARIA

DIPUTADO SERGIO GULUARTE CESEÑA



XVII LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO A TRAVÉS DEL CUAL SE REFORMAN Y
ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

SECRETARIO