

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Catalino Zavala Márquez
Secretario General de Gobierno

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXXIX Mexicali, Baja California, 02 de septiembre de 2022. No. 54

Índice

SECCIÓN I

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y REORDENACIÓN TERRITORIAL
PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA 2022-2027.....







**Programa Estatal de Vivienda
2022-2027**

Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano
y Reordenación Territorial

DERIVADO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027



**BAJA
CALIFORNIA**
GOBIERNO DEL ESTADO

DESARROLLO URBANO
Secretaría de Infraestructura,
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial



Presentación del PEV 2022-2027

La vivienda representa uno de los derechos humanos más importantes para todas las personas de acuerdo a la visión internacional, representa también uno de los activos sociales y económicos más relevantes de nuestro país. Por ello, en el Programa Estatal de Vivienda de Baja California 2022-2027 (PEV BC) y en el marco del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, la vivienda está recuperando su sentido social y de política pública para atender el rezago en la materia en un contexto de ordenamiento territorial, sustentabilidad y normatividad acorde a las necesidades de nuestro territorio.

Para cumplir con los objetivos del PEV BC, se promueve la coordinación de los distintos órdenes y poderes de gobierno con el sector privado y los diferentes sectores sociales, para que cada vez más bajacalifornianos puedan acceder a una vivienda adecuada, de acuerdo a las directrices internacionales se ha establecido como tal: aquella vivienda de calidad que es asequible, habitable, accesible, bien ubicada y que cuenta con la seguridad de la tenencia de su propiedad, con disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, y adecuación cultural. Asimismo, se promueve el fortalecimiento de las capacidades institucionales de este Gobierno, en un marco de respeto absoluto a la autonomía de los distintos órdenes de gobierno.

Se refrenda el compromiso con esta política pública y la coordinación institucional para consolidar los diferentes instrumentos, estrategias y acciones que permitan fortalecer la oferta de vivienda social en Baja California, mediante la **dotación de suelo urbanizado y seguridad jurídica en el patrimonio, privilegiando a las mujeres jefas de familia, a la población de menores ingresos y a los hogares en estado de vulnerabilidad y pobreza.**

Para el Gobierno es primordial que exista promoción de vivienda en cumplimiento con los objetivos propuestos en este Programa y de manera coordinada con el gobierno federal, el gobierno estatal y los siete municipios del Estado, promoveremos la uniformidad de los lineamientos generales de política urbana y de vivienda; la realización de reformas jurídicas e institucionales para ajustar o expedir instrumentos modernos de planeación y gestión del desarrollo habitacional, así como los decretos de desgravación y desregulación necesarios para incentivar la producción de vivienda social.

Es fundamental devolver el sentido social a la construcción de vivienda a través del sector público, de tal manera que se garantice un satisfactor esencial en el desarrollo de los individuos, la familia y la sociedad, de esta forma evitar el surgimiento de asentamientos humanos irregulares, en donde no está garantizada la propiedad y mucho menos la calidad de vida de las personas.



En el ámbito económico, la industria de la vivienda representa un motor fundamental para el crecimiento del empleo, el equipamiento y los servicios, debido a su efecto multiplicador con otras actividades productivas y la generación de un capital físico de las ciudades que las vuelven más eficientes y competitivas.

El PEV coloca su énfasis en los grupos más vulnerables, devolviéndoles el acceso a la vivienda adecuada como derecho, en consonancia con el objetivo 2.7 del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024: "Promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible." Lo anterior, tomando en cuenta que la vivienda ha dejado de ser un producto comercial del territorio y se ha convertido, visto desde la política pública, en un espacio habitacional inherentemente vinculado al territorio. A partir de la pandemia se ha hecho evidente, además, que contar con una vivienda adecuada es fundamental para lograr una mejor calidad de vida.

Baja California refrenda su compromiso con la transformación urbana de nuestro país, para contribuir en hacer ciudades más habitables, seguras, sustentables, competitivas y con calidad de vida, por ello este Programa persigue **una visión con enfoque del derecho humano a la vivienda adecuada, coloca en el centro de sus estrategias a las personas, sus necesidades y las del territorio, enfocando la política de vivienda al grupo de población más vulnerable, principalmente a las mujeres, niñas, niños y adolescentes.** Requiere de la participación de todos los actores relevantes en el sector, de instituciones públicas, privadas y sociales, de gobiernos locales, de la sociedad y de todos los bajacalifornianos y las bajacalifornianas que tienen un compromiso real con el desarrollo del Estado.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora Constitucional de Baja California



Índice
SOCIAL

Presentación del PEV 2022-2027	2
Índice	4
1. Introducción.....	6
2. Visión.....	8
3. Metodología.....	9
4. Marco normativo y alineación del Programa.....	11
Marco Normativo Internacional.....	11
Marco Normativo Nacional.....	12
Marco Normativo Estatal.....	15
Alineación del PEV 2022-2027	18
5. Análisis del estado actual en B.C. (Diagnóstico).....	21
5.1 Situación actual de la seguridad de la tenencia en Baja California.....	21
5.2 Reservas territoriales y ubicación para la vivienda en Baja California.....	26
5.3 Situación de la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	33
5.4 Situación actual sobre la asequibilidad en B.C.	34
5.5 Situación actual que guarda la habitabilidad en B.C.....	45
5.6 Situación actual de la accesibilidad en B.C.	47
5.7 Situación sobre la adecuación cultural.....	51
Árbol de Problemas.....	52
6. Marco Propositivo.....	54
6.1 Objetivo General.....	54
6.2 Estructura temática, Objetivos prioritarios, Estrategias, Acciones, Metas e Indicadores.....	54
6.2.1 Autoproducción Social de Vivienda.....	56
Meta de Autoproducción Social de Vivienda	58
Indicador de Autoproducción Social de Vivienda	58
6.2.2 Nueva Comunidad.....	59
Meta de Nueva Comunidad	60
Indicador de Nueva Comunidad	60
6.2.3 Comunidad Accesible.....	61
Meta de Comunidad Accesible.....	62



Indicador de Comunidad Accesible.....	62
6.2.4 Ciudad Compacta.....	63
Meta de Ciudad Compacta.....	64
Indicador de Ciudad Compacta.....	64
Meta de Acciones de Vivienda Adecuada.....	65
Indicador de Vivienda Adecuada.....	65
Meta Regularización de la tenencia de la tierra.....	66
Indicador de Certeza Jurídica de la Propiedad.....	66
7. Origen de recursos y mecanismos de intervención.....	67
8.- Bibliografía.....	69
9.- Siglas y acrónimos.....	71
10.- Anexo: índice de tablas, gráficos y figuras.....	73



1. Introducción

En congruencia con los elementos de la vivienda adecuada al Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2022-2027 y a la Agenda 2030 de la ONU, el Programa Estatal de Vivienda (PEV) 2022-2027 presenta los puntos nodales para garantizar el derecho humano a la vivienda en Baja California. Asimismo, el PEV 2022-2027 tiene como base la política pública enunciada en el PED vigente con numeral 7.6 "Infraestructura para el desarrollo urbano y regional" en sus componentes: C2 desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, C3 infraestructura vial y equipamiento público, C4 vivienda para el bienestar, C5 Baja California conectada, C6 movilidad para todas y todos, C7 movilidad sustentable, C8 agua potable, alcantarillado y saneamiento. Estos puntos nodales son los que integran el derecho humano a la vivienda, brindan la respuesta en las estrategias y acciones al análisis y diagnóstico que sirve de guía para determinar las prioridades en los grupos de población vulnerable; las niñas, niños, adolescentes, y las mujeres, que son el eje principal de atención de la política pública de vivienda que impulsa el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT), la Subsecretaría de Reordenación Territorial y Desarrollo Urbano y la Dirección de Desarrollo Urbano y de Vivienda, para con ello dar consecución a las metas planteadas en el programa que promueve mejorar la cobertura y acceso a la vivienda adecuada a la población marginada.

Existe en Baja California una insuficiente provisión de suelo formal para vivienda social, así como la ausencia de instrumentos de suelo para tomar decisiones en materia urbana y habitacional. De acuerdo al Registro Nacional de Reservas Territoriales, RENARET- SNIIV. En el 2019, Baja California contaba con un total de 10 mil 895.5 hectáreas destinadas a uso habitacional, ubicándose el 42% fuera de contorno, es decir, la ubicación del suelo no es la más óptima porque no cuenta con equipamiento e infraestructura, se encuentra alejada, lo que motiva la aparición de ciudades dormitorio, vandalismo, delincuencia, entre otros.

La tenencia segura de la propiedad presenta en el Estado una oportunidad de brindar certidumbre, pues son 23.8% de las viviendas propias las que no tienen escrituras en el Estado, de acuerdo a la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares, ENIGH, 2020, se estima que los asentamientos irregulares se han incrementado en un 7% anual (SIDURT, 2019) principalmente en zonas no aptas o de alto riesgo de los municipios de Tijuana y Mexicali, aunado a los temas de riesgo por deslizamiento de suelo, cuyo fenómeno geológico se estudia a profundidad.

La actualización de la normatividad de Baja California y la de los cinco municipios, tales como planes de desarrollo urbano, y la creación de dos nuevos municipios que demandan sus planes de desarrollo urbano, obliga a una alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible que cita el PED 2022-2027 para impulsar la producción de vivienda apropiada conforme al uso racional y adecuado del territorio.

La cobertura de servicios presenta el reto de mejorar la óptima disponibilidad y suficiencia, principalmente de agua, luz y drenaje, la problemática está en función de la alineación de la planeación urbana con el desarrollo de servicios básicos, equipamientos e infraestructura, por fallas técnicas o escasez de recursos, y de la falta de incorporación de sistemas y técnicas sustentables.



La población de Baja California en rezago habitacional, principalmente los grupos de población de menores ingresos, no tiene acceso a oferta de vivienda adecuada y a mecanismos de financiamiento para acceder a ésta, ya sea en la modalidad de vivienda terminada o en procesos de autoproducción. Existe una caída de la producción de vivienda social en los últimos seis años, lo que representa un reto para impulsar la oferta de suelo bien ubicado, servido y accesible de costo para promover el desarrollo de vivienda social, así como incentivar la producción a través de los mecanismos de desgravación, desregulación y mejora regulatoria para contar con una articulación entre el suelo, financiamiento, gestión de trámites y permisos; asimismo, es necesario que el Estado tome la rectoría en las políticas públicas a través de la coordinación interinstitucional de los tres niveles de gobierno, y entre sectores público, privado y social.

La población no derechohabiente y la de economía mixta (aquellos que tienen un empleo formal y otro empleo que no es formal) que no acceden a mecanismos de financiamiento formal, tiene la necesidad primordial de vincular la oferta programática con esta demanda potencial que requiere soluciones cualitativas, tales como el mejoramiento, ampliación y autoconstrucción de vivienda progresiva en terreno propio.

Los principales problemas de habitabilidad en las viviendas particulares con moradores son la falta de mantenimiento, que requieren acciones de mejoramiento en sus viviendas, debido a que presentan cuarteaduras, grietas, humedad y filtraciones de agua, según la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

La población vulnerable presenta brechas de desigualdad en el elemento adecuado de la vivienda denominado «accesibilidad»; esta población está compuesta por las personas con discapacidad, adultos mayores, las mujeres, la población migrante marginada de nuestro país y de otros países como Honduras y Haití, entre otros. Las viviendas deben cumplir con las necesidades particulares de cada grupo de población discriminada o vulnerable, el PEV 2022-2027 se enfoca principalmente en las mujeres y niños. De la misma forma, la adecuación cultural debe ser considerada en todas las viviendas para integrar los elementos que permitan desarrollar su identidad cultural y arraigo, no sólo mediante sus formas de construcción y diseño de los espacios de la vivienda, sino sobre las estrategias de educación y organización vecinal para fortalecer las comunidades.

El presente programa responde a las necesidades de la población bajacaliforniana prioritariamente de las mujeres, niños, niñas y adolescentes, a fin de no dejar a nadie atrás se presenta el objetivo general y prioritarios enfocados a ampliar la cobertura y acceso a la vivienda, para lo cual es necesario gestionar suelo con servicios y bien localizado mediante la coordinación de esfuerzos del sector público, privado y social para lograr la meta de 100 mil viviendas a través de los distintos tipos de producción a partir de un modelo de planeación integral asequible, resiliente y sostenible, que considere el desarrollo de vivienda como un elemento fundamental en el ordenamiento del territorio.



2. Visión

En el marco de la política pública nacional de vivienda se impulsa el acceso a la vivienda adecuada como un derecho humano, y se alinea a esta la política estatal de vivienda colocando al centro de sus estrategias a las personas, sus necesidades y las del territorio, es de ahí donde emana la visión del Programa Estatal de Vivienda (PEV) 2022-2027 que tiene una visión con enfoque del derecho humano a la vivienda adecuada para las personas más vulnerables especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad como son: las mujeres, niños, niñas, adolescentes y personas con discapacidad. Con el apoyo y colaboración de los tres órdenes de Gobierno, organismos de vivienda, actores públicos, privados y sociales se enfocarán los esfuerzos con esta visión de integralidad conforme al derecho humano que les asiste para contar con la vivienda adecuada a través de la coordinación y alineación de todos los participantes.



3. Metodología

Como resultado de los trabajos de gabinete realizados, se consideran las siguientes limitaciones funcionales para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda 2022-2027, mismas que se convierten en retos para la consecución de los objetivos a perseguir en el presente Programa, a saber:

- Ausencia de un Sistema de Información de Suelo Urbano como instrumento facilitador para la toma de decisiones de política pública urbana y de vivienda.
- No se cuenta con información censada de los asentamientos irregulares en la actualidad en los diferentes municipios que forman parte del estado de Baja California.
- La necesaria actualización de Planes de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, Atlas de Riesgos estatal y municipales, así como la creación de los instrumentos de planeación de los nuevos municipios (San Quintín y San Felipe), como instrumentos de toma de decisiones en la política pública de desarrollo urbano y vivienda.

En consecuencia, la metodología propuesta para la realización del presente Programa considera los siguientes elementos:

- a) Información documental para revisar las disposiciones normativas aplicables para el buen desarrollo del presente documento conforme a los ámbitos internacional, nacional y estatal, que comprende desde los instrumentos de planeación superior, leyes, convenciones, tratados, pactos suscritos y ratificados por México, todo ello con el enfoque de colocar en el centro de sus estrategias a las personas, sus necesidades y las del territorio para que cuenten con acceso a vivienda adecuada.
- b) Análisis de la situación actual de la vivienda en el Estado de Baja California (diagnóstico), en sincronía con los siete elementos para ser considerada adecuada de acuerdo con ONU-Habitat. Para la elaboración de este diagnóstico se contó con información en materia de vivienda referenciada en la bibliografía investigada, así como la información que se recabó de las reuniones y mesas de trabajo celebradas con distintos organismos, instituciones, institutos municipales, y diferentes actores tanto públicos y privados que articulan y coadyuvan en el desarrollo urbano y vivienda de nuestras ciudades en Baja California.
- c) Análisis y revisión del Plan Sectorial de Vivienda 2014-2019, como referente de un instrumento existente que condujo en su momento la actuación de vivienda en el Estado, al efecto se revisaron todos sus elementos de planeación, ejecución, es decir, lo que se hizo y lo que se dejó pendiente, considerándolo como un instrumento base y rescatable para su actualización con las nuevas necesidades y demandas que presenta la nueva visión de este Gobierno para el territorio, sin dejar de dar continuidad a aquello que pueda retomarse conforme a la nueva visión que se requiere en materia de vivienda.
- d) Como resultado de la Consulta Pública realizada del 12 de enero al 28 de febrero de 2022, en el marco del proceso de formulación del Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, de manera coordinada con el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (Coplade), se llevaron a cabo diferentes mecanismos de participación ciudadana para escuchar las propuestas de las y los ciudadanos en el tema de vivienda y desarrollo urbano. Asimismo, se realizó un foro virtual temático de desarrollo urbano y regional el 9 de febrero de 2022, contando con la gran



participación de los representantes de organismos e instituciones del sector social, privado y académico quienes externaron sus propuestas para el desarrollo en materia de vivienda en el Estado.

- e) La elaboración del documento se realizó con la metodología del marco lógico: mediante el análisis de los participantes o involucrados en el problema, el árbol de problemas, definiendo **un objetivo general, cuatro ejes temáticos**, de donde se desprenden **cuatro objetivos prioritarios, cuatro estrategias y 23 acciones**, las **metas e indicadores** para beneficio y bienestar de las y los bajacalifornianos.
- f) Con el objetivo de conocer las necesidades y propuestas en materia de vivienda, expresadas por las y los ciudadanos representantes de los distintos organismos sociales, cámaras empresariales e instituciones educativas y **legitimizar el proceso de validación ciudadana** del PEV 2022-2027, se emitió del 15 al 26 de agosto de 2022, la convocatoria pública para las y los integrantes del Subcomité Sectorial de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Comisiones Metropolitanas y ciudadanía en general. En ese sentido, se les envió previo a la sesión del Subcomité la versión preliminar del Programa Estatal de Vivienda para su consulta y que externarán sus observaciones, opiniones y/o comentarios a través de correo electrónico y/o en la sesión plenaria del Subcomité; contando con la participación de 53 asistentes virtuales de los sectores público, privado y social, tales como académicos, participantes de ONG´s, desarrolladores de vivienda, colegiados de ingenieros y arquitectos, peritos valuadores, representantes estatales de organismos de vivienda y suelo federal, funcionarios municipales y estatales relacionados con la vivienda, proveedores de materiales de construcción de vivienda y asociaciones de promotores inmobiliarios, de los cuales **11** expusieron sus opiniones, resultando un total de **14** planteamientos de propuestas puntuales temáticas verbales y **6** opiniones enviadas por correo electrónico, mismas que fueron integradas al PEV siendo de gran aporte e impacto para la implementación de acciones con la colaboración conjunta gobierno-sociedad. Ver imágenes siguientes.



4. Marco normativo y alineación del Programa

La elaboración del Programa Estatal de Vivienda (PEV) 2022-2027 se fundamenta en disposiciones de carácter internacional, nacional y estatal, mismas que derivan de las convenciones, pactos, convenios y tratados internacionales a los que México se ha suscrito. Así como también en lo dispuesto por las dependencias y entidades que coadyuvan en la integración del Programa.

Marco Normativo Internacional

El PEV 2022-2027 coloca en el centro de sus estrategias a las personas, sus necesidades y las del territorio, alinea la visión a la ONU-Habitat en concordancia con el Programa Nacional de Vivienda, sus principales referentes son:

- Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), Organización de las Naciones Unidas (ONU), septiembre de 2020.
- Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.
- Objetivos del Desarrollo del Milenio de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), septiembre de 2020.
- Nueva Agenda Urbana (NAU), adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III en Quito, Ecuador, 20 de octubre de 2016.
- Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU), Nueva York, Estados Unidos de América, 16 de diciembre de 1966. (Adhesión de México: 23 de marzo de 1981), en el Art. 11: Tratado del que se desprenden el concepto y los estándares internacionales sobre la vivienda adecuada.
- Convención de Derechos de las Niñas y Niños, Art. 27: Tratado interrelacionado con el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para niñas y niños.
- Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, Art. 5º: Tratado interrelacionado con el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para personas de grupos en condiciones de vulnerabilidad por su origen étnico racial.
- Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, Art. 14: Tratado interrelacionado con el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para personas en vulnerabilidad por las condiciones estructurales relacionadas con las mujeres.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos, Art. 25: Documento legal mediante el que se reconoció originalmente el derecho a la vivienda adecuada como un derecho fundamental.
- Observación general No. 4 de las Naciones Unidas – El derecho a una vivienda adecuada: los Estados Partes "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".



Marco Normativo Nacional

En el ámbito nacional la legislación federal en materia de vivienda hace referencia a la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** (CPEUM) cuyo artículo 4to. establece que "todas las familias tienen el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa". Asimismo, en el Art. 123 establece en la sección XII que toda empresa está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Dicha obligación se cubrirá mediante aportaciones a un fondo nacional de la vivienda encargado de establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar crédito asequible y suficiente para la adquisición en propiedad de tales habitaciones.

La **Ley de Vivienda** establece los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Dichos instrumentos y apoyos están dispuestos en la Ley de Vivienda, la cual fue modificada y publicada el 14 de mayo del 2019, de conformidad con la reforma al artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal publicada el 30 de noviembre de 2018. Con la cual, ante la evidente necesidad de integrar la planeación y atención de la vivienda con el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano, se establece a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) como coordinadora del sector vivienda, por lo que, de acuerdo con la Relación de Entidades paraestatales, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) se encuentra sectorizada a dicha Secretaría. Es así que corresponde a la SEDATU, como entidad normativa, la definición de la Política Nacional de Vivienda, la formulación, publicación, ejecución y seguimiento del **Programa Nacional de Vivienda 2019-2024** (PNV) y la coordinación del Sector Vivienda. De esa manera, la CONAVI se constituye como la entidad operadora de estrategias y programas derivados de la Política Nacional, particularmente, en la atención a las necesidades de vivienda de la población en situación de pobreza.

Adicionalmente, la Ley de Vivienda en su capítulo II, del artículo 7 al 12, establece al Programa Nacional de Vivienda (PNV) como el primero de los instrumentos de programación, define su contenido y vinculación con el marco de la Ley de Planeación y con la Ley de Desarrollo Social, así como con la participación de los gobiernos locales, el sector público y privado. Establece su conexión con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) y la vinculación de los programas institucionales de vivienda con el PNV. Con relación al Programa el instrumento rector de las políticas en esa materia, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Planeación, que en su artículo 2do. dicta que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá atender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la CPEUM.

El PNV determina: "Promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de todos los mexicanos a una vivienda adecuada" (seguridad jurídica, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural) mediante las siguientes estrategias:

- a) Atender a la población con mayor rezago.
- b) Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social.
- c) Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan a la producción social de vivienda asistida.



En el **Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024** (PND) se establecen los ejes rectores a los cuales el Gobierno Federal y Gobiernos Estatales se deben alinear, en este caso el Gobierno de Baja California se enfocará especialmente en los siguientes ejes:

- I. Justicia y Estado de Derecho
- II. Bienestar
- III. Desarrollo Económico

Y también en los siguientes ejes transversales:

- IV. Igualdad de género, no discriminación e inclusión
- V. Combate a la corrupción y mejora de la gestión pública
- VI. Territorio y desarrollo sostenible

Además de lo anteriormente señalado, los ejes rectores sustantivos que se desprendan del presente PEV 2022-2027 también deberán ser acordes con los instrumentos vigentes de suelo que regulan la política del sector vivienda, como son el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Proyecto del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Proyecto de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040, la Política Nacional de Suelo que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo, así como los lineamientos y principios que regulan a la vivienda que se encuentran en los siguientes instrumentos:

Leyes Generales

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Art. 8º, fracción XXVI y Art. 10º, fracción III: Establece el derecho a la ciudad como un mecanismo de acceso a la vivienda adecuada como uno de los derechos humanos reconocidos constitucionalmente.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Art. 23: Legislación que plantea estándares y criterios para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda adecuada.
- Ley General de Protección Civil, Art. 1º: Ley que establece las bases de coordinación entre los distintos órdenes de gobierno en materia de protección civil y condiciones adecuadas para la vivienda.
- Ley General de Víctimas, Art. 56: Legislación que reconoce el derecho a la vivienda como una condición necesaria para el desarrollo social.

Leyes Federales

- Ley de Planeación, Art. 2º: Ley que dicta que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país, y deberá atender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley Agraria, Art. 87: Ley que establece que los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras cuando los terrenos se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población. En todo caso, la



incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos. La misma Ley en su artículo 88 prohíbe la urbanización de las tierras ejidales ubicadas en Áreas Naturales Protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga lo previsto en la declaratoria respectiva.

- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Art. 3º: Ley que regula al organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio; tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y generar un sistema a través del cual puedan obtener crédito accesible para la vivienda adecuada.
- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Art. 167: Ley que tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito asequible y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria.
- Ley de Expropiación, Art. 1º, fracción XI y Art. 2º: Ley que, como su nombre indica, establece los procedimientos para la expropiación de bienes con fines de utilidad pública, esto, como un posible mecanismo de acceso a la vivienda adecuada con sentido social.
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Art. 2º y Art. 4º: Ley que regula la operación y funcionamiento de esta entidad pública, cuyo objeto es impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda. Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales y desarrollará programas que promuevan la construcción de viviendas en zonas y comunidades indígenas en el territorio nacional con los recursos que se aprueben para tal efecto en el presupuesto de egresos.

Decretos

- Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para transformarse en el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), publicado en el DOF el 16 diciembre de 2016, define al INSUS como un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal.
- Decreto de Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS): Organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, sectorizado y coordinado por la SEDATU, con personalidad jurídica y patrimonio propios, así como con autonomía técnica y de gestión. Tiene por objeto la gestión y regularización del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable, de acuerdo con los ejes rectores sustantivos que se desprenden de los programas, documentos e instrumentos normativos que contienen y regulan la política del Sector.
- Decreto del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE): Órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) creado en 1972. Su objeto es establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito asequible y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria.



Marco Normativo Estatal

En la legislación estatal, el marco normativo en materia de vivienda refiere a la **Constitución Política del Estado de Baja California**, publicada en el Periódico Oficial No. 23 el 16 de agosto de 1953 y última reforma P.O. No. 7, No. Especial Secc. I el 29 de junio de 2022, en el capítulo IV, artículo 7, apartado "A" establece que "toda persona tiene el derecho de adquirir y disfrutar una vivienda digna, decorosa y adecuada a las necesidades del hogar. El Estado y los municipios promoverán los instrumentos, políticas y apoyos necesarios para la inversión, construcción, financiamiento y adquisición de viviendas con la participación de los sectores privado y social, a fin de alcanzar un nivel de vida adecuado". Asimismo, en el **Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027** publicado en el Periódico Oficial No. 32, Tomo CXXIX el 20 de mayo de 2022, Capítulo 7 Políticas Públicas, Numeral 7.6 Desarrollo Urbano y Regional que contempla ocho componentes acerca de temas de transporte, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, infraestructura vial y equipamiento público, vivienda, conectividad, movilidad, sustentabilidad y servicios; es así que **la vivienda debe ser impulsada de manera integral y transversal** conforme a lo establecido en sus componentes. Particularmente lo referido en el 7.6.2 Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio establece como prioridades contar con un desarrollo urbano ordenado y con un marco jurídico y normativo actualizado. El componente 7.6.4 Vivienda para el Bienestar establece como fin "contribuir al desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, coadyuvando en garantizar el derecho humano a la vivienda la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público entre otros como la movilidad, que permitan la cohesión social y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles".

La **Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California** publicada en el P. O. 26-IX-2003 establece en el Capítulo I, Art. 1: "Las entidades paraestatales son auxiliares de la Administración Pública del Estado y se sujetarán a lo establecido en esta Ley, así como en las leyes, decretos o acuerdos especiales de creación y sus reglamentos internos y, en lo no previsto, a otras disposiciones según la materia que corresponda". En la materia de vivienda, desarrollo urbano y reordenamiento territorial es la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT) quien coordina a todas las paraestatales del sector que apliquen en el Estado, por lo que de acuerdo con la relación de entidades paraestatales, el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) goza de autonomía de gestión para el cabal cumplimiento de su objeto y sus atribuciones señaladas en su instrumento de creación, sin embargo se encuentra sectorizado a dicha Secretaría por lo que debe sujetarse a su coordinación conforme a lo enunciado en el Capítulo VI, Art.48: "Las entidades paraestatales para su desarrollo y operación, deberán sujetarse a la Ley de Planeación del Estado de Baja California, al Plan Estatal de Desarrollo, a los programas sectoriales que se deriven del mismo...", entre otros, a fin de que dentro de dichas directrices y bajo la coordinación de la SIDURT, las entidades paraestatales formularán sus programas institucionales a corto, mediano y largo plazo. Es así, que corresponde a la SIDURT, a través de la Subsecretaría de Reordenación Territorial y Desarrollo Urbano, así como de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de la entidad normativa y ejecutora, la definición de la Política Pública de Vivienda vinculada al Desarrollo Urbano en el Estado, la formulación, publicación, ejecución y seguimiento del Programa Estatal de Vivienda 2022-2027, así como los programas que deriven de éste y la coordinación del Sector Vivienda. El INDIVI, se constituye entonces como la entidad operadora de



estrategias y programas derivados de la Política Estatal, particularmente en la atención a las necesidades de vivienda de la población en situación de pobreza.

Además de lo anteriormente señalado, los lineamientos y principios que regulan a la vivienda en el ámbito estatal se encuentran en los siguientes instrumentos:

Leyes Estatales

- Ley de Planeación para el Estado de Baja California. Publicada en el Periódico Oficial No. 29 el 25-06-2008, última reforma publicada el P.O. No. 48, Secc. IX, 28-10-2016. Establece las bases para integrar y operar los órganos que forman parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo del Estado de Baja California; así como las bases para la elaboración, planeación, coordinación, evaluación técnica y ciudadana e incorporación de la perspectiva de equidad de género y responsabilidades de los actores involucrados con los planes y programas de desarrollo estatales y municipales. A su vez, la Ley de Planeación busca el orden, principios y normas que permitan llevar a cabo la planeación estatal del desarrollo de Baja California.
- Ley de Expropiación para el Estado de Baja California. Publicada en el Periódico Oficial el 28-02-1954, última reforma 09-10-2009. Regula el ejercicio de expropiación de la propiedad privada por causa de utilidad pública en el Estado de Baja California. Asimismo, establece los lineamientos jurídicos, define las causas de utilidad pública que justifiquen el uso del procedimiento. También establece la normativa para determinar la indemnización que corresponda por el bien expropiado.
- Ley General de Bienes del Estado de Baja California. P. O. 31-07-1973, última reforma 25-01-2021. Define y establece las bases legales de los bienes del Estado de Baja California, también fija el procedimiento jurídico para la concesión de uso por medio de particulares de los bienes del Estado, así como el procedimiento para recuperarlos y las sanciones en los casos que sean aplicables.
- Ley de Urbanización del Estado de Baja California. P. O. 20-08-1981, última reforma 13-12-2019. Establece los fundamentos legales que rigen las acciones de urbanización por parte del Estado de Baja California. Tiene por objeto regular las mejoras que se producen en los predios ubicados en las zonas donde se llevan a cabo las obras de urbanización, mediante los sistemas de plusvalía y cooperación. Asimismo, sienta las atribuciones de la Junta de Urbanización del Estado.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Publicada en el Periódico Oficial No. 26 el 24-06-1994, última reforma publicada el P.O. No. 10, índice, 6-08-2021. Tiene como objeto establecer normas que regulen la concurrencia del Estado y los municipios. Donde fijan normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimientos de población en el cual se reglamenta, autoriza, controla y vigila la autorización de áreas y predios. Y se establecen las normas conforme a el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejerciendo las atribuciones para zonificar terreno.
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009-2013. Publicado en el P.O. No. 15, de fecha 05-04-2010. Se encuentra en proceso de actualización. Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California. Publicada en el Periódico Oficial No. 36 el 2-09-1994. Tiene por objeto la integración, organización y funcionamiento de la propiedad raíz del Estado de Baja California; así como la forma, términos, normas y procedimientos a que se sujetarán las acciones que surtan efecto sobre dicha propiedad. Al mismo tiempo establece las obligaciones a sus corresponsales y promociona e integra los registros catastrales para la consulta de información a quienes lo requieran.



- Ley de Edificaciones del Estado de Baja California. Publicada en el Periódico Oficial No. 26 el 24-06-1994 y última reforma publicada el P.O. No.10 el 11-02-2022. Se encarga de normar las acciones que correspondan a toda materia de edificación dentro del Estado de Baja California, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano, cuidando el patrimonio histórico cultural e impacto ambiental; también regula en toda edificación el diseño universal para que todas las personas con o sin discapacidad tengan acceso y movilidad en su interior. Establece los lineamientos que deberán acatar los Reglamentos Municipales de Edificación; y define las facultades de las autoridades estatales y municipales en materia de edificaciones.
- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California. P. O. 6-12-2021. Fija la estructura y regula la función administrativa a cargo del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California y define las bases de creación y vinculación con la Administración Pública Paraestatal.
- Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California. P. O. 3-06-2022, última reforma 18-08-2006. Establece normas y regulaciones, el presupuesto de ingresos y egresos, la contabilidad y el archivo contable gubernamental, así como el ejercicio, el examen, la vigilancia y la evaluación del gasto público del Estado de Baja California, así como en el de los municipios del Estado, basándose en las directrices, lineamientos y políticas que establezcan los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo y en los programas que de estos se deriven.
- Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios. Publicada en el P. O 11-08-2017, última reforma 11-02-2022. Tiene por objeto reglamentar las funciones y facultades que confieren al Congreso del Estado de Baja California, como son organismos e instituciones que administran fondos o valores públicos.
- Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la misma del Estado de Baja California. P. O. 03-07-1998, última reforma 30-11-2018. Tiene por objeto regular las acciones referentes a la planeación, programación, presupuestación, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de las obras públicas, así como los servicios relacionados con las mismas que realicen con fondos estatales o municipales.
- Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California. P. O. 30-11-2001, última reforma 23-07-2021. Tiene como objeto definir los principios para gozar de un ambiente adecuado, los cuales formulan, conducen y evalúan la política ambiental para aprovechar de forma sustentable los recursos naturales.
- Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para el Estado de Baja California. P. O. 18-10-2002, última reforma 02-07-2021. El objetivo es controlar las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, gasto y control de las adquisiciones, arrendamientos y servicios que realicen los tres poderes de la federación; las personas de derecho público de carácter estatal con autonomía derivada de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los municipios dentro del ámbito de su competencia.
- Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Baja California. P. O. 07-08-2017, última reforma 02-09-2020. Establece los principios y obligaciones de los servidores públicos, las faltas graves de los mismos, sanciones por la comisión de faltas particulares y determina los mecanismos para la prevención, corrección e investigación de responsabilidades administrativas. Por último, se crean bases para todo ente público estableciendo políticas éticas y responsabilidades en el servicio público.



- Código Civil para el Estado de Baja California. P. O. 31-01-1974, última reforma 11-02-2022. Establece normas que regulan entre personas físicas, personas jurídicas, públicas o privadas: sobre relaciones familiares, derecho de la persona, obligaciones, contratos, propiedades, matrimonio y responsabilidades civiles.
- Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California. P. O. 26-09-2003. Tiene por objeto regular la constitución, organización, funcionamiento y control de las entidades paraestatales del Estado de Baja California.
- Decreto de Creación del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California. P. O. 08-02-2008, en la cláusula XII instituye al Instituto como organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio para el cumplimiento de su objeto y de las atribuciones señaladas en su instrumento de creación para "...impulsar la promoción, realización de programas y acciones de carácter estratégico en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, con el propósito de mejorar la eficiencia y ampliar la cobertura de acciones en beneficio de la población del Estado" supeditado a la coordinación de su sector la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenamiento Territorial (SIDURT).
- Reglamento Interno del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California. P. O. 05-III-2010, última reforma P. O. 26-04-2019. Tiene como objetivo regir las competencias y organización de la estructura interna que conforma al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California.

Alineación del PEV 2022-2027

El PEV 2022-2027 presenta un conjunto de objetivos y estrategias que incentivarán y alinearán la participación de los diferentes actores del sistema de la vivienda, el cual comprende a todos los actores que tienen una relación con el desarrollo, la entrega y el acceso a la vivienda, para en conjunto impulsar acciones que permitan garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada, derivado del diagnóstico, el PEV 2022-2027 plantea decretos y reformas al diseño y operación de los marcos institucionales, normativos y financieros que orientan al sector, para que, desde un enfoque integral y sostenible del territorio, se priorice la atención a las necesidades de los grupos en condición de vulnerabilidad (principalmente mujeres, niñas, niños y adolescentes).

El Programa Estatal de Vivienda se alinea a los referentes internacionales siguientes, así como federales como el Programa Nacional de Vivienda considerando los tres principios rectores del Plan Nacional de Desarrollo 2019 -2024 a través de sus objetivos específicos:

- No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera, al colocar a las personas con mayor vulnerabilidad social en el centro de la estrategia.
- Honradez y honestidad, al proponerse incrementar la transparencia y reducir la corrupción en todos los procesos del sistema de vivienda.
- El mercado no sustituye al Estado, al promover la participación del sector privado y social bajo un marco institucional de certeza y claridad, que lo convierta en aliado corresponsable en el desarrollo de vivienda adecuada en el país.



Los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenibles benefician al Programa Nacional de Vivienda (PNV), al Programa Estatal de Desarrollo y al Programa Estatal de Vivienda:

ODS 1.- Fin de la pobreza, la vivienda que sea impulsada por el PEV 2022-2027, su contribución será satisfacer una de las necesidades más básicas que tiene el ser humano, uno de esos satisfactores es contar con una vivienda adecuada.

ODS 4.- La educación permite la movilidad socioeconómica ascendente y es clave para salir de la pobreza, en este sentido, se hace relevante que en la vivienda los niños, niñas y adolescentes tengan un espacio adecuado para realizar sus tareas educativas, principalmente en un escenario pandémico los espacios dentro de una vivienda son indispensables para realizar, en su caso, educación en línea.

ODS 5.- Este objetivo sumará en el PED y PEV pues se espera promover igualdad entre los géneros, y empoderar a todas las mujeres y las niñas, niños y adolescentes, con la finalidad de propiciar que las mujeres accedan a viviendas adecuadas.

ODS 6.- Toda la edificación de vivienda requiere comprometer el abasto suficiente de servicio de agua para que se considere como habitable, por ello, este objetivo toma relevancia ya que motiva a garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos los bajacalifornianos.

ODS 7.- De igual manera, la energía asequible, segura, sostenible motiva a las viviendas para su uso de energías renovables, contribuyen a ciudades más limpias y ordenadas.

ODS 10.- En el PEV 2022.2027 se promueve dar acceso equitativo a suelo con servicios y las viviendas con ello se contribuye a reducir las desigualdades.

ODS 11.- Las ciudades bien planificadas y bien gobernadas pueden contribuir significativamente a abordar los desafíos globales, incluida la pobreza y el cambio climático. Es por ello que el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 beneficia a las ciudades y comunidades sostenibles con la construcción de viviendas adecuadas.



Figura 1. Alineación del Programa Estatal de Vivienda 2022-2027

<p>INTERNACIONAL</p>	<p>Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Agenda 2030 para Desarrollo Sostenible. Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM). Nueva Agenda Urbana (NAU)</p>	<p>Erradicación de la pobreza, respeto a los derechos humanos y desarrollo sostenible. Ciudades seguras, resilientes y sostenibles. Garantías de sostenibilidad del medio ambiente. Vivienda y desarrollo urbano sostenible.</p>
<p>FEDERAL</p>	<p>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ley de Vivienda. Plan Nacional de Desarrollo (PND 2019-2024). Programa Nacional de Vivienda (PNV). Política Nacional de Suelo (PNS)</p>	<p>Derecho a la vivienda digna para todos. Reconocimiento de distintos tipos de producción de vivienda. Desarrollo sostenible indispensable para el bienestar. Garantías del ejercicio del derecho humano a la vivienda adecuada. Gestión de suelo y ordenamiento territorial.</p>
<p>ESTATAL</p>	<p>Constitución Política de Baja California. Ley de Planeación para el Estado de Baja California. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027</p>	<p>Garantías del derecho a la vivienda. Planeación, coordinación, evaluación técnica y ciudadana del Estado. Planeación, conservación, mejoramiento y crecimientos de población. Consolidación de la oferta de vivienda social en B.C., dotación de suelo urbanizado y seguridad jurídica privilegiando a la población vulnerable.</p>

Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con información de los referentes de la vivienda en los ámbitos internacional, nacional y estatal. 2022.



5. Análisis del estado actual en B.C. (Diagnóstico)

El diagnóstico sectorial del PEV 2022-2027 enfoca su análisis en colocar en el centro de sus estrategias a las personas, sus necesidades y las del territorio, alineando la visión a la de ONU-Habitat, al Programa Nacional de Vivienda 2019 -2024, al Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 el cual establece como prioridad la Infraestructura para el Desarrollo Urbano y Regional, es así que la vivienda para el bienestar es uno de los proyectos de la presente administración que contribuirá al desarrollo del Estado en beneficio de toda su población con la participación de la misma, coadyuvando en garantizar el derecho humano a la vivienda hecha de materiales duraderos y sistema constructivo sustentable, que su costo sea asequible, el tamaño sea suficiente y garantice la seguridad física de acuerdo a las necesidades de sus habitantes, así como el que sea accesible en el diseño para grupos vulnerables por marginación o discapacidad; las familias deben contar con la certeza jurídica de la propiedad de su vivienda, la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo bien ubicado con equipamiento, entre otros, como la movilidad, e identidad cultural de las personas que la habitan, que permitan la cohesión social y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

De esta manera, el PEV 2022-2027 busca impulsar la mayor cobertura para dar acceso a la vivienda de los más necesitados y grupos históricamente desatendidos **privilegiando a las mujeres jefas de familia, a la población de menores ingresos, a los hogares en estado de vulnerabilidad y pobreza**, ya que sin una vivienda adecuada, es imposible llevar a cabo el distanciamiento social y las buenas prácticas de higiene que en esta época de pandemia nos ha implicado evitar un mayor riesgo de contraer enfermedades mortales como el COVID-19, de acuerdo a lo que señala Leilani Farha, relatora especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada, donde observó que el no contar con medidas de control del COVID-19 en las viviendas de zonas urbanas y la falta de acceso a espacios exteriores generó efectos perjudiciales en la salud mental y física de los residentes, además de exacerbar el riesgo de violencia para mujeres y niños. Por lo tanto, el presente Programa Estatal pone un énfasis especial en la integración de la vivienda con sus espacios interiores y exteriores para la sana convivencia de los que la habitan. En este sentido, se analiza la situación actual de la vivienda en el Estado de Baja California conforme a los criterios siguientes de la vivienda adecuada:

5.1 Situación actual de la seguridad de la tenencia en Baja California

De acuerdo con el portal de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO s/f) mejor conocida como FAO, define como "Tenencia de la tierra" a la relación, definida en forma jurídica, entre personas, en cuanto a individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles)... Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra. Definen cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias".



Seguridad de la tenencia

Por otra parte, la misma organización (FAO s/f) la define como “La seguridad de la tenencia es la certeza de que los derechos de una persona a la tierra serán reconocidos por los demás y recibirán protección frente a impugnaciones específicas. Quienes no tienen seguridad en la tenencia corren el riesgo de que sus derechos a la tierra se vean amenazados por reivindicaciones opuestas, e incluso se pierdan como consecuencia de una orden de desahucio. Sin seguridad de la tenencia, los hogares se ven fuertemente limitados en su capacidad de garantizar alimentos suficientes y de disfrutar de medios de vida sostenibles”.

El **derecho al suelo y a la posesión de vivienda** es fundamental para las personas bajacalifornianas para lograr estabilidad económica y la movilidad social ascendente de los residentes urbanos, principalmente de las mujeres y de la población de bajos ingresos, el acceso a la tierra se da en modalidades distintas a la propiedad privada, como las comunidades ejidales, comunales y cooperativas. Actualmente, en México más del 25% de las viviendas urbanas carecen de tenencia segura por falta de escrituras, lo que equivale a 6 millones de viviendas aproximadamente, y comparativamente en Baja California, de acuerdo a la ENIGH 2020 del INEGI, un 23.8% carecen de seguridad en la tenencia.

Tabla 1. Viviendas propias en Baja California comparativamente en México, según títulos de la propiedad

Entidad Federativa	Viviendas propias	A nombre del dueño		A nombre de otra persona		No tiene escrituras		No sabe	
		Vivienda	Porcentaje	Vivienda	Porcentaje	Vivienda	Porcentaje	Vivienda	Porcentaje
Estados Unidos Mexicanos	23,895,576	15,651,602	65.5	2,007,228	8.4	6,021,685	25.2	215,060	0.009
Baja California	724,383	480,990	66.4	63,021	8.7	172,403	23.8	7,969	1.1

Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con datos de INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), 2020. Cuadro 1.27 de los Tabulados de hogares y viviendas, 2021. Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020.

Las viviendas propias¹ representan el 63.3% del total de las viviendas particulares habitadas, siendo aún menor el porcentaje de viviendas sin certeza jurídica en el Estado con respecto a las 1.1 millones de viviendas particulares habitadas.²

¹Vivienda Propia es la vivienda particular en donde reside el dueño legal o de hecho. INEGI, 2020.

²Vivienda Particular Habitada es la vivienda que al momento de la entrevista se encontraba ocupada por personas que forman uno o más hogares. INEGI, 2020.



Tabla 2. Viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia en Baja California

Viviendas particulares habitadas	Rentada	Prestada ¹	Propia ²	Otra situación
Absolutos	256,078	108,341	724,383	55,766
Relativos	22.4	9.5	63.3	4.9

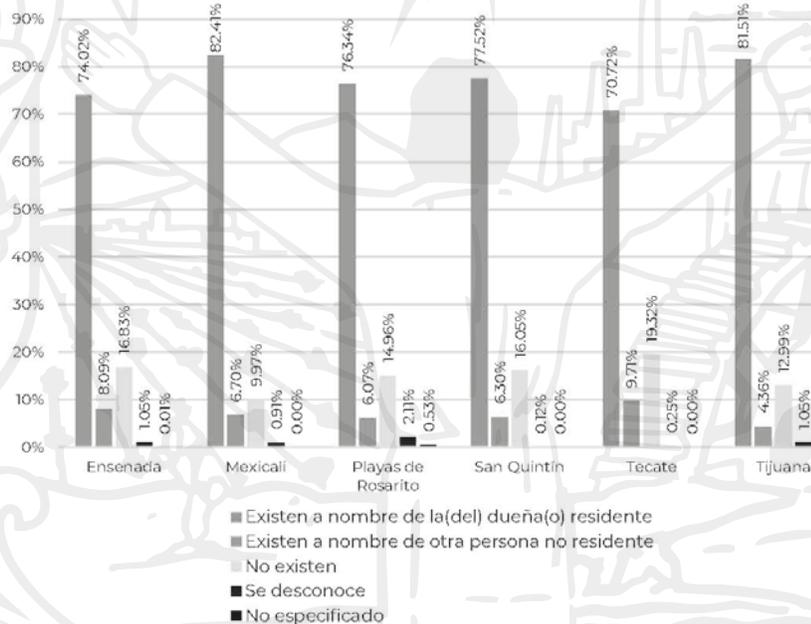
¹ Incluye viviendas prestadas por familiares o amistades y viviendas prestadas por el trabajo.

² Incluye viviendas propias pero que las están pagando, propias e intestadas o en litigio.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), 2020. Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Cuadro 1.23 de los Tabulados de hogares y viviendas, 2021.

En Baja California, la tenencia de la vivienda es mayoritariamente propia, predominando una cultura de contar con una vivienda propia por sobre las preferencias de rentar u otras, por lo que es un derecho legítimo contar con la seguridad de la tenencia de la propiedad. Los municipios con mayor porcentaje de certeza jurídica que presentan en el Estado son Mexicali con 82.4% y Tijuana con 81.5%.

Gráfica 1. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con títulos de propiedad por municipio en B.C.



Fuente: Elaboración propia de SIDURT, con datos de INEGI. Censo de población y vivienda, 2020. Tabulado 22 del cuestionario ampliado.

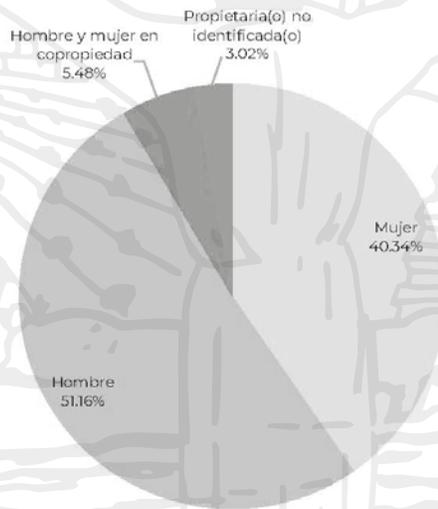


Mientras que los municipios con más alto porcentaje de vivienda en "renta" son Tijuana con 33.09% y Rosarito con 27.74, infiriendo la falta de oferta asequible de vivienda en las preferencias de "rentar" adicional a la composición de la población migrante flotante que existe en frontera.

Existen retos para lograr la tenencia segura en Baja California: primero, **la falta de información**, se desconoce la dimensión exacta del problema, si bien el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS) estima que en el país existen aproximadamente 7.5 millones de lotes irregulares de uso habitacional,³ actualmente no existe un registro o medición oficial por entidades federativas y municipios al respecto, lo que dificulta su aproximación real en términos de la cantidad, la información proviene de las fuentes locales imposibilitando la unificación de los criterios del levantamiento de información a nivel nacional y estatal, asimismo, cualitativamente la falta de claridad de información sobre las causas y consecuencias de la inseguridad jurídica de la vivienda para tomar medidas preventivas, como por ejemplo, destaca la insuficiente provisión de suelo formal para vivienda social, y los problemas de desalojos forzosos, entre otros, que se ven vulnerados por no contar con tenencia segura.

Desde la perspectiva de género, las mujeres son menores en proporción (40.3%) "propietarias" comparativamente con los hombres (51.1%) con respecto al 1.1 millones de viviendas particulares habitadas en el Estado, representando otro de los compromisos en la presente Administración para brindar incentivos a las mujeres que faciliten la titulación y obtengan la certeza jurídica del patrimonio.

Gráfica 2. Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias según sexo de los propietarios en B.C.



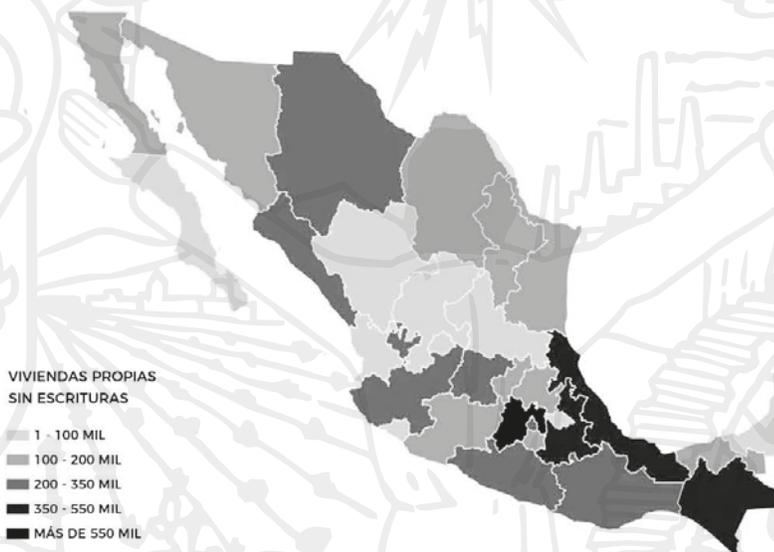
³ROP Programa para Regularizar Asentamientos Humanos para el ejercicio fiscal 2019. DOF 28/02/2019.



Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con datos de INEGI. Censo de población y vivienda_2020. Tabulado 20 del cuestionario ampliado.

El segundo reto se refiere al **proceso de escrituración**, que es en promedio tardado y costoso en sus trámites, adicional a los gastos notariales que llegan a representar alrededor del 5 al 10% del valor de un inmueble, de acuerdo a datos reportados a la Condusef en el PNV 2019-2024, lo cual dificulta la asequibilidad de una escritura a las personas propietarias de bajos ingresos principalmente a las mujeres, lo cual requiere, sin duda, la intervención del Estado mediante el establecimiento de un decreto que promueva la mejora regulatoria y de gravamen entre otros costos asociados a la producción de vivienda. La falta de asequibilidad de una escritura también limita y perjudica el pleno ejercicio de los derechos sobre la propiedad, como lo puede ser el uso de la vivienda como garantía para acceder a un crédito bancario, por lo tanto, la seguridad de la tenencia además de legitimar la propiedad de suelo y vivienda de las personas también aporta bienestar económico a las mismas.

Figura 2. Viviendas propias sin escrituras



Fuente: SEDATU con base en datos obtenidos de INEGI (2019). Agosto, 2020.

El tercer reto es la falta de una **oferta de suelo accesible** para los grupos de población de menor ingreso que ha motivado la ocupación informal de asentamientos humanos localizados principalmente en suelo ejidal en el que, a pesar de contar con títulos de posesión, sus habitantes carecen de la seguridad jurídica de la propiedad, excluyéndolos del acceso a los beneficios no sólo económicos ya mencionados, sino aquellos que ofrece la urbanización. Actualmente no existe un inventario preciso de asentamientos irregulares ubicados tanto en zonas ejidales como urbanas; sin embargo, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) asocia la cifra del 23.8% en sus estimaciones de vivienda no regularizada, sólo como una aproximación de la magnitud del fenómeno. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) aprobó la sentencia para



que el INEGI realice los censos y acciones necesarias a fin de recabar información desagregada sobre las características y número de asentamientos irregulares en México. La ocupación irregular ha sido motivada por la expectativa de desregulación de la tierra ejidal que fue concertada en la Ley Agraria de 1992, generando una especulación sobre los usos y precios del mercado formal en las periferias urbanas, reduciendo así la oferta de suelo para la población de menor ingreso (Iracheta, 2015).

Lo anterior aunado a la presión demográfica de habitantes mexicoamericanos que regresan a residir a ciudades fronterizas de México por el costo accesible de vivienda, comparativamente con los costos en EE.UU., asimismo Baja California presenta una gran movilidad poblacional, lo que genera que se reciba a una gran cantidad de nuevos residentes cada año, principalmente en la ciudad de Tijuana (PED 2022-2027), por lo que resulta fundamental el aprovechamiento de las reservas territoriales registradas en el RENARET, buscar la creación de un acervo documental sobre suelo para ofertar nuevas áreas habitacionales para este fin, así como implementar diversas soluciones de vivienda, como el apoyo para acceso a lotes con servicios, entre otros esquemas en coordinación con los diferentes organismos nacionales de vivienda de la federación (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, entre otros), provocando gentrificación -expulsa del mercado a la población de menor ingreso a las periferias-, todo ello incrementa la presión de los asentamientos irregulares y la carencia de oferta de vivienda social. El Gobierno tiene un reto frente a todas las necesidades que apremian la falta de una vivienda para los bajacalifornianos, por lo que resulta fundamental en este sentido destinar suelo urbanizado para la producción de vivienda en la entidad.

5.2 Reservas territoriales y ubicación para la vivienda en Baja California

La Ley de Desarrollo Urbano de Baja California establece, según lo publicado en el Periódico Oficial No.26, Tomo CI, Sección I, de fecha 24 de junio de 1994, la definición de las Reservas Territoriales como las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda. La ubicación y la zonificación juega un papel relevante y se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo. Los usos son los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población. Uno de los usos principales de las reservas territoriales debe ser para desarrollar vivienda, motivo por el cual conocer el estado actual de las reservas en el estado de Baja California se convierte en el eje rector para la realización y cumplimiento del Programa Estatal de Vivienda.

La situación de la reserva territorial en Baja California y sus municipios, de acuerdo a su ubicación (polígono de contención), se encuentra de la siguiente forma, según el Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET-SNIIV) al 31 de diciembre del 2019: con un total de 10 mil 895.5 hectáreas destinadas a uso habitacional en el Estado, de las cuales la concentración más alta es en el municipio de Tijuana con 5 mil 663 hectáreas y el más bajo el municipio de Tecate con 157.8 hectáreas.



Tabla 3. Reservas territoriales habitacionales (hectáreas) por contorno por Municipio, junio 2019

Municipio	U1	U2	U3	FC	Total
Ensenada	0	105.7	496	5.6	607.3
Mexicali	97.8	373.9	942.7	2,477.1	3,971.5
Playas de Rosarito	25.4	134.6	183.8	232.1	576
Tecate	0	4.4	0	153.4	157.8
Tijuana	323.5	1,907.5	1711.7	1720.3	5,663
Total Estatal	446.7	2,526.1	3,334.2	4,588.5	10,895.6

Fuente: SNIIV, 2019.

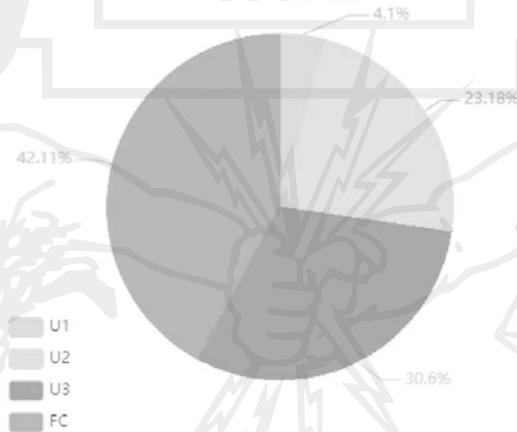
La ubicación de una vivienda adecuada debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, salud, escuelas, guarderías y otros servicios, equipamientos e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.⁴ Es decir, la vivienda adecuada debe ubicarse en zonas conectadas y seguras, representando por lo tanto un reto para el estado de Baja California contar con la reserva territorial suficiente, que sea apta y con una buena ubicación. Para instrumentar el presente Programa Estatal de Vivienda se identifica que el 42% de la reserva territorial se encuentra fuera de contorno (FC) es decir, que la ubicación del suelo no es la más óptima para desarrollar vivienda, ya que se encuentra alejada de las zonas identificadas con infraestructura, servicios y equipamiento de acuerdo a lo señalado en la Tabla 3 por municipio.

En términos de proximidad a empleo y equipamientos, en México se identifican deficiencias considerables, entre el 2016 y el 2021 los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) financiaron la construcción de 105 mil 133 viviendas,⁵ pero sólo el 4.1% aproximadamente se localizó en zonas urbanas plenamente consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos (contornos U1 y U2).

El 30.6% de la reserva se encuentra en U3 consideradas como zonas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad. Y por último el 23.18% corresponde a reserva en U2, segundo contorno, son zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.

⁴ONU-Habitat, 2019.⁵Fuente: RUV, SNIIV, SEDATU, 2021.

Gráfica 3. **Porcentaje de Reservas territoriales habitacionales (hectáreas) por contorno en B.C.**



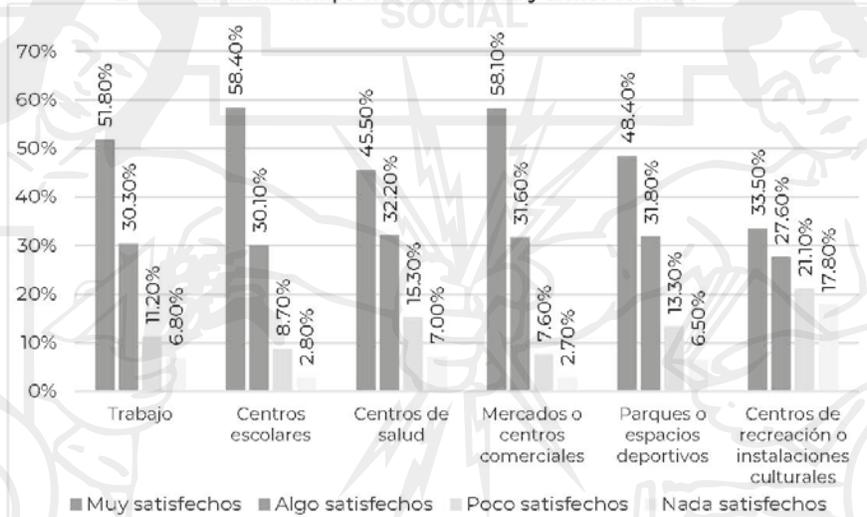
Fuente: [SNIIV, 2019.](#)

De las viviendas construidas para el segmento popular en Baja California, se ubicaron mayoritariamente en zonas periurbanas desconectadas de fuentes de empleo, equipamiento, servicios urbanos y redes de transporte. Además, proyectando el desarrollo futuro de la vivienda, es preciso considerar que sólo el 27% de las reservas territoriales en el Estado (U1 y U2) cumplen con una ubicación adecuada en términos de acceso a infraestructura y cercanía a fuentes de empleo.

En la Gráfica 4 se muestra el total de viviendas particulares habitadas en el Estado, según la percepción de satisfacción con la distancia-tiempo entre la vivienda al trabajo, a centros escolares, centros de salud, mercados, áreas de esparcimiento, culturales, entre otros, lo que da la oportunidad de equilibrar en nuestro territorio el crecimiento ordenado mediante la dotación de equipamiento e infraestructura a los desarrollos habitacionales próximos a los contornos más consolidados.



Gráfica 4. Porcentaje de viviendas particulares habitadas según grado de satisfacción con la distancia-tiempo entre la vivienda y dichos servicios

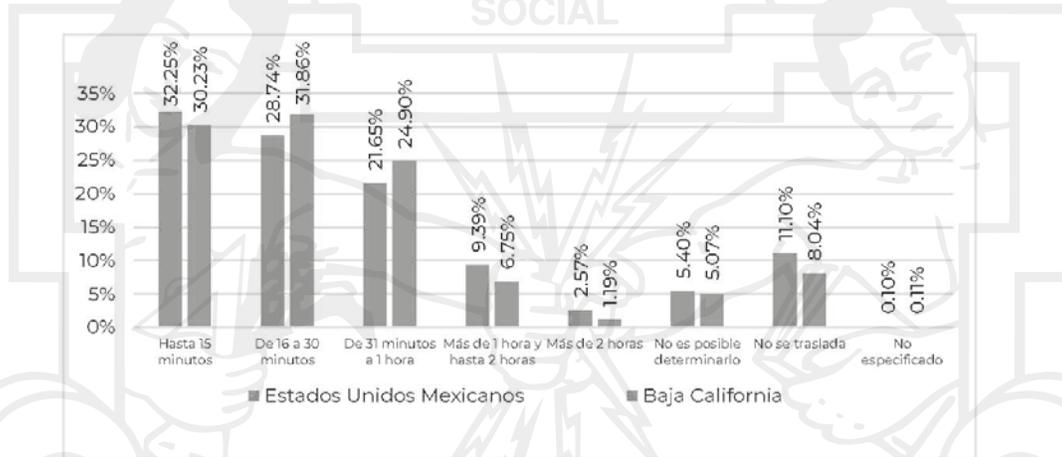


Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con datos de INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Cuadro 2.8 del tema 2: "Satisfacción con la vivienda y el entorno" de los Tabulados básicos 2021.

En Baja California, de acuerdo a la Secretaría de Economía de México al 2020, el tiempo promedio de traslado del hogar al trabajo es de 32.3 minutos, 83.9% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 7.66% tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo. Por otro lado, el tiempo promedio de traslado del hogar al lugar de estudios fue 19 minutos, 95.8% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 3.22% tarda más de una hora. Post pandemia, se cuestiona si estas cifras fueron incrementadas sustantivamente, por lo que los tiempos de traslado en la actualidad promedio se percibe que son mayores.



Gráfica 5. Distribución de la población ocupada según tiempo de traslado al trabajo en B.C. y México



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulado 10 del tema "Movilidad cotidiana" del Cuestionario Ampliado.

Como se puede apreciar en los datos estadísticos antes mencionados, existe un déficit de reserva territorial bien ubicada, que se encuentre cerca de los centros de trabajo, con infraestructura, servicios y equipamiento necesario para desarrollar vivienda social adecuada, que garantice la calidad de vida de la población más vulnerable, motivo por el cual la reserva es parte fundamental de las acciones y metas del Programa Estatal de Vivienda de Baja California 2022-2027. Se plantea un objetivo específico transversal que impacte en cada una de las estrategias y acciones de vivienda que demanden suelo apto y bien ubicado para vivienda social, a fin de promover la identificación, integración y habilitación de reservas territoriales, a través de la participación de los tres órdenes de gobierno, cámaras de la industria de la vivienda y privados.

Asimismo, la Política Pública de Infraestructura para el Desarrollo Urbano y Regional publicada en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, es transversal al Programa Estatal de Vivienda presente, es decir, vincula entre sí sus 8 componentes a la vivienda para el bienestar ya mencionados con anterioridad: C1 Logística y Transporte de personas y mercancías, C2 Desarrollo y Ordenamiento del Territorio, C3 Infraestructura Vial y Equipamiento Público, C4 Vivienda para el Bienestar, C5 Baja California Conectada, C6 Movilidad para Todas y Todos, C7 Movilidad Sustentable y C8 Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, de esta manera el reto es cubrir las necesidades equilibradas de la vivienda conforme al ordenamiento territorial, colocando siempre en el centro de sus estrategias a las personas, particularmente a las mujeres, niños, niñas y adolescentes.



Asentamientos Irregulares

Debido a la inexistente información en los censos oficiales de los actuales asentamientos irregulares en los diferentes municipios que forman parte del estado de Baja California, se toma como base para evaluar las condiciones de irregularidad en el Estado una comparación de la información derivada del Estudio para determinar las Causas y los Efectos que producen los Asentamientos Humanos Irregulares (ECEIC) elaborado por la SIDUE en 2011 y una actualización al 2015 generada por el INDIVI, en donde la situación de irregularidad en el Estado presentaba un incremento y no se desestima que en los últimos años recientes esta cifra sea mayor: de 530 asentamientos identificados en el 2011 aumentó a 568 en el 2015; esto se reflejó en todos los municipios, principalmente Mexicali y Tijuana.

Tabla 4. Padrón de asentamientos Irregulares en Baja California 2011 y 2015

Ubicación	Total de asentamientos irregulares		Número de lotes	
	ECEI (2011)	INDIVI (2015)	ECEI (2011)	INDIVI (2015)
Ensenada	126	134	45,009	38,093
Mexicali	137	149	21,719	31,057
Playas de Rosarito	92	94	32,508	45,603
Tecate	37	40	14,579	11,552
Tijuana	1388	151	65,34	39,887
Baja California	530	568	179,119	166,192

Fuente: SIDUE (2011), INDIVI (2015). Estudio para Determinar las Causas y los Efectos que Producen los Asentamientos Humanos Irregulares.

La irregularidad provoca dispersión urbana, de acuerdo al Estudio -ECEIC- mencionado, a continuación, algunas de las causas identificadas:

- Crecimiento constante de la población y migración interurbana.
- Migración por la localización fronteriza estratégica de Baja California, ya que algunas personas que al ver truncados sus intentos por cruzar al país vecino se quedan a residir permanentemente en la entidad.
- Rezago de vivienda.
- Desempleo.
- Costos elevados de la oferta de vivienda privada formal.
- Inexistente oferta de suelo para la población de bajos ingresos por parte del Gobierno del Estado.
- Falta de planeación, control urbano, y de la aplicación de la normatividad urbana por parte de los municipios.
- Facilidades del entorno, dado que, a pesar de no poder demostrar la propiedad legítima de los lotes, estos cuentan con infraestructura urbana, así como con servicios básicos.
- Arraigo.



Es fundamental profundizar en el diagnóstico el tema de la irregularidad de asentamientos en el Estado. Toda vez que se reconoce la ausencia del número de asentamientos existentes, se estima aproximadamente que 80 mil familias ocupan lotes de manera irregular en el Estado, lo que ha ido incrementando en un 7% cada año principalmente en Tijuana y Mexicali,⁶ que reinciden, sobre todo, en ubicaciones no óptimas para el desarrollo urbano, principalmente en zonas de alto riesgo, en donde el Gobierno del Estado tiene el reto de promover una oferta apta y asequible de suelo que contribuya a reducir el rezago habitacional a través de diferentes acciones. SIDURT determinó que existen predios que cuentan con los trabajos técnicos y legales concluidos, sin embargo, carecen de la emisión de títulos de propiedad. En este sentido la SIDURT mediante su brazo ejecutor de vivienda (INDIVI) promoverá acciones enfocadas a los asentamientos irregulares a través de sus servicios de regularización y titulación de predios apegándose a la normatividad urbana que corresponda.

Aunado a la problemática de los asentamientos humanos irregulares que históricamente han sido promotores del crecimiento desordenados en el territorio de Baja California, principalmente en el municipio de Tijuana, se presentan los temas de riesgo por deslizamiento de suelo, fenómeno geológico que debe ser estudiado a profundidad para, entre otras cosas, realizar la actualización de todos los Atlas de Riesgos de sus ciudades, con la finalidad de mitigar el impacto de pérdida de patrimonio habitacional de las familias tijuanaenses y evitar por sobre todo las pérdidas humanas, debido a que la falta de regulación o supervisión de cortes inadecuados a las laderas, los rellenos con llantas sin una adecuada estabilización de los suelos, el peso de las construcciones, la humedad, la sobrepoblación, entre otras, han desencadenado deslizamientos.

Instrumentos de Planeación y Normatividad Urbana

El Gobierno del Estado, en este sentido, tiene un reto en materia de actualización de su normatividad para los siete municipios, dos de ellos de nueva creación (San Quintín y San Felipe) y tres zonas metropolitanas, de las cuales dos son ciudades fronterizas predominantemente urbanas (Tijuana y Mexicali). El componente C2 denominado Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027 compromete atender los siguientes temas alineados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) fundamentales para impulsar la producción de viviendas adecuadas conforme al uso racional y equilibrado del territorio:

- En la Línea de Política (L.P.) 6.2.1 Desarrollo Urbano Ordenado.
Actualización de planes, programas estatales, regionales y metropolitanos, así como nuevos instrumentos de planeación en zonas económicas estratégicas; reactivación de comités y subcomités y coordinación con los catastros municipales para avanzar con la modernización catastral en el Estado.
- Y, en la L.P. 6.2.2 Marco Jurídico.
Elaboración de proyectos de para la actualización del marco jurídico y normativo, acorde a las nuevas disposiciones en materia de desarrollo urbano.

⁶Estudio realizado por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo y Reordenamiento Territorial (SIDURT) del Gobierno del Estado de B.C., 2019.



Los instrumentos de ordenamiento territorial requieren, además, del impulso de un diálogo de colaboración interinstitucional con el sector social, público y privado, su actualización de normas técnicas en materia de riesgos estructurales de las viviendas, y con relación al diseño sustentable de la vivienda y su entorno representan un desafío para la definición de políticas sectoriales territoriales y urbanas del Estado.

5.3 Situación de la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

De acuerdo al Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat s/f) define este apartado como: "...la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos." Para que una vivienda se considere adecuada respecto al elemento de disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura debe contar como mínimo con agua potable, drenaje sanitario y energía para que las personas puedan habitarla en forma higiénica y salubre. Con base en esta definición, en México una de cada cinco viviendas presenta carencias en el acceso a alguno de los servicios básicos (agua potable, drenaje sanitario, energía, entre otros). Además, una proporción incluso mayor tiene un acceso deficiente a servicios como alumbrado público (49.1%) y pavimentación (51.1%) en su entorno inmediato, sufriendo también de acceso limitado a equipamientos, transporte, áreas verdes y espacios públicos, todos ellos fundamentales para el aprovechamiento adecuado de la vivienda.⁷

En cuanto a la disponibilidad de servicios básicos en las viviendas particulares habitadas en Baja California, el servicio de agua alcanza el 98.4%, el drenaje llega al 97.8% y la energía eléctrica el 99.1%, sólo 0.1% de las viviendas particulares habitadas no cuentan con los servicios básicos.

Tabla 5. Viviendas particulares habitadas según condición de tenencia de servicios básicos en B.C.

Viviendas particulares habitadas	Condición de tenencia de servicios básicos ¹				
	Sanitario	Agua Entubada ²	Drenaje ³	Electricidad	Sin servicios básicos
Viviendas	1,133,122	1,126,255	1,119,387	1,134,267	11,445
Porcentaje	99	98.4	97.8	99.1	0.1

¹ La suma puede ser mayor al total porque una vivienda pudo reportar la tenencia de más de un servicio básico.

² Incluye: agua dentro de la vivienda y sólo en el patio o terreno.

³ Incluye: drenaje o desagüe conectado a la red pública, una fosa séptica o biodigestor, una tubería que va a dar a una barranca o grieta, y una tubería que va a dar a un río, lago o mar.

Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con datos de INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI). 2020. Cuadro 1.3 del tema 1: "Características generales de la vivienda" de los Tabulados básicos 2021.

⁷ INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI). 2020. Programa Nacional de Vivienda., 2021-2022.



En todos los municipios existe la cobertura de servicios, y, de acuerdo a datos, existe una proporción muy baja por atender. Baja California cuenta con la siguiente distribución en su cobertura de servicios de acuerdo al Censo de Población de INEGI 2020:

Tabla 6. Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada y drenaje por municipio en Baja California

Municipio	Viviendas particulares habitadas	Sin energía Eléctrica (%)	Sin agua Entubada (%)	Sin sanitario ni drenaje (%)
Tijuana	575,637	0.29	1.19	0.23
Mexicali	329,447	0.68	0.82	0.23
Ensenada	138,896	1.70	4.38	0.48
Playas de Rosarito	37,165	0.78	5.01	0.50
Tecate	30,951	1.58	3.74	0.56
San Quintín	32,469	5.75	15.99	0.65

Fuente: Elaboración propia con datos de: INEGI. Censo de población y vivienda, 2020. Tabulado 18 del cuestionario básico. Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020.

En términos generales, si bien las estadísticas muestran una cobertura óptima de servicios alcanzados en Baja California, existen varias problemáticas conforme a garantizar la disponibilidad suficiente de los servicios, por la limitada capacidad de los gobiernos locales para incrementar la calidad y cobertura de sus redes de infraestructura a medida que la población crece, problemática que se ve exacerbada cuando los asentamientos se desarrollan en patrones donde la planeación urbana no está alineada con el desarrollo de servicios básicos, equipamientos e infraestructura.⁸ En este sentido, otra problemática es por fallas técnicas y/o escasez de los recursos, que da lugar a situaciones en donde a pesar de la existencia o cobertura de la infraestructura, la dotación del servicio ocurre en cantidad y/o calidad inadecuada, esto debido principalmente a que las fuentes de abastecimiento de agua potable existentes requieren de un trabajo de infraestructura, para permitir que las generaciones presentes y futuras puedan contar con el servicio suficiente. La problemática del agua se acentúa en las ciudades con alta presencia de asentamientos irregulares que no cuentan con una correcta planeación y acceso a la infraestructura básica, forzando a las familias a incurrir en altos gastos.⁹

5.4 Situación actual sobre la asequibilidad en B.C.

Una vivienda asequible es aquella cuyo costo debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos (alimento,

⁸ ONU-Habitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada.
⁹ Las familias sin acceso confiable a agua potable, por ejemplo, dependen de suministro en pipas, servicio cuyo precio no está regulado y varía en función de la demanda, entre otras variables. Ver: Martínez, et.al. (2018).

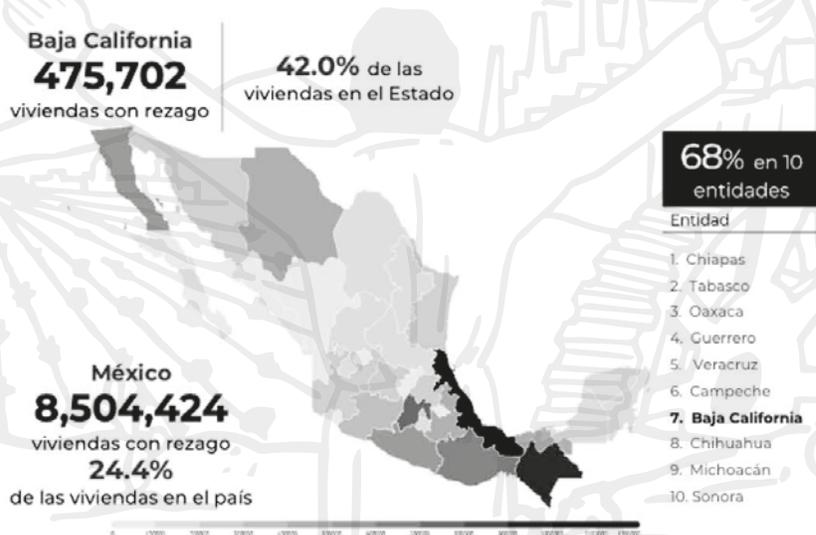


salud, vestimenta, entre otros) o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda.¹⁰ En México, se estima que el decil más pobre de los hogares del país destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios. La cifra para los siguientes dos deciles es de 34%, mientras que para el resto no supera el 30%.¹¹ En este sentido, el reto de la asequibilidad de la vivienda en B.C. está marcado por la desigualdad en el ingreso, y para abordarlo se requiere atender el rezago habitacional, al menos en dos de sus principales desafíos: su costo y el acceso a financiamiento.

Rezago Habitacional

En la actualidad, la principal problemática en materia de vivienda en el Estado de Baja California es la falta de oferta de vivienda social y económica que impacta en la calidad de vida y desarrollo social de la población más vulnerable, presentando el 42% de rezago habitacional, estas son 475 mil 702 viviendas particulares habitadas en Baja California, que sin ser un Estado con alta marginación se ubica dentro de los diez primeros lugares a nivel nacional con rezago habitacional más alto, por lo cual representa una de las políticas públicas prioritarias a atender en lo inmediato, siendo alarmante que sólo en las primeras diez entidades se concentra el 68% del rezago habitacional del país.

Figura 3. Rezago habitacional en B.C. comparativamente con otras entidades del país



Fuente: SEDATU-CONAVI con información de la actualización del Rezago Habitacional, marzo 2021 del Censo de Población y Vivienda 2020.

¹⁰ ONU-Habitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada.

¹¹ INEGI, 2018 - Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. (ENIGH 2018).

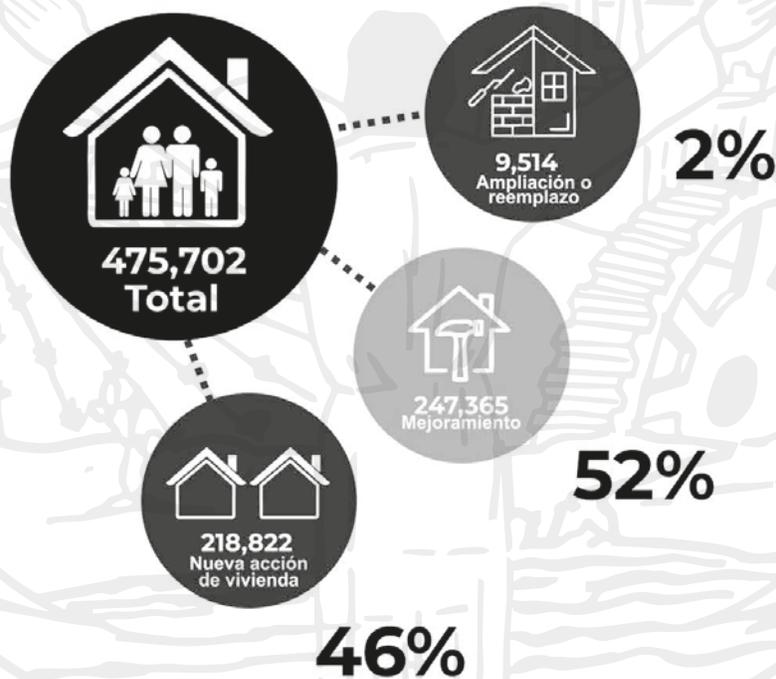


El rezago habitacional de acuerdo a la CONAVI se construye a partir de considerar tres componentes principales: 1) si la vivienda está construida con materiales deteriorados; 2) con materiales regulares; y, 3) si presenta precariedad en los espacios. A partir de esta evaluación, se clasifica la necesidad de vivienda más adecuada para cada una de las carencias para poder desarrollar políticas más enfocadas en las necesidades reales:

- Autoproducción: Proceso de gestión de suelo y construcción de vivienda bajo el control de los usuarios.
- Mejoramiento: Acción para consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente con acciones de reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación.
- Ampliación o reemplazo: Incremento de la superficie de construcción habitable de una vivienda para disminuir el hacinamiento.

Al respecto, en Baja California están dadas en una mayor proporción las necesidades de mejoramiento que se requieren para incrementar la calidad de las condiciones de la vivienda y la conservación del parque habitacional, seguida de la necesidad de nueva construcción de vivienda (terminada y autoproducida) para satisfacer la nueva conformación de hogares, y en una menor proporción la necesidad de ampliación para abatir el hacinamiento, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI.

Figura 4. Rezago habitacional en B.C. según necesidad de vivienda

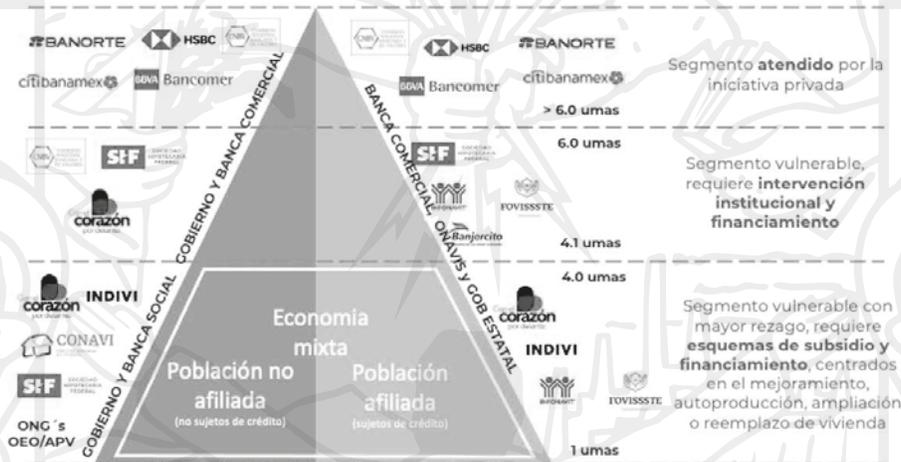


Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.



Asimismo, en Baja California existen 3 millones 769 mil 020 habitantes, la población en edad de trabajar mayores de 15 años son 3 millones 004 mil 488 y el 45% de ellos son asalariados, y es en este segmento donde el Programa Estatal de Vivienda enfocará los apoyos mediante la producción de vivienda; para el 55% no asalariado el apoyo será mediante la autoproducción social de vivienda.¹²

Figura 5. Situación Actual de la Demanda de Vivienda en B.C.



Fuente: CONAVI con información del Censo de Población y Vivienda 2020. UMA = Unidad de Medida de Actualización del INEGI.

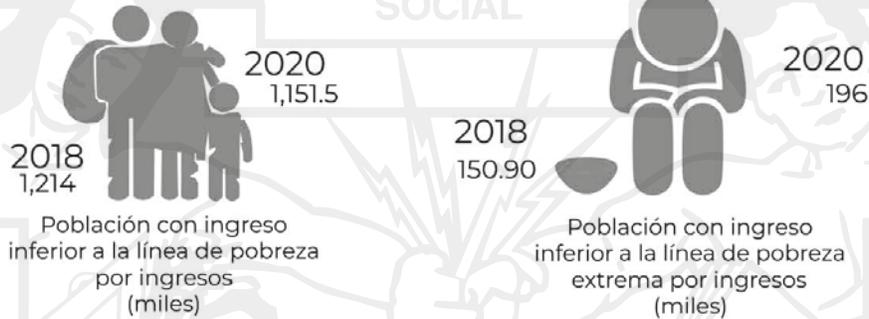
Actualmente 1.15 millones de habitantes de Baja California de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI tienen ingresos inferiores a la línea de pobreza y 196 mil es la población con pobreza extrema. Las familias en estado de pobreza no cuentan con acceso a vivienda adecuada, así como tampoco cuentan con beneficios de títulos de propiedad de terrenos y/o vivienda que le den certeza legal a su patrimonio inmobiliario.¹³

¹² INEGI, 2021 Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo Nueva Edición, (ENOE 2021).

¹³ CONEVAL, 2021 Medición por ingresos.



Figura 6. Población con ingreso inferior a la línea de pobreza



Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020

Costo de la Vivienda

La industria de la construcción de vivienda es un generador de empleos y derrama de importantes recursos en la cadena de su producción, en la actualidad este sector en los últimos años ha registrado una drástica disminución en la producción de vivienda social. El fenómeno está ligado a la ausencia de subsidios y a la vigente política pública de promover vivienda adecuada, principalmente para la población más vulnerable, cerca de los centros de trabajo y que cuente con infraestructura y equipamiento urbano, en donde el costo de suelo es fundamental para la centralidad, por lo que se vuelve prioritaria la intervención del Estado para gestionar suelo servido, accesible y bien ubicado para promover la autoproducción y vivienda social destinada a la población más vulnerable (con ingresos de hasta 9 UMAS).

Tabla 7. Número de viviendas producidas en B.C. por tipología (2016-2021)

PERIODO	Económica (hasta \$0.3M)	Popular (hasta \$0.5M)	Tradicional (hasta \$1.0M)	Media (hasta \$2.2M)	Residencial (hasta \$4.3M)	Residencial Plus (de \$4.3M)	Total
2016	1,279	10,061	3,883	2,795	769	185	18,971
2017	1,467	9,922	4,150	2,404	849	175	18,967
2018	1,111	10,181	4,672	2,446	891	227	19,528
2019	451	8,876	4,347	1,834	870	255	16,633
2020	147	6,187	5,309	2,234	1,123	531	15,631
2021	61	3,943	6,965	2,461	1,422	551	15,403
Total general	4,515	49,170	29,326	14,174	6,024	1,924	105,133

Nota: considera vivienda financiada por la Banca (CNBV), SHF, FOVISSSTE, INFONAVIT. Los rangos de valor de vivienda están representados en millones de pesos.

Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, con información del RUV, SNIIV, SEDATU, 2021.



Los hogares con necesidad de comprar o construir una vivienda, disponiendo del terreno según monto de inversión que planean utilizar en el Estado se muestran en la tabla siguiente:

Tabla 8. Hogares con necesidad de comprar o construir una vivienda según monto de inversión que planean utilizar en B.C.

Hogares que tienen necesidad de comprar o construir una vivienda y disponen del terreno para construir	Total de viviendas requeridas para comprar o construir y que disponen de terreno	Monto de inversión ¹				
		Hasta \$150,000	De \$151,000 a \$350,000	De \$351,000 a \$700,000	Más de \$700,000	No especificado
Hogares	205,555	27,782	69,905	71,014	30,235	15,320
Porcentaje		13.5	34	34.5	14.7	7.5

¹ La suma puede ser mayor al total de hogares porque un hogar puede requerir más de una vivienda.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI). 2020. Cuadro 5.8 del tema 5: "Necesidades de vivienda" de los Tabulados básicos 2021.

En respuesta a la consulta pública, en la cual se destaca la necesidad de mejorar los tiempos y costos de producción de la vivienda social, el Gobierno del Estado promoverá la desgravación, desregulación y simplificación normativa, administrativa y fiscal de la producción de vivienda, así como su fomento, comercialización del insumo y adquisición, en especial la de interés social, revisando para tal efecto el marco jurídico vigente en el Estado, en materia de desarrollo urbano, vivienda, construcción y condominio, fomentando la participación de los sectores social y privado, conforme a las necesidades que se presentan en la población más vulnerable para coadyuvar con el costo inaccesible para las familias de menores ingresos, que se atribuyen entre otros, al alto costo de suelo, la ausencia de apoyos de subsidios, la nula oferta de suelo con servicios y bien ubicado, por lo que se implementará un programa de construcción de vivienda social que garantice este derecho y genere empleos. El derecho a la ciudad y a la vivienda involucra aspectos fundamentales del hábitat como la seguridad jurídica, la disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, de salud, educación y trabajo, por lo que en conjunto con el sector público, privado, actores sociales y financieros se diseñarán las estrategias para su implementación.

Acceso a Financiamiento

Es importante también generar las condiciones necesarias para que todos los bajacalifornianos, principalmente las mujeres, niños, niñas y adolescentes, cuenten con una vivienda adecuada. Existen los mecanismos de financiamiento acorde a las capacidades de endeudamiento de la población que requiera acceder a una solución de vivienda, sin comprometer todos los demás satisfactores encontrando el equilibrio entre promover el fortalecimiento de la economía, por un lado, y garantizando el derecho humano a la vivienda adecuada. Todo ello, con particular atención a las personas con más carencias y sin acceso a instrumentos de financiamiento.



Los financiamientos otorgados en la actualidad en Baja California se brindan de acuerdo a las siguientes modalidades (ver Tabla 9):

- Vivienda nueva y Vivienda usada incluyen cofinanciamientos y subsidios ligados a un crédito.
- La modalidad Mejoramientos incluye créditos y subsidios para Ampliaciones y Rehabilitaciones.
- La modalidad Otros programas incluye créditos y subsidios para Pago de pasivos y Lotes con servicios.
- En Cofinanciamientos y Subsidios se incorporan más de una acción (crédito y subsidio).
- El Crédito individual equivale a una unidad de vivienda.

Tabla 9. **Financiamientos otorgados por modalidad, tipo de crédito y organismo en Baja California**

Modalidad	Viviendas nuevas		Viviendas usadas		Mejoramientos		Otros programas	Total
	Cofinanciamientos y subsidios	Crédito individual	Cofinanciamientos y subsidios	Crédito individual	Cofinanciamientos y subsidios	Crédito individual	Crédito individual	
Organismo								
Banca (CNBV)	4,410	15,931	806	6,175	6,933	11,418	5,682	51,355
BANJERCITO		33		73				106
CONAVI	312				9,292			9,604
FOVISSSTE	629	4,568	402	3,793		5	10	9,407
HABITAT MÉXICO		3				200		203
INFONAVIT	8,037	26,133	3,672	20,320	18,233	11,959	87	88,441
TOTAL	13,388	46,668	4,880	30,361	34,458	23,582	5,779	159,116

Fuente: Tabla extraída del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) a 2022. Financiamientos. Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020.

Otro desafío en la asequibilidad es el insuficiente e inequitativo acceso a opciones de financiamiento, el Gobierno de Baja California se ha comprometido a recuperar la rectoría sobre los proyectos y programas habitacionales, orientándolos con base en un modelo de desarrollo territorial equilibrado y reconociendo que existen distintas formas de producción de vivienda, tanto aquella que oferta el mercado, como la que resulta de la producción social, por lo que es importante reconocer que en México existe una baja penetración de crédito para la vivienda. Aproximadamente el 20.8% de las viviendas particulares adquiridas o construidas por sus dueños fueron financiadas a través del



INFONAVIT, el FOVISSSTE, PEMEX o del FONHAPO, mientras que el 4.9% había utilizado un crédito de bancos, sociedades financieras de objeto limitado o de cajas de ahorro. Esto significa que siete de cada diez viviendas han sido financiadas con recursos propios bajo el modelo de autoproducción con o sin apoyo de las instituciones o gobiernos, la población *autoconstruye, amplía y lleva a cabo mejoramientos* en sus viviendas ausentes de regulación y vigilancia en su normatividad con respecto a su ubicación, y la problemática que arrastra por muchos años es que los instrumentos financieros de este sector están enfocados principalmente a la adquisición de vivienda por parte de la población derechohabiente, lo cual representa apenas un 44% de la fuerza laboral en México, sin embargo, no es aquí donde se encuentra ubicada la mayor demanda de vivienda en B.C., siendo que la población no afiliada representa el mayor reto ya que el Estado no cuenta con esquemas de financiamiento diferenciado, para atender la demanda de autoproducción con perspectiva de género.

Tabla 10. Demanda potencial 1er crédito de vivienda de INFONAVIT

Municipio	Hasta 2.7 uma	De 2.8 a 4.1 uma	De 4.2 a 5.8 uma	De 5.9 a 9.0 uma	Mayor a 9.00 uma	Total
Tijuana	25,885	68,335	22,141	35,856	19,394	171,611
Mexicali	11,487	22,172	9,740	14,531	8,617	66,547
Ensenada	6,359	9,747	3,419	4,415	2,681	26,621
Tecate	1,993	4,348	1,342	2,153	1,206	11,042
Playas de Rosarito	1,151	2,579	739	1,531	372	6,372
TOTAL	46,875	107,181	37,381	58,486	32,270	282,193

Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), 1er bimestre de 2022.

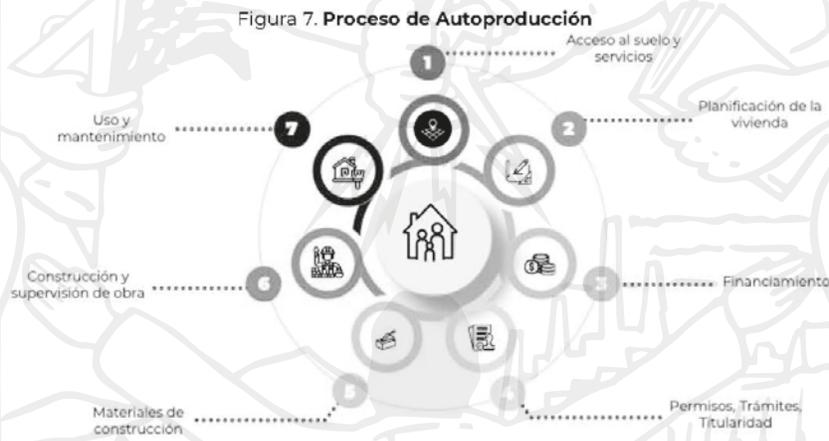
Tabla 11. Demanda potencial 2do crédito de vivienda de INFONAVIT

Municipio	Hasta 2.7 uma	De 2.8 a 4.1 uma	De 4.2 a 5.8 uma	De 5.9 a 9.0 uma	Mayor a 9.00 uma	Total
Tijuana	2,820	7,653	5,642	5,434	11,415	32,964
Mexicali	1,662	2,948	2,818	3,640	6,491	17,559
Ensenada	777	1,289	709	750	1,498	5,023
Tecate	212	450	324	327	580	1,893
Playas de Rosarito	82	227	175	176	249	909
Total	5,553	12,567	9,668	10,327	20,233	58,348
Demanda Total	25,428	119,748	47,049	68,813	52,503	340,541

Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), 1er bimestre de 2022.



Derivado de lo expuesto, queda claro que es fundamental reconocer la importancia que los procesos de autoproducción tienen en nuestro Estado. Sin embargo, esta forma de producción no había sido considerada de manera prioritaria en la política de vivienda que tradicionalmente ha privilegiado el desarrollo de mecanismos para consolidar la industria de producción de vivienda comercial y facilitar la adquisición de viviendas nuevas o usadas. Esta omisión ha llevado a millones de personas a realizar sus procesos de autoproducción sin ningún tipo de apoyo institucional, teniendo que satisfacer sus necesidades de vivienda con sus propios medios y sin acceso a asistencia técnica adecuada. De acuerdo con datos publicados por el INEGI en 2015, el 70% de la población en México que autoproducto su vivienda lo hizo con sus propios recursos o con préstamos de otra naturaleza.¹⁴



Fuente: Coordinación Nacional de Autoproducción de Vivienda. SEDATU, 2019.

Además, las instituciones de la Administración Pública Federal vinculadas con el sector vivienda, encabezadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano tienen el mandato legal¹⁵ de generar una estrategia coordinada de desarrollo de instrumentos legales, jurídicos, administrativos y programáticos, que haga frente a los tres grandes retos de la autoproducción: acceso al suelo, a asistencia técnica y a fuentes sostenibles de financiamiento, esto mediante la articulación de su oferta productiva de programas de vivienda que fomentan la autoproducción desde distintos ángulos: créditos para ampliar, mejorar, construir una vivienda nueva en terreno propio; subsidios para dar certeza jurídica sobre su terreno y líneas de crédito para apoyar con capital de trabajo a pequeñas empresas que asisten a las familias con su construcción, entre otros nuevos, que se suman a la oferta productiva de programas con créditos para lotes con servicios, etc. Es necesario capacitar, educar, lograr alianzas para impulsar la elaboración de la(s) estrategia(s) para la autoproducción del Estado coordinadamente con la federación y los municipios, con el enfoque del ecosistema de autoproducción en donde participen todos

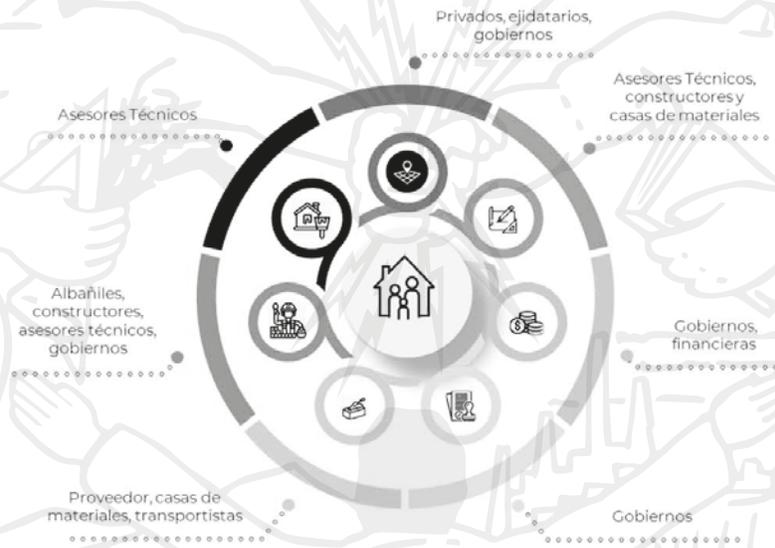
¹⁴ INEGI. Encuesta Intercensal 2015.

¹⁵ Ley de Vivienda, Art- 5o 2015, El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Obj. 2 "Política Social". El PNV 2019-2024, El Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, Obj. Prioritario 1.



los actores del sector público y privado conjuntamente con las personas que demandan una acción de vivienda adecuada:

Figura 8. Ecosistema del Proceso de Autoproducción



Fuente: Coordinación Nacional de Autoproducción de Vivienda. SEDATU, 2019.

Hoy, Baja California se encuentra ante una coyuntura que permite asumir el reto de garantizar el ejercicio del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, y así mejorar la calidad de vida de todas y todos los mexicanos. Para desarrollar una estrategia que permita lograrlo, es preciso: primero, dimensionar las necesidades actuales y, segundo, profundizar en los retos específicos que deben informar y delimitar las acciones a realizar, todo ello, asegurando un enfoque centrado en las personas. Esto es precisamente lo que propone hacer el Programa Estatal de Vivienda, de la mano con todos los actores, tanto privados como sociales, que participan en este importante componente del desarrollo estatal vinculado al nacional con el reconocimiento a las personas de sus necesidades de adquirir vivienda nueva, usada, o autoproducir, ampliar o mejorar.



Tabla 12. Viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta (estatal)

Total de viviendas particulares habitadas rentadas	Personal ¹ (%)	Económico ² (%)	Otros (%)	No especificado (%)
Absolutos	103,806	133,920	16,529	1,823
Relativos	40.5	52.3	6.5	0.7

¹Incluye: "No le interesa comprar", "Prefiere invertir en su persona (viajes, estudios, negocio)" y "Por facilidad de poder mudarse, si cambia de ciudad o empleo".
²Incluye: "La mensualidad es menor que una hipoteca" y "No tiene acceso a crédito (hipotecario o bancario)/No tiene recursos".
 Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda. ENVI 2020. Tabulados predefinidos. 2020

Finalmente, otro reto en materia de asequibilidad es la vivienda abandonada en el Estado, de acuerdo al INEGI son 119 mil 411 viviendas deshabitadas en Baja California, el dato oficial se refiere al número de viviendas no habitadas (que son las viviendas particulares que en el momento del levantamiento censal no tuvieron residentes habituales que forman hogares e incluye también cualquier recinto, local, refugio, instalación móvil o improvisada que estén habitados) representando el 10.4% con respecto al total de viviendas particulares habitadas.

Tabla 13. Cantidad de viviendas particulares habitadas y deshabitadas en Baja California por municipio

Municipio	Habitadas	Deshabitadas	Uso temporal
Tijuana	576,708	45,011	14,012
Mexicali	330,356	40,210	14,932
Ensenada	139,850	17,732	13,503
San Quintín	32,750	6,099	2,027
Tecate	31,140	5,340	5,885
Playas de Rosarito	38,109	5,019	6,616
Total	1,144,568	119,411	56,975

Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Fuente: Elaboración propia de SIDURT, con datos de INEGI citado por Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), 2020.

El fenómeno está ligado con las brechas salariales que existen en los diferentes estados, la inexistencia de equipamiento urbano: parques, hospitales, mercados, entre otros, como la falta de cercanía a los centros de trabajo, provoca que los desplazamientos puedan implicar horas y muchas personas terminan abandonando sus viviendas con la consecuente problemática de delincuencia social.¹⁶ El Gobierno de B.C. tiene un compromiso para hacer frente a la rehabilitación de la vivienda y la regeneración de su

¹⁶ Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.



entorno urbano, necesarios para la calidad de vida de los habitantes, evitar el abandono de sus viviendas por la falta de equipamiento; y generar barrios equipados, con seguridad para eliminar los sitios delinquidos por el abandono de las viviendas, todo ello en apego a los derechos humanos.

5.5 Situación actual que guarda la habitabilidad en B.C.

Habitable se refiere a las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.¹⁷

La habitabilidad de la vivienda en Baja California se puede aproximar usando, como primer indicador, el rezago habitacional descrito en el apartado anterior. En esta parte enfatizaremos la necesidad que presenta nuestro rezago por hacinamiento con respecto del total rezago habitacional, el cual presenta uno de los porcentajes más bajos a nivel nacional.¹⁸

Tabla 14. Características de las viviendas particulares habitadas en Baja California

MUNICIPIO	Viviendas particulares habitadas	Promedio de ocupantes por vivienda	Promedio de cuartos por vivienda	Viviendas con 2.5 ocupantes o más por cuarto
Tijuana	575,637	3.31	3.82	4.67
Mexicali	329,447	3.16	3.87	2.59
Ensenada	138,896	3.16	4.11	5.74
Playas de Rosarito	37,165	3.33	3.08	16.68
Tecate	30,951	3.31	3.94	4.12
San Quintín	32,469	3.58	3.88	4.74
Total	1,144,568	3.26	3.86	4.47

Esta tabla tiene datos absolutos alineados con información de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Fuente: Elaboración propia de SIDURT, con datos de INEGI. Censo de población y vivienda, 2020. Tabulado 18 del cuestionario básico.

Según datos de la tabla del Censo de Población y Vivienda (2020), a nivel estatal 4.47% de las viviendas particulares habitadas en Baja California presentan hacinamiento, por lo que se deduce que la necesidad de vivienda en el Estado se enfoca hacia acciones que en menor medida se relacionan con ampliaciones. Asimismo, por materiales fue de 52% del total del rezago.¹⁹

Al hablar de habitabilidad, es preciso considerar la vulnerabilidad física de la estructura expuesta de la vivienda.²⁰ Es decir, una parte importante del rezago de las viviendas deriva de condiciones estructurales y de ubicación que las hacen vulnerables a riesgos

¹⁷ ONU-Hábitat, 2019: Elementos de una vivienda adecuada.

¹⁸ CONEVAL, 2018.

¹⁹ CONAVI, 2018.

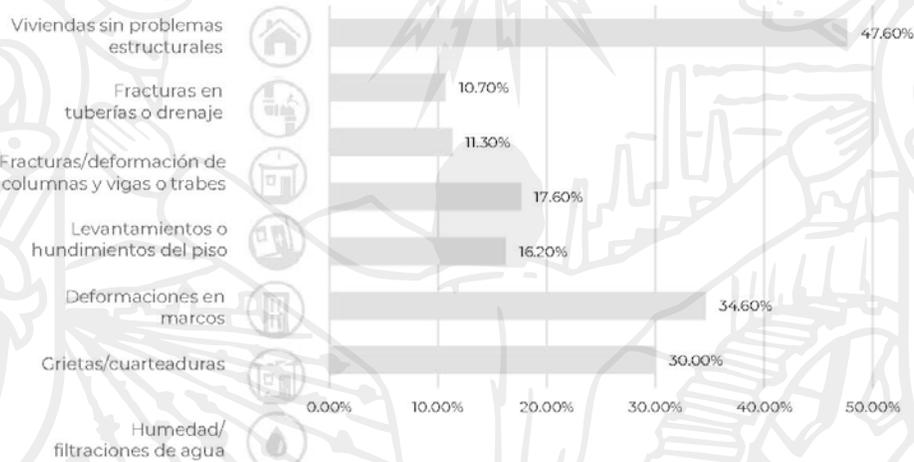
²⁰ CONEVAL, 2016.



relacionados a desastres por fenómenos naturales y eventos climáticos extremos (por ejemplo, sismos, inundaciones, deslaves, ondas de calor, entre otros). Si bien actualmente no se tiene un conteo exacto del número de viviendas que son vulnerables ante eventos perturbadores de la naturaleza, en los últimos siete años hubo más de 500 viviendas afectadas por deslizamientos de suelo tan sólo en el municipio de Tijuana.²¹ Es necesario reforzar, por lo tanto, las normas técnicas para las estructuras resilientes de las viviendas.

Además, de acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda (2020), los problemas estructurales con mayor incidencia en las viviendas particulares habitadas suelen ser problemas como cuarteaduras, grietas, humedad y filtraciones de agua. En la Gráfica 6 se muestra que la mayor problemática de viviendas particulares habitadas con problemas estructurales en B.C. se concentra en 30 y 35% por motivo de humedad y filtraciones de agua, así como de grietas y cuarteaduras respectivamente con respecto del total de 1 millón 144 mil 568 viviendas particulares habitadas en el Estado que requieren acciones de mejoramiento.

Gráfica 6. Porcentaje¹ de viviendas particulares habitadas con problemas² estructurales en B.C.



¹ La suma de los porcentajes puede ser mayor al total porque una vivienda pudo reportar más de un problema estructural.

² Se excluyen las viviendas que tuvieron problemas con el sistema eléctrico (muros, techos, etcétera). Fuente: Elaboración propia de SIDURT, con datos de INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Cuadro 1.11 del tema 1: "Características generales de la vivienda" de los Tabulados básicos 2021.

²¹ SECOB (2014): Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018.



5.6 Situación actual de la accesibilidad en B.C.

El elemento de accesibilidad para el logro de una vivienda adecuada se refiere a un diseño y materialidad de la vivienda que consideren las necesidades específicas de diferentes grupos desfavorecidos y marginados, especialmente las personas con discapacidad.²² Entre éstas, merecen particular atención las personas con algún tipo de discapacidad, por requerir soluciones específicas de materiales y de diseño de sus espacios que tomen en cuenta las limitaciones que enfrentan y que deben ser atendidas desde las normas técnicas para su inclusión en los diseños habitacionales.

Tabla 15. **Viviendas particulares habitadas según tipo de adaptación que necesitan para personas con discapacidad en Baja California**

Viviendas particulares habitadas	Tipo de adaptación para personas con discapacidad ¹					
	Poner rampas	Ampliar puertas	Adecuar baños	Poner pasamanos	Viviendas sin necesidad de adaptar espacios	
Viviendas	227,732	199,496	205,485	209,883	893,580	
Porcentaje	1,144,568	19.9	17.4	18	18.3	78.1

¹ La suma puede ser mayor al total porque una vivienda puede requerir una o más necesidades de adaptación.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI). 2020. Cuadro 2.10 del tema 2: "Satisfacción con la vivienda y el entorno" de los Tabulados básicos 2021.

Si las brechas de desigualdad en el acceso a una vivienda adecuada han sido históricamente pronunciadas, en el caso de grupos sociales en situación de discriminación o vulnerabilidad éstas han sido más marcadas. Dichos grupos experimentan dificultades para conseguir una vivienda que se adapte a sus necesidades, pues la adecuación se puede percibir costosa por parte de desarrolladores, mientras que las políticas públicas enfocadas a brindar apoyos específicos a estos grupos han sido limitadas.

A continuación, se detalla la situación de los grupos considerados en condición de vulnerabilidad o históricamente discriminados en el acceso a la vivienda adecuada:

Personas con discapacidad: Las personas con discapacidad representan 6.4% de la población total del país y el 14.4% de la población en Baja California; 9.6% de la población estatal tiene alguna limitación para realizar alguna actividad cotidiana, el 4% en B.C. tiene discapacidad y 1.4% tiene algún problema o condición mental.²³ En 2018, el 48.6% de este grupo se encontraba en condición de pobreza, de los cuales 22.8% tenían carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda y 9.4% tenían carencia por calidad y espacio de la vivienda.²⁴

²² ONU-Habitat, 2019.

²³ INEGI, 2020 - EIC.

²⁴ Coneval, 2018.



Mujeres: Las mujeres representan 51.4% de la población total del país.²⁵ De acuerdo con el Instituto Nacional de Mujeres, en 2015 sólo 35.3% de las mujeres eran propietarias de una vivienda en México, comparado con 56.0% de los hombres.²⁶ En el ámbito rural, el porcentaje de titularidad femenina desciende a 30%.²⁷ En Baja California según el Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, residen 3 millones 769 mil 020 personas de las cuales 49.6% son mujeres y 50.4% son hombres. La edad mediana en el Estado es de 30 años y las mujeres son quienes presentan mayor desigualdad para acceder a una vivienda adecuada.

Población indígena: Las personas que se auto reconocen como indígenas representan el 21.5% de la población total del país. En 2017, el 32.4% de la población indígena presentaba carencias en la calidad y espacios de la vivienda, mientras que 79.1% habitaba una vivienda en rezago. En términos de acceso a servicios básicos, el 56.0% de la población indígena tenía carencia.²⁸ En Baja California representan 1.4% de la población total estatal. El 1.7% de la población total del Estado se auto reconoce como afroamericana o afrodescendiente, asimismo, la población residente en el Estado y nacida en otro país es de 152 mil 377 habitantes. De este universo, 132, mil 673 personas nacieron en Estados Unidos de América, tres mil 016 personas en la República de Honduras y dos mil540 son originarios de la República de Haití.

Adultos mayores: La población de adultos mayores (PAM) representa 10.4% de las personas en el país. Este porcentaje crecerá hasta 14.6% para 2030, conforme a proyecciones publicadas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).²⁹ Del total de la PAM, 43.7% viven en situación de pobreza, de los cuales 7.4% sufre de carencia a calidad y espacios en la vivienda y 20.8% por acceso a servicios básicos de vivienda. En Baja California son 245 mil 280 los adultos mayores que representan un 6.5% de la población del Estado, según estadísticas de INEGI, de los cuales 113 mil 464 son hombre y 131 mil 816 son mujeres: de acuerdo a su distribución porcentual por municipio, Tijuana tiene la mayor proporción de adultos mayores con 43.8%, Mexicali 32.8%, Ensenada 14.4%, Playas de Rosarito 3.9%, Tecate 3.1% y San Quintín 2%. Al igual que las personas con alguna discapacidad, los adultos mayores requieren programas y proyectos habitacionales adaptados a sus posibilidades físicas.

²⁵ INEGI, 2015 – EIC.

²⁶ Inmujeres (2016). Desigualdad en cifras: Derecho de las mujeres a una vivienda propia. Boletín año 2.

²⁷ Inmujeres, 2016.

²⁸ Coneval, 2018.

²⁹ Conapo, 2017.



Tabla 16. Viviendas particulares habitadas según tipo de construcción, ampliación o reparación que necesitan para personas con discapacidad en B.C.

Total de viviendas particulares habitadas propias ¹		Tipo de necesidad de construcción, ampliación o reparación ²			
		Construcción o ampliación de espacios en la vivienda ³	Arreglos y remodelación en la vivienda ⁴	Otras reparaciones ⁵	Viviendas sin necesidad de construcción, ampliación o reparación ⁶
Absolutos		368,405	372,475	62,250	267,390
Relativos	724,383	50.9	51.4	8.6	36.9

¹ Incluye las viviendas propias pero que las están pagando, propias e intestadas o en litigio.

² La suma puede ser mayor al total porque una vivienda puede requerir una o más necesidades de construcción, reparación o ampliación.

³ Incluye: construir un cuarto, construir un baño, ampliar o modificar la cocina y construcción o ampliación de otros espacios en la vivienda.

⁴ Incluye: reparar o colocar piso, cambiar ventanas o puertas, y arreglos o remodelaciones en la vivienda.

⁵ Incluye: reparaciones o renovaciones y mantenimiento e instalaciones.

⁶ Incluye las viviendas particulares habitadas propias que declararon no saber si tienen la necesidad de construcción, ampliación o reparación.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda. ENVI 2020. Tabulados predefinidos. 2020.

Es fundamental lograr el acceso a una vivienda que cumpla con las necesidades particulares de cada grupo que ha sufrido discriminación o vulnerabilidad. El Gobierno de Baja California pondrá especial atención en generar políticas públicas y acciones específicas que se enfoquen en disminuir las brechas de desigualdad que limitan el acceso de estos grupos a una vivienda adecuada, ya sea por la necesidad de adaptar sus espacios en su vivienda o para motivar su asequibilidad a una vivienda nueva y que su entorno urbano también se adapte sus necesidades.

Tabla 17. Viviendas particulares habitadas según tipo de adaptación que necesitan para personas con discapacidad en B.C.

Total de viviendas particulares habitadas		Tipo de adaptación para personas con discapacidad ¹				
		Poner rampas	Ampliar puertas	Adecuar baños	Poner pasamanos	Viviendas sin necesidad de adaptar espacios
Absolutos		227,732	199,496	205,485	209,883	893,580
Relativos	1,144,568	19.9	17.4	18	18.3	78.1

¹ La suma puede ser mayor al total porque una vivienda puede requerir una o más necesidades de adaptación.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda. ENVI 2020. Tabulados predefinidos. 2020.



Tabla 18. Población en localidades de 2,500 y más habitantes por municipio, y nivel de disponibilidad en la manzana según características del entorno urbano

Municipio	Recubrimiento de la calle (m ²)	Rampa para silla de ruedas	Paso peatonal ¹	Banqueta ¹	Guarnición ¹	Cicloavía ¹	Ciclocarril ¹
Tijuana	1 024 541	57 879	261 723	682 547	847 342	9	0
Mexicali	659 661	228 108	152 378	536 590	562 951	0	3
Ensenada	195 155	18 768	76 985	153 733	172 286	0	0
Playas de Rosarito	42 166	359	7 717	10 333	35 065	0	0
Tecate	38 121	889	1 134	19 891	35 258	0	0
San Quintín	3 540	1 072	369	1 184	1 822	0	0

¹ Unidad de medida no especificada.
Fuente: INEGI. Características del entorno urbano 2020.

El rezago en la provisión de vivienda adecuada no debe ser atendido únicamente por el Estado; debido a que, al ser un reto con una dimensión considerable, todos los participantes del sistema de vivienda deberían desempeñar un rol para solucionar el mismo. En el pasado, la iniciativa privada y las organizaciones sociales han sido parte esencial en la atención a los retos del sector de la vivienda, sobre todo, aquella para los grupos en mayor pobreza y condición de vulnerabilidad. Del PIB que generó el sector vivienda entre 2010-2017, el 64.3% es atribuible a la edificación (23.7% a constructores y 40.6% a la autoconstrucción, 28.3% al uso, 6.9% a la adquisición, y 0.6% a la regulación y fomento).³⁰ Dichos actores conforman un valioso sistema de vivienda en México, que incluye a constructoras y desarrolladoras, inmobiliarias, instituciones financieras, cámaras de la industria, centros de educación y organismos no gubernamentales, entre otros.

Se identifican oportunidades puntuales para incentivar la cooperación entre el Estado y los demás actores: la ampliación de la disponibilidad de suelo para una vivienda adecuada, la eliminación de las barreras administrativas a la ejecución de proyectos de vivienda, la mejora en los procesos de conexión a servicios básicos a las viviendas y la reducción de costos e incertidumbres actualmente asociados a la producción de la vivienda, entre otros. Todo ello se enmarcará en un esfuerzo gubernamental para brindar pautas claras que ordenen y faciliten acciones conjuntas. Así, la prioridad será forjar alianzas coordinadas con diversos sectores, propiciando que esto reditúe en eficiencia y competitividad, que a su vez posibiliten una mayor y mejor provisión de vivienda adecuada. El presente Programa Estatal busca mantener y potenciar el desempeño de todos estos actores del sistema de vivienda, para que actúen corresponsablemente y se encuentren orientados hacia la meta de garantizar el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada en Baja California.

³⁰ Reporte Anual de Vivienda 2019 Infonavit.



5.7 Situación sobre la adecuación cultural

Es una vivienda adecuada de acuerdo a ONU-Habitat cuando su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural en el proceso de desarrollo de la vivienda y de su inserción en un barrio o comunidad. Es la dimensión de la vivienda adecuada menos estudiada de forma sistemática e integral en México, lo que implica incluir este criterio en la forma de construir y habitar las viviendas en México, lo cual requiere introducir heterogeneidad a las soluciones habitacionales. Los procesos de producción masiva difícilmente responden a las distintas necesidades, usos y costumbres de los diversos grupos sociales, además de que no genera arraigo ni identidad social urbana entre la población.

La adecuación cultural puede ser abordada desde dos ángulos principales. Por un lado, las **técnicas y los materiales** que se emplean durante la construcción; por otro, el diseño de la vivienda y su entorno, y cómo se ajustan a las expectativas y anhelos que forman parte de la identidad cultural de cada región y grupo poblacional.

El uso de materiales, tipología y arquitectura vernáculos no sólo cumple una función social y cultural, sino que además puede rendir beneficios adicionales como el impulso a la economía local y la reducción del impacto ambiental de la vivienda. Un diseño consciente relacionado con la identidad cultural de las personas impacta la materialidad y funcionamiento de la vivienda para las personas que la habitan; además, puede propiciar la expresión de la identidad cultural en el contexto de su comunidad, pues en el caso de conjuntos habitacionales, por ejemplo, también se pueden diseñar espacios públicos de convivencia y enlaces para integrarse con el resto del barrio, y estos pueden ser construidos progresivamente con la población en el proceso de su consolidación mediante diversas fuentes de financiamiento que existen, aunado a que el Gobierno del Estado promoverá la coordinación interinstitucional con organismos multilaterales y federales para reforzar las estrategias financieras al respecto para beneficio de la población más vulnerable.

En línea con los enunciados de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de ONU-Habitat con respecto a promover el crecimiento de ciudades concéntricas, policéntricas, que optimicen el uso de los recursos en el territorio, fomentando un desarrollo urbano compacto que quepa en el modelo de ordenamiento territorial de ciudades no expansivas, y que la gestión de suelo esté blindada con incentivos para promover la vivienda vertical como elemento central de la planeación de las ciudades más densificadas, por tanto, es en la vivienda vertical donde más énfasis se requiere para incentivar el diseño en los espacios públicos de convivencia y de disfrute de los conjuntos habitacionales en vertical. El PEV 2022-2027 plantea entre una de sus estrategias motivar e incentivar la vivienda vertical y, con ello, la no expansión del territorio en concordancia con las normatividades de desarrollo urbano de cada municipio.

En el pasado, la desvinculación entre la política habitacional y la política de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano derivó en una oferta de vivienda que no alcanzó a cubrir las necesidades de una vivienda adecuada, principalmente por una mala ubicación respecto a fuentes de empleo, infraestructura, equipamientos básicos y servicios como el transporte público. El suelo intraurbano, por ejemplo, es utilizado de manera poco eficiente, ya que se calcula que en las principales ciudades del país existen 85 mil hectáreas de suelo intraurbano subutilizado que podrían albergar hasta 3.3 millones de viviendas nuevas; es decir, 46.0% de las que serían necesarias entre 2017 y 2030 para

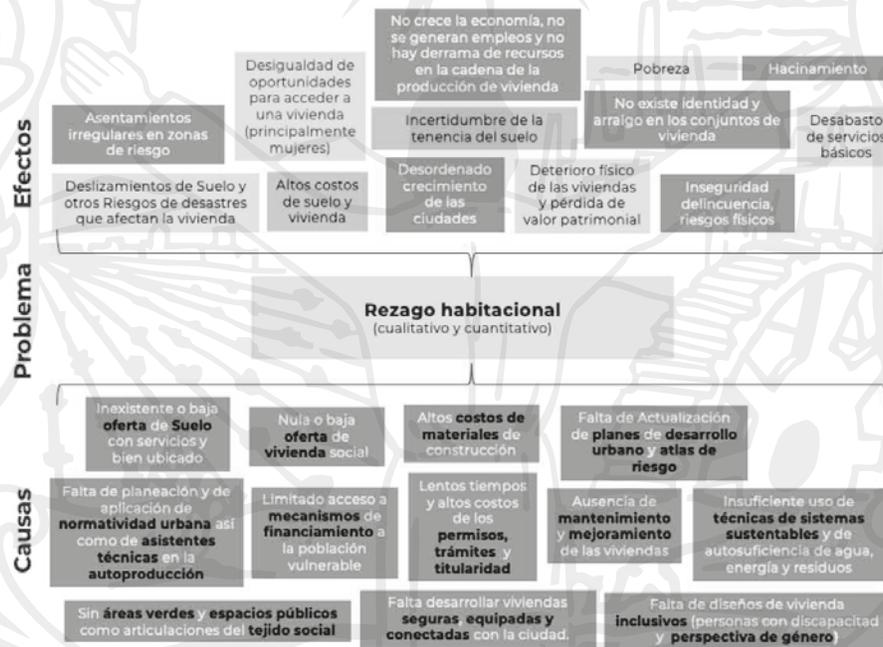


atender la demanda de nuevos hogares.³¹ Además, la misma desvinculación, aunada al rezago habitacional, puede resultar en una alta vulnerabilidad de asentamientos humanos que se encuentran en zonas de alto riesgo ante eventos perturbadores, tales como sismos e inundaciones, entre otros. Es necesario promover que esta estrategia a su vez contribuya a implementar un modelo de gestión más eficiente y sustentable del suelo.

Árbol de Problemas

El análisis realizado se resume en el siguiente cuadro, en donde se identifican las principales causas que originan el Rezago Habitacional en el Estado de B.C., de las cuales la falta de suelo bien ubicado y con servicios predomina, siendo este el detonador de la oferta de vivienda adecuada para la población vulnerable. Dentro de los principales efectos generados por el inexistente y/o baja oferta de suelo servido, se detectó el crecimiento de asentamientos irregulares en zonas de riesgo, como ha sido el caso del Municipio de Tijuana, B.C., el cual actualmente se encuentra atendiendo, a través de la reubicación de familias afectadas por deslizamientos.

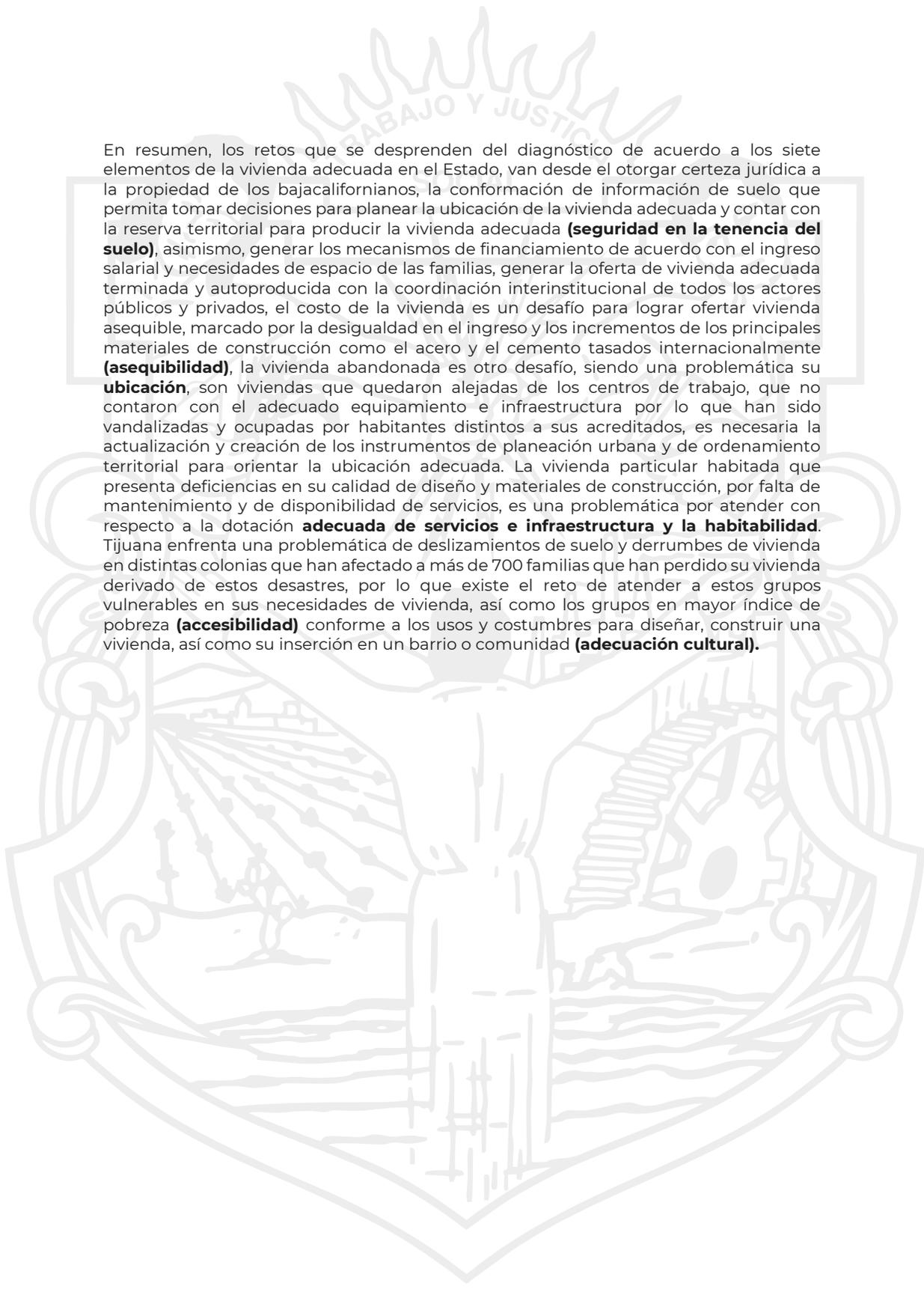
Figura 9. Árbol de problemas



Fuente: Elaboración propia de la SIDURT, 2022.

³¹ Sedesol, 2012: Inventario de Tierra, México.





En resumen, los retos que se desprenden del diagnóstico de acuerdo a los siete elementos de la vivienda adecuada en el Estado, van desde el otorgar certeza jurídica a la propiedad de los bajacalifornianos, la conformación de información de suelo que permita tomar decisiones para planear la ubicación de la vivienda adecuada y contar con la reserva territorial para producir la vivienda adecuada (**seguridad en la tenencia del suelo**), asimismo, generar los mecanismos de financiamiento de acuerdo con el ingreso salarial y necesidades de espacio de las familias, generar la oferta de vivienda adecuada terminada y autoproducida con la coordinación interinstitucional de todos los actores públicos y privados, el costo de la vivienda es un desafío para lograr ofertar vivienda asequible, marcado por la desigualdad en el ingreso y los incrementos de los principales materiales de construcción como el acero y el cemento tasados internacionalmente (**asequibilidad**), la vivienda abandonada es otro desafío, siendo una problemática su **ubicación**, son viviendas que quedaron alejadas de los centros de trabajo, que no contaron con el adecuado equipamiento e infraestructura por lo que han sido vandalizadas y ocupadas por habitantes distintos a sus acreditados, es necesaria la actualización y creación de los instrumentos de planeación urbana y de ordenamiento territorial para orientar la ubicación adecuada. La vivienda particular habitada que presenta deficiencias en su calidad de diseño y materiales de construcción, por falta de mantenimiento y de disponibilidad de servicios, es una problemática por atender con respecto a la dotación **adecuada de servicios e infraestructura y la habitabilidad**. Tijuana enfrenta una problemática de deslizamientos de suelo y derrumbes de vivienda en distintas colonias que han afectado a más de 700 familias que han perdido su vivienda derivado de estos desastres, por lo que existe el reto de atender a estos grupos vulnerables en sus necesidades de vivienda, así como los grupos en mayor índice de pobreza (**accesibilidad**) conforme a los usos y costumbres para diseñar, construir una vivienda, así como su inserción en un barrio o comunidad (**adecuación cultural**).



6. Marco Propositivo

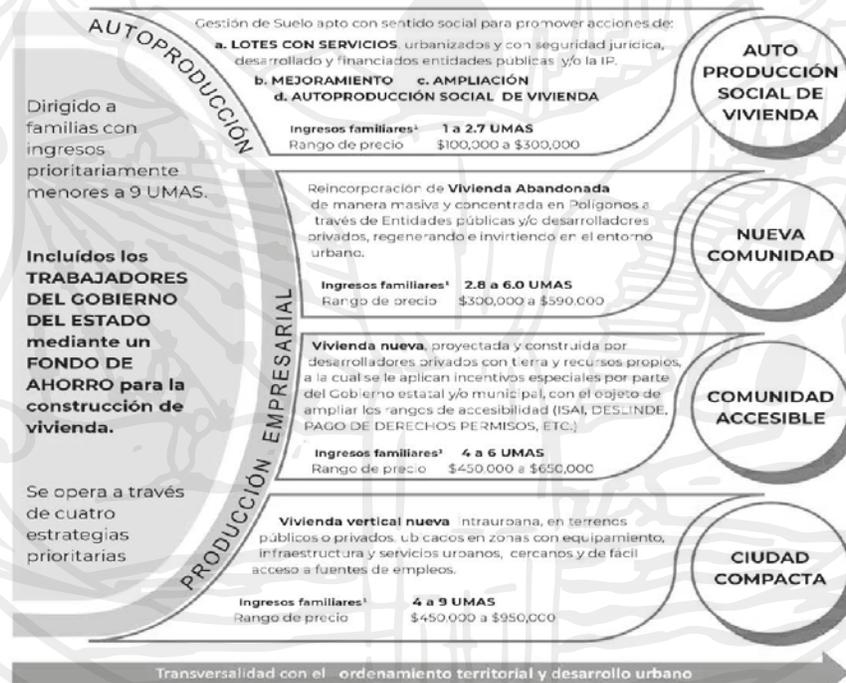
6.1 Objetivo General

Mejorar las condiciones de **cobertura y acceso a la vivienda** destinada a la población en rezago habitacional y marginada históricamente, garantizando el derecho humano que les asiste, optimizando los distintos tipos de producción a partir de un modelo de planeación integral **asequible, resiliente y sostenible**, que considere el desarrollo de vivienda como un elemento fundamental en el ordenamiento del territorio, mediante la coordinación interinstitucional del sector público y privado.

6.2 Estructura temática, Objetivos prioritarios, Estrategias, Acciones, Metas e Indicadores

El Programa Estatal de Vivienda 2022-2027 del Gobierno del Estado de B.C. contempla **cuatro temáticas** alineadas a brindar la cobertura y acceso a la vivienda, propiciar la gestión del suelo y la coordinación interinstitucional para lograr la eficiencia y eficacia del uso de los recursos públicos y privados; de donde se desprenderán las principales acciones de vivienda en concordancia con los elementos de la vivienda adecuada de ONU-Habitat.

Figura 10. Temáticas del PEV 2022-2027



Fuente: Elaboración propia; SIDURT, Enero 2022. ¹UMA 2022 = \$2,925.09 pesos (Valor de la UMA y rangos de precios actualizables de acuerdo al incremento de la inflación anual).



El Gobierno de Baja California promoverá que se incluya a las personas que laboran en el sector formal, pero con ingresos muy bajos, e impulsará también el acceso a diversas fuentes de financiamiento para las personas que laboran en el sector no formal, a fin de que puedan acceder a la vivienda adecuada a través de vivienda progresiva en un lote familiar.

Debe hacerlo considerando las potencialidades y capacidades de los distintos niveles de gobierno, y, además, sin perder de vista que las necesidades de la población, tal como lo enmarca el rezago habitacional, son cuantitativas y también cualitativas. Todo ello exigirá una adecuada articulación entre diversos elementos: suelo, financiamiento, gestión de trámites y permisos, la propia vinculación de la oferta institucional de programas de vivienda con la demanda, los cuales a su vez deben vincularse de manera directa con el ordenamiento territorial, el manejo ambiental y la gestión integral de riesgos ante desastres. Así como también debe promoverse la vivienda adecuada, considerando el uso de técnicas de sistemas sustentables y de autosuficiencia, como las plantas de tratamiento de agua en los conjuntos habitacionales, el reciclaje de agua de lluvia y el aprovechamiento de fuentes renovables de energía, así como la optimización de estos recursos en el funcionamiento de las viviendas, debe ser un objetivo para asegurar que la vivienda sea adecuada, pues no dependen de la extensión de redes y suelen representar ahorros tanto para el gasto familiar como para las administraciones municipales.³²

Se definen los siguientes **objetivos prioritarios, estrategias, metas e indicadores** como herramientas de medición de los avances conforme al objetivo general planteado:

³² Infonavit (2019): Manual explicativo de la vivienda ecológica. Presentación 29 de julio.



6.2.1 Autoproducción Social de Vivienda

Objetivo prioritario: Fortalecer la capacidad de las personas, principalmente las más vulnerables, de tomar las mejores decisiones para ejercer su derecho a una vivienda adecuada mediante acciones de autoproducción social de vivienda e infraestructura, contribuyendo al desarrollo de las comunidades, generando empleo y propiciando un desarrollo sustentable. Las modalidades de autoproducción son: Lotes con Servicios, Ampliación, Mejoramiento y Vivienda Progresiva.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible:
ODS1, ODS2, ODS3, ODS4, ODS5, ODS6, ODS7, ODS8, ODS9, ODS10, ODS11

Estrategia: Fortalecimiento con incentivos a las personas con ingresos menores a 2.7 UMAS en sus capacidades para ejercer su derecho a la vivienda mediante los procesos progresivos y/o autogestivos de construcción de su vivienda y entorno urbano para alcanzar una acción de vivienda en donde participa el Gobierno del Estado, SIDURT, el INDIVI, CONAVI, bancas de desarrollo, organismos internacionales de fondeo a la vivienda y desarrollo urbano, organismos no gubernamentales, municipios, entre otros. Mediante modalidades de lotes con servicios, acciones de mejoramiento, acciones de ampliación y la producción social de vivienda. Todo ello a partir de la oferta de suelo accesible, opciones de financiamiento y asistencia técnica especializada para construir progresivamente la vivienda.

No.	ACCIONES	RESPONSABLES DE INSTRUMENTAR LA ACCIÓN (COORDINACIÓN DE UNA O VARIAS INSTITUCIONES)	INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO
6.1.1	Asegurar la certeza jurídica del patrimonio inmobiliario de las familias que ocupan predios en condición de irregularidad, mediante la entrega de títulos de propiedad en el Estado.	INDIVI, RPPC, JUEBC, Organismos operadores del agua, Ayuntamientos	SIDURT
6.1.2	Actualizar un padrón de reserva territorial para el desarrollo de vivienda y la oferta de lotes con factibilidad técnica y certidumbre jurídica a familias de escasos recursos, mujeres jefas de familia y grupos que han sido marginados para que mejoren sus condiciones de vida y bienestar.	SIDURT, Oficialía Mayor del Estado, INDIVI, Promotoras y Fideicomisos Municipales, Issstecali, Insabi, Organismos operadores del agua, Sector privado, INSUS	SIDURT
6.1.3	Identificar polígonos de suelo del sector público/privado con servicios al interior de las ciudades en coordinación con el INDIVI y los municipios, considerando predios	SIDURT, INDIVI, Promotoras y Fideicomisos Municipales	SIDURT



	que fueron otorgados históricamente a población vulnerable mediante programas de lotes con servicios para ser sujetos a mejoras, ampliaciones o autoproducción social de vivienda.		
6.1.4	Generar consenso sobre la importancia de la autoproducción asistida para crear políticas, programas, e instrumentos adecuados.	SIDURT, INDIVI, SIBSO, Municipios, Colegios, Universidades	SIDURT, SEDATU, Inafed
6.1.5	Fortalecer las alianzas entre los organismos públicos, privados, sociales y académicos para ampliar la cobertura de financiamiento a la vivienda autoproducida, desarrollar programas existentes, homologar criterios y focalizar acciones en el territorio.	SEDATU, CONAVI, INDIVI, FIDUM, FIDUE, PROMUN, IMPRODEUR, INPLADEM, Organismos financieros	SIDURT
6.1.6	Difundir y promover el uso de las normas técnicas y reglamentos, para asegurar que el desarrollo de autoproducción de vivienda se adecue a las características bioclimáticas de las distintas zonas, con sistemas constructivos sustentables que incorporen los siete elementos de la vivienda adecuada.	Colegios de Ingenieros Civiles y Arquitectos, Cámaras de la Industria y de la Construcción, Asociaciones Civiles, INDIVI, Ayuntamientos	SIDURT
6.1.7	Promover la asesoría técnica en materia de planificación de la vivienda, su diseño para optimizar el espacio, incluyendo técnicas de aprovechamiento de ecotecnologías, la educación financiera, organización comunal/vecinal, entre otros pasos del proceso de autoproducción.	Autoprodutores Sociales de Vivienda, Colegios de Ingenieros Civiles y Arquitectos, Cámaras de la Industria y de la Construcción, INDIVI, Ayuntamientos, Universidades, sector social	SIDURT
6.1.8	Diseñar la estrategia de autoproducción mediante el fortalecimiento y colaboración de su ecosistema de participantes para realizar la meta programada.	Privados, ejidatarios, gobiernos, asesores técnicos, constructores, casas de materiales, gobiernos, financieras, albañiles, constructores,	SIDURT, INDIVI, Municipios



	colegios de ingenieros civiles y arquitectos, Cámaras, Universidades
--	--

Meta de Autoproducción Social de Vivienda

Meta	58 mil acciones de lotes con servicios, mejoramiento, ampliación, y autoproducción social	
Resultado a lograr	Fortalecer la capacidad de las personas, principalmente las más vulnerables, de tomar las mejores decisiones para ejercer su derecho a una vivienda adecuada, mediante acciones de autoproducción social de vivienda e infraestructura, contribuyendo al desarrollo de las comunidades, generando empleo y propiciando un desarrollo sustentable.	Valor Objetivo Hasta \$300,000.00 pesos

Indicador de Autoproducción Social de Vivienda

Descripción	Medición del número total de acciones de autoproducción social de vivienda que se construye con la sumatoria de los siguientes componentes: lotes con servicios, mejoramiento, ampliación y autoproducción social.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral
Unidad de medida	Número de acciones de autoproducción social de vivienda	Tendencia	Ascendente
Método de cálculo	AV=(LS+M+AM+AP)	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	AV= Acciones de vivienda, LS= Lotes con servicios, M= Mejoramiento de vivienda, AM= Ampliación de vivienda, AP= Autoproducción de vivienda.		



6.2.2 Nueva Comunidad

Objetivo Prioritario: Reincorporar la vivienda abandonada de manera masiva y concentrada en Polígonos a través de Entidades públicas y/o desarrolladores privados, regenerando e invirtiendo en el entorno urbano.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible:

ODS1, ODS2, ODS3, ODS4, ODS5, ODS6, ODS7, ODS8, ODS9, ODS10, ODS11

Estrategia: Reincorporación de manera masiva y concertada en polígonos la vivienda deshabitada, rehabilitando físicamente la vivienda y regenerando el entorno urbano, a través de entidades públicas y/o desarrolladores privados, en coordinación con los organismos de vivienda, entidades financieras, u otros enfocados al fin último de recuperar la vivienda abandonada y contribuir a la identidad de la comunidad, colocando una oferta de vivienda para la población que tenga ingresos entre 2.8 a 6 UMAS.

No.	ACCIONES	RESPONSABLES DE INSTRUMENTAR LA ACCIÓN (COORDINACIÓN DE UNA O VARIAS INSTITUCIONES)	INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO
6.2.1	Rehabilitar la vivienda abandonada y regenerar urbanísticamente el entorno.	SIDURT, INDIVI, Organismos de vivienda, fideicomisos y promotoras municipales, entidades financieras y sector privado y social.	SIDURT
6.2.2	Celebrar convenios con instituciones financieras para recuperar y transferir vivienda a la población de menores ingresos.	INDIVI, Sector Privado, Organismos promotores de vivienda municipal y organismos de vivienda.	SIDURT
6.2.3	Proponer adecuaciones al marco jurídico y regulatorio de referencia, que permita agilizar la recuperación y reasignación de vivienda.	INDIVI, INFONAVIT, Organismos promotores de vivienda Municipal y Sector Privado.	SIDURT
6.2.4	Vincular a los solicitantes de vivienda recuperada con la oferta programática de los mecanismos de acceso a financiamiento.	SIDURT, INDIVI, Organismos nacionales de vivienda, Ayuntamientos, SIBSO.	SIDURT



Meta de Nueva Comunidad		SOCIAL	
Meta	12 mil acciones de vivienda recuperada		
Resultado a lograr	Reincorporar la vivienda abandonada de manera masiva y concentrada en polígonos a través de entidades públicas y/o desarrolladores privados, regenerando e invirtiendo en el entorno urbano.	Valor Objetivo	\$300,000.00 hasta \$590,000.00 pesos

Indicador de Nueva Comunidad			
Descripción	Medición del número total de acciones de vivienda, que se construye con la sumatoria del componente estratégico: Recuperación de vivienda abandonada a través de alianzas con INFONAVIT y otros organismos nacionales de vivienda.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral
Unidad de medida	Número de acciones de vivienda recuperada	Tendencia	Ascendente
Método de cálculo	AV=VA	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	AV= Acciones de vivienda, VA= Acciones de Vivienda abandonada con regeneración de su entorno urbano.		



6.2.3 Comunidad Accesible

Objetivo Prioritario: Impulsar la producción de vivienda nueva con características de vivienda adecuada, alineando las acciones de producción de vivienda con el desarrollo urbano nacional, estatal, metropolitano y municipal.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible:

ODS1, ODS2, ODS3, ODS4, ODS5, ODS6, ODS7, ODS8, ODS9, ODS10, ODS11

Estrategia: Impulso de una estrategia de producción de vivienda social con todas las características de la vivienda adecuada en coordinación con los desarrolladores privados con tierra y recursos propios, o con la mezcla de recursos del Gobierno Estatal, especialmente para la población vulnerable con ingresos preferentes de entre 4 a 6 UMAS. A la cual se le aplicarán incentivos de exenciones de impuestos y de regulaciones estatales, asimismo, se promueve la simplificación y modernización administrativa de los trámites y costos asociados a la producción de vivienda social y económica mediante un decreto por parte del Gobierno Estatal, con el objeto de ampliar los rangos de accesibilidad a la población beneficiada.

No.	ACCIONES	RESPONSABLES DE INSTRUMENTAR LA ACCIÓN (COORDINACIÓN DE UNA O VARIAS INSTITUCIONES)	INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO
6.3.1	Impulsar la producción de vivienda nueva para la población prioritaria otorgando incentivos fiscales e instrumentando mecanismos de simplificación administrativa.	Sector privado, INDIVI, Fideicomisos municipales de vivienda, banca de desarrollo, organismos de vivienda, banca privada, etc.	SIDURT
6.3.2	Promover convenios de colaboración y coordinación interinstitucional para ampliar la cobertura de acceso al financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda para la población objetivo.	Sector privado, INDIVI, fideicomisos municipales de vivienda, banca de desarrollo, organismos de vivienda, banca privada, etc.	SIDURT
6.3.3	Planear y promover estrategias de vivienda, destinadas a la relocalización de asentamientos humanos que habiten en zonas de desastre y alto riesgo, en coordinación con los distintos órdenes de gobierno.	SIDURT, SGG, SIBSO, Ayuntamientos, Bienestar Federal, SEDATU, CONAVI	SIDURT



6.3.4	Conformar un Fondo Estatal de Vivienda (FEVI) para construir vivienda para los trabajadores del Gobierno del Estado.	Secretaría de Hacienda, Oficialía Mayor	SIDURT
6.3.5	Promover el desarrollo de vivienda que cumpla con sistemas constructivos sustentables e innovadores.	Sector privado, organismos promotores de vivienda municipal, cámaras de la construcción, colegios de profesionistas y organismos de vivienda.	SIDURT
6.3.6	Promover la coordinación institucional con el sector industrial, maquiladoras, y empresarios en general para instrumentar programas de acceso a financiamiento como incentivo para ofrecer vivienda a sus trabajadores.	Sector privado y social, industrial, maquiladoras, empresarios en general	SIDURT

Meta de Comunidad Accesible.

Meta	20 mil acciones de vivienda horizontal	
Resultado a lograr	Impulsar la producción de vivienda nueva con características de vivienda adecuada, alineando las acciones de producción de vivienda con el desarrollo urbano nacional, estatal, metropolitano y municipal.	Valor Objetivo \$450,000.00 hasta \$650,000.00 pesos

Indicador de Comunidad Accesible.

Descripción	Medición del número total de acciones de vivienda unifamiliar, que se construyan en coordinación con los desarrolladores privados con tierra y recursos propios o con mezcla de recursos del Gobierno, especialmente para la población más vulnerable. A la cual se le aplicarán incentivos especiales por parte del Gobierno Estatal y/o municipal, con el objeto de ampliar los rangos de accesibilidad a la población beneficiada.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral
Unidad de medida	Número de acciones de vivienda unifamiliar	Tendencia	Ascendente



Método de cálculo	AV=(VNU)	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	AV= Acciones de vivienda, VNU= Vivienda nueva unifamiliar.		

6.2.4 Ciudad Compacta

Objetivo Prioritario: Fomentar la vivienda nueva, intraurbana y vertical, en terrenos públicos o privados, ubicados en zonas con equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, cercanas y de fácil acceso a fuentes de empleos.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible:
ODS1, ODS2, ODS3, ODS4, ODS5, ODS6, ODS7, ODS8, ODS9, ODS10, ODS11

Estrategia: Fomento a la vivienda vertical intraurbana, en terrenos públicos, privados o con la mezcla de ambos como estrategia especialmente para la población vulnerable con ingresos preferentes de entre 4 a 9 UMAS, con todas las características de la vivienda adecuada, haciendo especial énfasis en que debe contar con equipamiento, infraestructura, servicios urbanos, cercanas y de fácil acceso a empleos. Aplicarán para todos los ejes los incentivos del decreto de desgravación, desregulación y simplificación administrativa, es necesario, especialmente para fomentar la vivienda vertical, promover la actualización de leyes y reglamentos estatales y municipales que fomenten el desarrollo urbano compacto de las ciudades en el Estado.

No.	ACCIONES	RESPONSABLES DE INSTRUMENTAR LA ACCIÓN (COORDINACIÓN DE UNA O VARIAS INSTITUCIONES)	INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO
6.4.1	Impulsar la producción de vivienda vertical intraurbana para la población prioritaria mediante la coordinación de los tres órdenes de Gobierno, sector privado y social.	Sector privado y social, INDIVI, u organismos promotores de vivienda municipal, bancas de desarrollo, organismos de vivienda y banca privada, etc.	SIDURT
6.4.2	Incentivar la actualización de leyes y reglamentos estatales/municipales que fomenten el desarrollo urbano compacto de las ciudades del Estado de B.C.	Gobierno estatal y municipal	SIDURT



6.4.3	Incentivar la aplicación de lineamientos técnicos respecto a una vivienda adecuada con criterios específicos sobre sistemas constructivos innovadores, criterios de eficiencia energética y dotación de servicios básicos para su aplicación por parte de los actores en los procesos de producción de vivienda.	Ayuntamientos, Colegios de Profesionistas y Cámaras	SIDURT
6.4.4	Promover la coordinación interinstitucional para la asignación de suelo destinado a espacios públicos y áreas verdes dentro de los desarrollos de vivienda social y económica para mejorar la calidad de vida de la población objetivo.	SIBSO, SIDURT, SEDATU, Banca de Desarrollo, Fundaciones, Ayuntamientos	SIDURT
6.4.5	Promover usos mixtos y desarrollos inclusivos con adecuación cultural mediante proyectos que vinculen actividades sociales, lúdicas, económicas, de salud, entre otras.	SIDURT, Ayuntamientos	SIDURT, SEDATU

Meta de Ciudad Compacta			
Meta	10 mil acciones de vivienda vertical		
Resultado a lograr	Fomentar la vivienda en zonas de consolidación urbana y vertical, en terrenos públicos o privados, ubicados en zonas con equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, cercanas y de fácil acceso a fuentes de empleos.	Valor Objetivo	
		\$450,000.00 hasta \$950,000.00 pesos	
Indicador de Ciudad Compacta			
Descripción	Medición del número total de acciones de vivienda vertical que se construya en coordinación con los desarrolladores privados con tierra y recursos propios o con mezcla de recursos del Gobierno, especialmente para la población más vulnerable. A la cual se le aplicarán incentivos especiales por parte del Gobierno Estatal y/o municipal, con el objeto de ampliar los rangos de accesibilidad a la población beneficiada y fomentar el desarrollo urbano compacto y humano de las ciudades.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral



Unidad de medida	Número de acciones de vivienda vertical	Tendencia	Ascendente
Método de cálculo	AV=(VNV)	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	AV= Acciones de vivienda, VNV= Vivienda nueva vertical.		

Meta de Acciones de Vivienda Adecuada

Meta	100 mil acciones de vivienda adecuada totales.		
Resultado a lograr	Ampliar la cobertura y acceso a la vivienda adecuada destinada a los grupos de población de menor ingreso, vulnerables, en estado de pobreza y mujeres jefas de familia, mediante soluciones financieras, técnicas y sociales reconociendo los distintos tipos de producción: autoproducida y empresarial.	Valor Objetivo	Hasta \$650,000.00 pesos

Indicador de Vivienda Adecuada

Descripción	Medición del número total de acciones de vivienda, que contempla la sumatoria de las siguientes estrategias: Autoproducción (lotes con servicios, mejoramiento, ampliación, autoproducción social), Vivienda horizontal y vertical, y vivienda recuperada.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral
Unidad de medida	Número total de acciones de vivienda	Tendencia	Ascendente
Método de cálculo	AV=(LS+M+AM+AP+VNU+VNV+VA)	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	Significado de las variables son: AV= Acciones de vivienda, LS= lotes con servicios, M= mejoramiento de vivienda, AM= ampliación de vivienda, AP= autoproducción de vivienda, VNU= vivienda nueva unifamiliar, VNV= vivienda nueva vertical, VA= vivienda abandonada.		



Meta Regularización de la tenencia de la tierra

Meta	12 mil títulos de propiedad para aumentar la certeza jurídica	
Resultado a lograr	El patrimonio de familias, mujeres y grupos de atención prioritaria de bajos ingresos que habitan en terrenos irregulares en el Estado, está legalizado y con certeza jurídica, a través del establecimiento de acuerdos y convenios para la regularización de la tenencia de la tierra con propietarios, poseesionarios y desarrolladores.	Valor Objetivo
		Hasta \$650,000.00 pesos

Indicador de Certeza Jurídica de la Propiedad

Descripción	Medición de la certeza jurídica, de acuerdo al porcentaje de títulos de propiedad inscritos en el RPPC del total de la meta a regularizar vivienda y tenencia de la tierra.		
Nivel de desagregación	Estatal	Periodicidad o frecuencia de medición	Semestral
Unidad de medida	Porcentaje de títulos de vivienda/propiedad	Tendencia	Ascendente
Método de cálculo	PTVP=(TP*100)/MTP	Unidad responsable de reportar el avance	SIDURT
Observaciones:	PTVP= Porcentaje de Títulos de Vivienda/Propiedad, TP= Títulos de Propiedad inscritos en el RPPC, MTP= Meta de Títulos de Propiedad. *Uno de los siete elementos de la Vivienda Adecuada considera la certidumbre jurídica esencial en los derechos humanos a la vivienda.		



7. Origen de recursos y mecanismos de intervención

El Programa Estatal de Vivienda 2022-2027 de Baja California contempla en su totalidad las acciones de vivienda mencionadas en sus objetivos y estrategias, así como las labores de coordinación interinstitucional para la instrumentación u operación de dichas acciones y el seguimiento y reporte de las mismas, todas ellas se realizarán con cargo al presupuesto autorizado de los ejecutores de cada gasto que corresponda a su competencia, así como las entidades del sector central, paraestatal y descentralizadas que apliquen recursos de sus respectivos presupuestos de egresos e incorporan sus propios planes, mientras éste tenga vigencia.

La participación de los diferentes niveles y ámbitos del sector vivienda también permitirán la instrumentación del Programa, siendo que son actores relevantes para la producción de la vivienda, desarrollo urbano, y para el otorgamiento de financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada, lotes con servicios, autoproducción, mejoramiento y ampliación conforme a los ejes estratégicos del programa se establecen las alianzas respectivas para instrumentar el programa de acuerdo a la demanda habitacional de la población bajacaliforniana.

Figura 11. Origen de recursos del PEV 2022-2027



Fuente: Elaboración propia de SIDURT, 2022.

En este sentido, el presente Programa Estatal presenta una visión de largo plazo con el establecimiento de las prioridades y acciones relacionadas, con ello propone lograr un crecimiento sostenible y resiliente en las ciudades reconociendo que **la vivienda no debe ser vista como un producto ni como un objeto aislado de hacer ciudad, sino como un proceso social, físico, económico, ambiental vinculado al desarrollo urbano**, por lo que debe ser intervenida de manera transversal en todas las escalas y en todos los niveles del



gobierno para brindar servicios públicos y realizar otras tareas administrativas municipales y metropolitanas vinculadas a la vivienda para promover su producción, principalmente para las familias más desfavorecidas social y económicamente. Los mecanismos de intervención serán en apego a la política urbana y de vivienda nacional y estatal, a la política nacional de suelo, considerando la legislación y normatividad urbana estatal, el diseño urbano, los esquemas de financiamiento y la gobernanza urbana.

Figura 12. Mecanismos de intervención del PEV 2022-2027



Fuente: Elaboración propia de la SIDURT con base a criterios de ONU-Habitat, 2022.



8.- Bibliografía

- Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. Fundación CIDOC. *Estado Actual de la Vivienda en México 2020*.
- Comisión Nacional de Vivienda. (2008). *Programa Nacional de Vivienda 2007 - 2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable*. Obtenido de dof.gob.mx: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5076398&fecha=30/12/2008#gsc.tab=0
- Comisión Nacional de Vivienda. (s.f.). *Programa Nacional de Vivienda 2007-2012, Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable*. Obtenido de dof.gob.mx: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5076398&fecha=30/12/2008#gsc.tab=0
- Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Baja California. (2022). *Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027*. Obtenido de copladebc.gob.mx: <http://www.bajacalifornia.gob.mx/Documentos/coplade/PED%20BC%20Completo%20110522.pdf>
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Tabulados>
- INEGI. (2020). *ENVI*. Obtenido de Encuesta Nacional de Vivienda: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/#Tabulados>
- INEGI. (Febrero de 2020). *INEGI*. Obtenido de <https://inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/?ps=microdatos#Tabulados>
- INEGI. (2021). *ENOE, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/>
- INFONAVIT. (22 de Noviembre de 2021). *INFONAVIT*. Obtenido de https://portalmx.INFONAVIT.org.mx/wps/wcm/connect/518d3446-9974-4451-ba1c-c48bdf94189c/Manual_Explicativo_Vivienda_Ecologica.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-518d3446-9974-4451-ba1c-c48bdf94189c-nSVRHDO
- Instituto Nacional de Suelo Sustentable. (2020). *Política Nacional de Suelo*. Obtenido de insus.gob.mx: <http://insus.gob.mx/archivos/PSN/Pol%C3%ADtica%20Nacional%20de%20Suelo.pdf>
- INSUS, I. N. (28 de febrero de 2019). *DOF*. Obtenido de https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5551587&fecha=28/02/2019#gsc.tab=0
- México, S. d. (2020). *datamexico.org*. Obtenido de <https://datamexico.org/es/profile/geo/baja-california-bc?housingConnectivity=equipmentAccess&occupationMetrics=workforceOption&peaSelector=unemployedOption&roomSelector=bedroomOption&totalAndInfoRmalJob=genderOption&totalGenderSelector=genderOption>
- Movimiento Regeneración Nacional. (2018). *Amlopolis*. Obtenido de anuvac.org.mx: <https://anuvac.org.mx/amlopolis.pdf>
- ONU-Habitat. (Abril de 2019). *ONU-Habitat*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). *Programa Nacional de Vivienda 2021 - 2024*. Obtenido de dof.gob.mx:



<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-vivienda-2021-2024>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). *Programa Nacional de Vivienda 2021-2021*. Obtenido de www.gob.mx: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643644/PNV_28.05.2021.pdf

Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano. (2013). *Programa Sectorial de Vivienda de Baja California 2014 - 2019*. Obtenido de dceg.bajacalifornia.gob.mx: <http://dceg.bajacalifornia.gob.mx/Sasip/documentos/archivos/sid10636282967094206693.pdf>

SEDATU. (2019). *SNIIV*. Obtenido de <https://sniiv.sedatu.gob.mx/Cubo/> CONAVI SEDATU. (Agosto de 2020). *SEDATU*.

Iracheta, A. (2015). Ciudad informal y precaria: La otra cara de la urbanización mexicana. En Guillermo Olivera (coord.), *La urbanización social y privada del ejido. Ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México* (pp.19-78). Ciudad de México: UNAM-Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.



9.- Siglas y acrónimos

BANOBRAS – Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos

B.C. – Baja California

CNBV – Comisión Nacional Bancaria y de Valores

CONAPO – Consejo Nacional de Población

CONAVI – Comisión Nacional de Vivienda

CONEVAL – Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social

CONDUSEF – Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

COPLADE – Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado

CORETT – Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra

CPEUM – Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

DOF – Diario Oficial de la Federación

ECEIC – Estudio para determinar las causas y los efectos que producen los Asentamientos Humanos Irregulares

EIC – Encuesta Intercensal

ENIGH – Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares de INEGI

ENVI – Encuesta Nacional de Vivienda

E.U.A. – Estados Unidos de América

FIDUE – Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada

FIDUM – Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali

FONHAPO – Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares

FOVISSSTE – Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

IMSS – Instituto Mexicano del Seguro Social

INAFED – Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal

INDIVI – Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda

INEGI – Instituto Nacional de Estadística y Geografía

INFONAVIT – Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

INMUJERES – Instituto Nacional de las Mujeres

INPRODEUR – Instituto de Promoción del Desarrollo Urbano del Municipio de Tecate, B.C.

INSABI – Instituto de Salud para el Bienestar

INSUS – Instituto Nacional de Suelo Sustentable

ISSSTE – Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

ISSSTECALI – Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California

JUEBC – Junta de Urbanización del Estado de Baja California

NAU – Nueva Agenda Urbana

NOM – Normas Oficiales Mexicanas

ODS – Objetivos de Desarrollo Sostenible

ONAVI – Organismo Nacional de Vivienda

ONU – Organización de las Naciones Unidas



ONU-Habitat – Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

OREVIS – Organizaciones Estatales de Vivienda

PAM – Población de Adultos Mayores

Pemex – Petróleos Mexicanos

PEV – Programa Estatal de Vivienda

PIB – Producto Interno Bruto

PEV – Programa Estatal de Vivienda

PND – Plan Nacional de Desarrollo

PNV – Programa Nacional de Vivienda

P.O. – Periódico Oficial

PROMUN – Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana

RENARET – Registro Nacional de Reservas Territoriales

RPPC – Registro Público de la Propiedad y Catastro

RUV – Registro Único de Vivienda

SCJN – Suprema Corte de Justicia de la Nación

SEDATU – Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SGG – Secretaría General de Gobierno

SHF – Sociedad Hipotecaria Federal

SIBSO – Secretaría de Integración y Bienestar Social

SIDUE – Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado

SIDURT – Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano, y Reordenación Territorial

SNIIV – Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

UMA – Unidad de Medida y Actualización



10.- Anexo: índice de tablas, gráficos y figuras

Índice de tablas

Tabla 1	Viviendas propias en Baja California comparativamente con México, según titular de escrituras de la propiedad.	pág. 24
Tabla 2	Viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia en Baja California.	pág. 24
Tabla 3	Reservas territoriales habitacionales (hectáreas) por contorno por Municipio, junio 2019.	pág. 28
Tabla 4	Padrón de asentamientos Irregulares en Baja California 2011 y 2015	pág. 32
Tabla 5	Viviendas particulares habitadas según condición de tenencia de servicios básicos en B.C.	pág. 34
Tabla 6	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada y drenaje por municipio en Baja California.	pág. 35
Tabla 7	Número de viviendas producidas en B.C. por tipología (2016-2021).	pág. 39
Tabla 8	Hogares con necesidad de comprar o construir una vivienda según monto de inversión que planean utilizar en B.C.	pág. 40
Tabla 9	Financiamientos otorgados por modalidad, tipo de crédito y organismo en Baja California.	pág. 41
Tabla 10	Demanda potencial 1er crédito de vivienda de INFONAVIT	pág. 42
Tabla 11	Demanda potencial 2do crédito de vivienda de INFONAVIT	pág. 42
Tabla 12	Viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta (estatal).	pág. 44
Tabla 13	Cantidad de viviendas particulares habitadas y deshabitadas en Baja California por municipio.	pág. 45
Tabla 14	Características de las viviendas particulares habitadas en Baja California.	pág. 46
Tabla 15	Viviendas particulares habitadas según tipo de adaptación que necesitan para personas con discapacidad en Baja California.	pág. 47
Tabla 16	Viviendas particulares habitadas según tipo de construcción, ampliación o reparación que necesitan para personas con discapacidad en B.C.	pág. 49
Tabla 17	Viviendas particulares habitadas según tipo de adaptación que necesitan para personas con discapacidad en B.C.	pág. 49
Tabla 18	Población en localidades de 2,500 y más habitantes por municipio, y nivel de disponibilidad en la manzana según características del entorno urbano.	pág. 50



Índice de gráficos

Gráfica 1	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con títulos de propiedad por municipio en B.C.	pág. 25
Gráfica 2	Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias según sexo de los propietarios en B.C.	pág. 26
Gráfica 3	Porcentaje de Reservas territoriales habitacionales (hectáreas) por contorno en B.C.	pág. 29
Gráfica 4	Porcentaje de viviendas particulares habitadas según grado de satisfacción con la distancia-tiempo entre la vivienda y dichos servicios	pág. 30
Gráfica 5	Distribución de la población ocupada según tiempo de traslado al trabajo en B.C. con respecto de México.	Pág. 31
Gráfica 6	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con problemas2 estructurales en B.C.	Pág. 47

Índice de Figuras

Figura 1	Alineación del Programa Estatal de Vivienda 2022-2027	pág. 22
Figura 2	Viviendas propias sin escrituras	pág. 27
Figura 3	Rezago habitacional en B.C. comparativamente con otras entidades del país	pág. 36
Figura 4	Rezago habitacional en B.C. según necesidad de vivienda	pág. 37
Figura 5	Situación Actual de la Demanda de Vivienda en B.C.	pág. 38
Figura 6	Población con ingreso inferior a la línea de pobreza	pág. 39
Figura 7	Proceso de Autoproducción.	pág. 43
Figura 8	Ecosistema del Proceso de Autoproducción.	pág. 44
Figura 9	Árbol de problemas	pág. 52
Figura 10	Temáticas del PEV 2022-2027	pág. 54
Figura 11	Origen de recursos del PEV 2022-2027	pág. 67
Figura 12	Mecanismos de intervención del PEV 2022-2027	pág. 68





PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$ 3,548.73
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 59.81
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 70.99
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 89.22
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 127.75

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....	\$ 3,477.58
---	-------------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a particulares por plana:.....	\$ 5,029.59
---	-------------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2022

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana
Calle Perimetral (Canada) # 7125,
3a. Etapa, Zona Urbana Rio Tijuana
Tel.: (664) 683-4885
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico, C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1532 y 1711
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno de Playas de Rosarito
Av. José Haroz Aguilar # 2004,
Fracc. Villa Turística
Tel.: (661) 614-9740 y
(661) 614-9704 Ext. 2740
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno de Ensenada
Carretera Transpeninsular,
Ensenada-La Paz # 6500
Ex Ejido Chapultepec
Tel.: (646) 172-3047, Ext. 3303
Ensenada, B.C.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ

DIRECTOR
JUAN VALENTE LABRADA OCHOA

COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx
izlopez@baja.gob.mx

Delegación de Gobierno de Tecate
Misión De Santo Domingo # 1016,
Fracc. El Descanso
Tel: (665) 103-7500 Ext. 7509
Tecate, B.C.

