

TODOS SANTOS



“La Voz del Oasis”

Propuestas del pueblo para la Transformación del PSDU de Todos Santos

BAJA CALIFORNIA SUR

Sinopsis

El interés de la comunidad de Todos Santos es claro: queremos un desarrollo **sustentable**, que reconozca y valore a la **sociedad local**, que ayude a preservar nuestra **biocultura, tradiciones e identidad cultural**, y que asegure un futuro digno para las generaciones que vienen.

Al analizar el documento de PSDU elaborado por el IMPLAN para nuestra población, encontramos una visión **técnico-administrativa** que, si bien organiza ejes y acciones en materia de suelo, vivienda y servicios, no termina de plasmar el Todos Santos que vivimos día a día los habitantes del pueblo. Este enfoque omite la riqueza cultural, la diversidad social y la complejidad ambiental que definen a nuestra comunidad. En su lugar, proyecta un crecimiento expansivo que parece responder más a dinámicas externas de turismo especulativo e inversión inmobiliaria que a las necesidades reales de quienes habitamos este territorio.

Frente a ello, la comunidad ha desarrollado una propuesta alternativa que reorganiza y enriquece los ejes del plan.

La **propuesta comunitaria para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de Todos Santos** se estructura en **ocho ejes temáticos**, colocando **el agua y el medio ambiente como apartados iniciales**, porque cualquier planeación debe partir de estas bases. El agua es el **factor más crítico y limitante** de nuestra región, y el medio ambiente constituye la **fuerza de identidad y resiliencia** para nosotros y nuestras generaciones futuras.

Nuestro objetivo es que este sea un plan honesto y realista, que reconozca que no es posible un crecimiento ilimitado y que la prosperidad de la población sólo puede alcanzarse si se respeta la capacidad de los recursos naturales. A partir de esta prioridad vital, los demás ejes –**medio ambiente, desarrollo económico, infraestructura y servicios públicos, vivienda y equipamiento urbano, y suelo, tenencia de la tierra y zonificación**– se articulan para construir un modelo de desarrollo justo, equilibrado y sustentable al 2040, donde la población pueda prosperar en armonía con el entorno y con el fortalecimiento de su identidad cultural.

Introducción general

El futuro de Todos Santos no puede seguir dependiendo de visiones ambiguas ni de promesas de crecimiento que ignoran los límites reales de nuestro territorio. Durante años, los planes oficiales han priorizado un modelo de desarrollo basado en la expansión turística y especulativa, con objetivos poco claros y alejados de las necesidades de la población local. Esta visión ha generado incertidumbre, desigualdad y una presión creciente sobre nuestros recursos naturales.

Frente a esta situación, la comunidad de Todos Santos propone modificaciones en miras de contar con un **Plan de Desarrollo Urbano honesto, realista y transparente**, que ponga en el centro las condiciones que verdaderamente definen nuestro porvenir: **el agua y el medio ambiente**. Estos dos ejes se colocan como punto de partida porque son la base de toda planeación responsable. El agua no es infinita; es el límite que marca hasta dónde podemos crecer. El medio ambiente no es un recurso secundario; es el sustento de nuestra identidad, nuestra cultura y nuestra calidad de vida.

Reconocemos con claridad que **no es posible un crecimiento ilimitado**. Prosperar no significa acumular megaproyectos o construir más allá de lo que la naturaleza permite; significa garantizar que cada familia pueda desarrollarse con dignidad, que haya vivienda asequible, servicios públicos suficientes, espacios comunitarios vivos y una economía local diversificada. Prosperar significa crecer en equilibrio con el oasis, con el arroyo, con el mar y con la tierra que nos sostienen.

Por ello, la estructura de este documento responde a una lógica distinta: primero definir la visión de Todos Santos al 2040, y luego organizar los ejes en un orden que refleja prioridades claras: **agua, medio ambiente, desarrollo económico, infraestructura y servicios públicos, vivienda y equipamiento urbano, y finalmente suelo, tenencia de la tierra y zonificación**. Este orden busca que el plan sea comprensible, integral y viable, y que se convierta en una herramienta para que la población de Todos Santos pueda prosperar con base en los recursos reales con los que contamos, preservando nuestra identidad cultural y nuestro entorno, sin hipotecar el futuro a intereses ajenos ni a modelos de crecimiento insostenibles.

Introducción al índice propuesto

La presente propuesta de modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano de Todos Santos se organiza en torno a **7 ejes temáticos**, diseñados para dar mayor claridad, coherencia y fuerza a los planteamientos de la comunidad. Esta división responde a la necesidad de construir un plan **honesto y realista**, que permita a la población prosperar con base en los recursos disponibles, reconociendo que **no es posible un crecimiento infinito**. Por ello, el orden de los ejes no es casual: hemos colocado al inicio el **agua y el medio ambiente**, porque consideramos que cualquier planeación seria debe comenzar por atender los factores que marcan la capacidad de carga y la resiliencia del territorio.

En conjunto, esta división busca hacer evidente la **lógica comunitaria de planeación**: primero definir la visión compartida, luego garantizar el agua y la protección ambiental, asegurar el bienestar social, fortalecer la economía local y los servicios públicos, y finalmente ordenar el territorio bajo reglas claras y justas.

Explicación del Índice de Propuestas para la Actualización del PSDU de Todos Santos

1. VISIÓN DE TODOS SANTOS – horizonte compartido al 2040

Este eje define la identidad colectiva que queremos construir: un pueblo que preserva su cultura, su cohesión social y su biocultura, apostando por un modelo de desarrollo sustentable y planificado. La visión articula todos los demás ejes y da sentido al horizonte 2040.

2. AGUA – recurso crítico y límite real del crecimiento

El agua es el factor más determinante de nuestro futuro. Ningún crecimiento es posible si no se reconoce la disponibilidad hídrica como punto de partida. Este eje propone auditorías comunitarias, protocolos de actualización de datos y criterios vinculantes de capacidad de carga para ordenar el crecimiento.

3. MEDIO AMBIENTE – conservación del Valle del Pilar y Arroyo La Reforma, ecosistemas terrestres y marinos

El entorno natural de Todos Santos es el sustento de nuestra resiliencia y de la identidad cultural. Este eje coloca como prioritarios los oasis, cauces, dunas, manglares y biodiversidad, vinculando su protección con la

planeación urbana y económica.

4. DESARROLLO ECONÓMICO – impulso a sectores primarios, turismo cultural y comunitario, economía regenerativa

El desarrollo económico debe equilibrar el bienestar local y la protección del territorio. Este eje busca reducir la dependencia del turismo especulativo y fomentar alternativas como la agroecología, la pesca responsable, la economía cultural, el turismo regenerativo y la innovación social.

5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Este eje agrupa las necesidades de agua potable, drenaje, electrificación, alumbrado y manejo de residuos. Se plantea que estos servicios se planifiquen bajo criterios de justicia territorial, asegurando cobertura primero para la población local antes de extender infraestructura a megaproyectos turísticos.

6. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO COMO DESARROLLO SOCIAL

Aquí se integran la vivienda digna, accesible y no especulativa, junto con el equipamiento comunitario y cultural (parques, centros culturales, deportivos y educativos). Se trata de garantizar la permanencia cultural de los todosanteños y asegurar que el crecimiento urbano sirva a la gente y no solo a intereses externos.

7. SUELO, TENENCIA DE LA TIERRA Y ZONIFICACIÓN

Este eje busca poner orden y justicia en el uso del suelo, atendiendo la tenencia (ejidal, comunal, privada, pública) y estableciendo reservas territoriales. Se plantean límites claros a la expansión turística, la protección de áreas de recarga hídrica y cauces, y la incorporación de suelos donados y equipamientos urbanos que hoy no están considerados.

INDICE

Visión de Todos Santos – Horizonte compartido al 2040, con identidad cultural, cohesión social y sostenibilidad como guía del desarrollo.

Agua – Recurso crítico y límite real del crecimiento; base de toda planeación mediante auditorías comunitarias y protocolos de actualización.

Medio Ambiente – Conservación del Valle del Pilar y Arroyo La Reforma, junto con ecosistemas terrestres, costeros y marinos.

Desarrollo Económico – Impulso a sectores primarios, turismo comunitario y regenerativo, economía cultural y modelos de innovación sostenible.

Infraestructura y Servicios Públicos – Agua potable, drenaje, electrificación, residuos y alumbrado, priorizando la cobertura local.

Vivienda y Equipamiento Urbano – Acceso a vivienda digna y asequible, con equipamientos comunitarios, culturales y deportivos que fortalezcan la vida social.

Suelo, Tenencia de la Tierra y Zonificación – Ordenamiento justo del territorio, reservas para uso social y límites a la expansión turística especulativa.

INDICE

1. VISIÓN DE TODOS SANTOS – horizonte compartido al 2040, identidad cultural y sostenibilidad como guía.

- 1.1 Ambigüedad en el EJE CENTRAL DEL DOCUMENTO: La visión de todos santos
- 1.2 Limitaciones de los datos oficiales y necesidad de un protocolo de actualización (inconsistencias de información denominada oficial)
- 1.3 Importancia de la información demográfica para definir metas reales.

2. AGUA – recurso crítico y límite real del crecimiento, con auditorías comunitarias y protocolos de actualización.

- 2.1 veracidad de información hídrica de los 3 niveles de gobierno en la capacidad de carga (ratificación de SAPA, CONAGUA Y CEA)
- 2.2 Modificación de metas de estructura hídrica

3. MEDIO AMBIENTE – conservación del valle del pilar y arroyo la reforma, ecosistemas terrestres y marinos.

- 3.1 El valle del pilar - Arroyo Reforma de Todos Santos como eje ecológico, cultural y de resiliencia territorial
- 3.2 Educación y cultura ambiental comunitaria en Todos Santos

4. DESARROLLO ECONÓMICO – impulso a sectores primarios, turismo cultural y comunitario, economía regenerativa.

- 4.1 La ambigüedad en el modelo turístico para Todos Santos
- 4.2 Crecimiento desordenado en zonas no aptas para desarrollo y de alto riesgo

5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS – agua potable, energía, drenaje y residuos desde la perspectiva de justicia territorial.

- 5.1 Cobertura de la red de agua potable, drenaje, electrificación y residuos, entre otros y sus calidades.

6. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO COMO DESARROLLO SOCIAL – Acceso a vivienda digna y asequible, con equipamientos comunitarios, culturales y deportivos que fortalezcan la vida social.

- 6.1 Crecimiento Urbano por Etapas
- 6.2 Déficit habitacional y relación entre las diferentes categorías de vivienda conforme a su nivel de ingresos. (qué población tenemos ahorita, crecimiento esperado año por año)
- 6.3 Limitaciones del modelo de crecimiento y omisión del eje de desarrollo social
- 6.4 Evidencias estadísticas sobre educación y permanencia cultural (desglose del rezago actual y atención anual)
- 6.5 Déficit habitacional y relación entre vivienda social y especulativa.

7. SUELO, TENENCIA DE LA TIERRA Y ZONIFICACIÓN – Ordenamiento justo del territorio, reservas para uso social y límites a la expansión turística especulativa.

- 7.1 Protección de zonas de recarga hídrica y cauces en Todos Santos
- 7.2 Protección de la franja costera: playas y dunas
- 7.3 Zonas de riesgo ambiental (inundación, huracanes, erosión costera) en Todos Santos
- 7.4 Deficiencias en la planeación de densidades y ausencia de suelo urbanizable y de equipamiento en Todos Santos.
- 7.5 Situación actual de la tenencia de la tierra y reservas territoriales.
- 7.6 Señalar las tierras de origen federal, estatal, municipal, privadas, públicas, ejidales, comunales y de otro tipo.
- 7.7 Conocer las áreas de donación con las que cuenta el pueblo.
- 7.8 Comparación de fichas técnicas con las que se realizó el PSDU del IMPLAN con la densidad que se está proponiendo.

1.1 Ambigüedad en el EJE CENTRAL DEL DOCUMENTO: La visión de todos santos

- **Referencia en el PSDU: visión del Territorio: Todos Santos** (PDU 2023, p. 316).

En esta sección, el PDU Planteado por el IMPLAN plantea la visión general para el futuro de Todos Santos al 2040, pero lo hace con un enfoque muy general, ambiguo y superfluo, mencionado por ejemplo al turismo como motor de desarrollo sin definir con claridad qué modelo se busca privilegiar.

- **Problema detectado**

El texto actual del PDU mantiene un discurso de sostenibilidad, pero no distingue entre **turismo comunitario/regenerativo** y **turismo especulativo/inmobiliario**.

- Esta ambigüedad permite interpretaciones favorables a megaproyectos que podrían afectar los recursos hídricos, la biodiversidad y la identidad cultural.
- El plan omite definir criterios que aseguren que los beneficios del turismo permanezcan en la población local.
- Se corre el riesgo de reproducir los patrones de gentrificación y sobreexplotación ya vistos en otras regiones del estado y del país.

- Propuestas de modificación

sustituir la visión actual del PDU en la sección correspondiente (p. 316) por la siguiente redacción comunitaria:

Visión para Todos Santos

Para el 2040 Todos Santos ha logrado resolver y enfrentar las demandas históricas de sus ecosistemas. Hasta el día de hoy es una comunidad próspera, ordenada, resiliente y sustentable, que rescata y preserva su identidad cultural, histórica y artística. Con una planeación territorial estratégica de bajo impacto basada en la participación activa de sus habitantes.

Al colocar los recursos hídricos en el centro de su planificación, Todos Santos asume una verdad ineludible: el crecimiento poblacional y económico no puede ser infinito, está delimitado por el entorno ecológico y su capacidad de carga.

La conservación de la biodiversidad (ecosistemas terrestres y marinos (flora y fauna), sus bienes y servicios es prioridad, por ende, actualmente tienen protección popular, jurídica e institucional como objetos de conservación. Como prioridad en el rescate y la apertura para uso público, hemos logrado la conservación, restauración y uso sustentable del oasis de Todos Santos y su arroyo de la Reforma, mediante un plan de manejo integral basado en la participación comunitaria, conocimiento tradicional especializado y en cumplimiento del marco legal ambiental.

El modelo turística que se impulsa en Todos Santos es el de naturaleza, libre de mega desarrollos que sustentan otros modelos turísticos especulativos, queremos ser visitados por nuestro aporte a un turismo comunitario, ecológico, cultural, regenerativo y sustentable.

Como pueblo originario oasis misional, todos santos se ha consolidado como el corazón del arte y la cultura en la región, hoy en día es un referente para otros pueblos. Reorientando sus actividades productivas hacia una economía social, manteniendo el impulso en

los sectores primarios (pesqueros, ganaderos y agrícolas) a través de la implementación de modelos regenerativos.

SUSTENTACIÓN LEGAL

- La propuesta comunitaria de visión para Todos Santos se encuentra amparada en diversos marcos normativos nacionales e internacionales que reconocen el derecho de los pueblos a participar en la planeación de su territorio y en la definición de su futuro:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- **Artículo 39:** La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana de éste y se instituye para beneficio de él.
- **Artículo 26:** El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, en el que la participación ciudadana es obligatoria para definir los objetivos de la planeación.
- **Artículo 4:** Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano y a la protección de los recursos naturales.

Leyes Nacionales

- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**
 - ◆ **Artículo 3, fracción IX y XI:** Reconoce el derecho de la población a participar en la formulación, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano.
 - ◆ **Artículo 9:** Establece la obligación de que la planeación urbana respete la identidad cultural y las características particulares de cada comunidad.

→ **Ley de Planeación**

- ◆ **Artículo 2 y 3:** Dispone que la planeación debe ser democrática y que la sociedad debe intervenir en la definición de prioridades y objetivos.

→ **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)**

- ◆ **Artículo 15:** Garantiza el principio de participación social en la formulación de políticas ambientales y en la conservación de los ecosistemas.

Instrumentos Internacionales (con rango constitucional en México, Art. 1 Constitucional)

→ **Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales**

- ◆ **Artículo 7:** Los pueblos tienen derecho a decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, así como a participar en la formulación, aplicación y evaluación de planes y programas de desarrollo que puedan afectarlos.

→ **Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas (2007)**

- ◆ **Artículo 18:** Los pueblos tienen derecho a participar en la adopción de decisiones en cuestiones que afecten sus derechos.
- ◆ **Artículo 19:** Los Estados deben consultar y cooperar de buena fe con los pueblos interesados para obtener su consentimiento libre, previo e informado antes de aprobar proyectos que los afecten.

1.2 Limitaciones de los datos oficiales y necesidad de un protocolo de actualización

Contexto

El **IMPLAN**, en su función de elaborar los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano (PSDU), trabaja a partir de información recabada de otras dependencias oficiales (INEGI, CONAGUA, CFE, entre otras). Sin embargo, se detecta una problemática estructural: **los insumos denominados “oficiales” con los que debe trabajar el instituto están muy desactualizados y no reflejan la realidad actual de la localidad.**

Esto se observa particularmente en:

- **Censos de población y vivienda** (último levantamiento oficial: 2020).
- **Estudios de disponibilidad hídrica de CONAGUA**, que no incorporan los efectos recientes de sequías ni la sobreexplotación por nuevos desarrollos.
- **Datos de energía eléctrica de CFE**, que no reflejan el crecimiento del consumo en colonias nuevas ni los apagones recurrentes.
- **Proyecciones urbanas**, que tienden a basarse en tendencias nacionales, sin integrar la dinámica local del turismo especulativo y la migración extranjera excesiva.

El propio PDU reconoce y utiliza datos de **INEGI (2020)**, **CONAGUA** y **CFE** como base, pero sin protocolos de ajuste. Esto coincide con la problemática que se describe: el plan muestra escenarios de suficiencia en papel (“verde o amarillo”), mientras la realidad en Todos Santos es de déficit y sobrecarga (“naranja o rojo”).

Problema detectado

El uso exclusivo de estas fuentes produce un **desfase entre el diagnóstico “oficial” y la realidad social y territorial de Todos Santos**. Así, el plan proyecta escenarios en “números verdes o amarillos” (aparente suficiencia de servicios y suelo), mientras que la situación real se encuentra en **naranja o rojo** (déficit estructural y sobrecarga de servicios).

Más grave aún, **el marco normativo no establece mecanismos de protocolo para que el IMPLAN ajuste estas cifras a la realidad local**. Esto deja al PSDU comprometido en su eficiencia y legitimidad, pues las metas y estrategias derivan de una base estadística errónea o incompleta.

En consecuencia, muchas de las líneas de acción planteadas resultan insuficientes o inviables, ya que parten de supuestos equivocados. La imposición de la “oficialidad” de los datos, sin posibilidad de contrastarlos con información actualizada y comunitaria, termina dañando más que ayudando: impide la elaboración de un plan honesto, realista y acorde con la situación actual de Todos Santos.

Justificación

La planeación urbana no puede depender únicamente de insumos oficiales con rezago de varios años. Es necesario **reconocer legalmente esta limitación y establecer instrumentos correctivos**, que permitan:

1. Incluir un Presupuesto de investigación de campo para la elaboración del PSDU.
2. Actualizar datos mediante levantamientos comunitarios y diagnósticos participativos.
3. Incorporar información emergente de instituciones académicas, asociaciones civiles y organismos locales.
4. Establecer un **Protocolo de Actualización de Datos Urbanos** que obligue a revisar y corregir los supuestos del PSDU cada vez que se detecten cambios demográficos, ambientales o de servicios públicos de carácter urgente.

REFERENCIA EN EL PsDU:

1. Censos de población y proyecciones

- **Pág. 158–160:** El PDU se basa en los **Censos de Población y Vivienda 2000, 2010 y 2020 del INEGI**, destacando un crecimiento anual de 4.35% en la subregión y señalando que Todos Santos y El Pescadero presentan la mayor alza. Sin embargo, reconoce que la información está dispersa y no incluye los cambios posteriores a 2020 (migración acelerada post-pandemia, presión turística, etc.).

2. Agua y disponibilidad hídrica

- **Pág. 462:** Se citan directamente los datos de **CONAGUA** para justificar proyectos como pozos playeros y una planta desalinizadora. El problema es que el documento se apoya en estudios anteriores, sin integrar sequías recientes ni la sobreexplotación derivada de nuevos desarrollos turísticos.

3. Energía eléctrica y CFE

- **Pág. 142:** Se describe la infraestructura eléctrica del estado y la subregión, señalando que depende de plantas que queman combustibles fósiles en La Paz (Central de Combustión Interna y Termoeléctrica Punta Prieta). Se omite el impacto de apagones continuos recientes en Todos Santos y el aumento considerable de la demanda por colonias nuevas.
- **Pág. 465:** Se mencionan estrategias como la instalación de granjas de energías renovables y paneles solares con apoyo de la CFE, pero sin un diagnóstico actualizado sobre la demanda real en la subregión.

4. Metodología institucional del IMPLAN

- En la estructura metodológica, el IMPLAN declara que utiliza insumos de dependencias oficiales como **INEGI**, **CONAGUA y CFE**, sin prever mecanismos para contrastar estos datos con información comunitaria o emergente. Esto amarra al plan a un “retrato estadístico” que ya estaba rebasado cuando se publicó.

Tabla: Consecuencias de trabajar con datos oficiales desactualizados en el PDU

Fuente de datos oficiales	Limitación actual	Impacto en el PDU/PSDU	Consecuencia en la realidad
Censo de Población (INEGI)	Último censo disponible es de 2020; no refleja crecimiento acelerado 2020–2025 (ej. migración foránea a Todos Santos).	El PDU se plantea con base en una población oficial menor, que proyecta necesidades más bajas de vivienda y servicios.	El plan muestra “números verdes/amarillos” (capacidad suficiente), cuando en realidad la situación es de “naranja/rojo” (déficit real).
Datos de CONAGUA sobre disponibilidad hídrica	Información utilizada corresponde a estudios de años anteriores; no incluye sequías recientes ni sobreexplotación por nuevos desarrollos turísticos.	El plan asume disponibilidad hídrica mayor a la real; autoriza crecimientos sobreestimados.	Los habitantes dependen de pipas, pozos ilegales y redes colapsadas; el PDU aparenta sostenibilidad inexistente.
Datos de CFE sobre energía eléctrica	Reportes de capacidad en la red son previos al aumento de demanda en temporadas de calor y expansión turística.	El PDU no contempla los apagones frecuentes ni el sobreuso de energía en colonias nuevas.	El diagnóstico urbano muestra un sistema eléctrico “estable”, cuando en verano las colonias viven apagones recurrentes.
Proyecciones oficiales de crecimiento urbano	Basadas en tendencias nacionales, no en dinámicas locales de turismo especulativo y migración extranjera.	El PDU subestima la demanda de vivienda temporal y sobreestima la vivienda permanente.	La planeación legítima desarrolla desarrollos turísticos sin asegurar reservas de vivienda para locales.

Metodología institucional del IMPLAN	El IMPLAN trabaja solo con insumos de otras dependencias; carece de protocolos oficiales para adaptar cifras a la realidad comunitaria.	El plan queda atado a “oficialidad desactualizada” → incapaz de ajustarse a fenómenos recientes (ej. boom de foráneos post-pandemia).	Se produce un plan desadaptado a la realidad , con diagnósticos irreales y metas inviables.
--------------------------------------	---	---	--

Un **PDU basado en datos desactualizados** no es un instrumento técnico eficiente, sino una proyección **administrativamente correcta pero socialmente desfasada**. Esto deja a la población local **sin protección frente a dinámicas actuales** (turismo, especulación inmobiliaria, migración foránea).

Por tanto, es necesario que el PSDU incorpore un **mecanismo más eficiente aprovechando las tecnologías actuales de actualización periódica con datos comunitarios y emergentes**, que complemente las fuentes oficiales (INEGI, CONAGUA, CFE) con diagnósticos participativos y mediciones locales.

Propuesta de MODIFICACIÓN

- Incluir en el PSDU un apartado específico que reconozca la **limitación de los datos oficiales** como insumo exclusivo de manera clara, para que haya mayor atención al tema respecto al recabado de información de campo.
- Establecer un **Protocolo de Actualización Dinámica**, que contemple:
 - ◆ Levantamientos intercensales a nivel local cada 2 años.
 - ◆ Incorporación de indicadores de percepción comunitaria y diagnósticos técnicos rápidos.
 - ◆ Revisión anual de metas e indicadores, para recalibrar las proyecciones de vivienda, agua, energía y servicios.
- Conformar un **Consejo Técnico-Comunitario de Monitoreo de Datos**, integrado por autoridades, académicos y representantes ciudadanos, que valide y retroalimente los ajustes.

Fuente de datos oficiales (PDU)	Limitación identificada	Omisiones respecto a la realidad local	Líneas de acción propuestas
INEGI – Censos de Población y Vivienda 2000, 2010, 2020 (Pág. 158-160)	Datos con rezago (último 2020); no reflejan crecimiento post-pandemia ni migración acelerada.	Subestima la población actual de Todos Santos; planea vivienda y servicios para una población menor.	Implementar levantamientos comunitarios cada 2 años; incluir indicadores de migración foránea y vivienda temporal.
CONAGUA – Disponibilidad hídrica (Pág. 462)	Estudios antiguos; no consideran sequías recientes ni nuevos desarrollos turísticos.	El PDU sobrestima la disponibilidad de agua y proyecta un crecimiento mayor al que el acuífero puede soportar.	Auditoría comunitaria anual de REPDA y concesiones; instalación de sistemas de monitoreo de tomas; recalibrar planes de crecimiento al déficit real (2.96 Mm ³).
CFE – Capacidad energética estatal/subregional (Pág. 142, 465)	Información parcial; describe infraestructura, pero no la realidad local de apagones ni el incremento del consumo en colonias nuevas.	El diagnóstico urbano muestra un sistema “estable”, cuando en Todos Santos hay cortes eléctricos frecuentes en verano.	Crear registro comunitario de apagones y sobrecargas; actualizar proyecciones de demanda cada 2 años; priorizar proyectos de energía solar distribuida en colonias.

Proyecciones urbanas oficiales (metodología IMPLAN) (Pág. 423-424, 429-430)	Basadas en tendencias nacionales; no incorporan la dinámica local de turismo especulativo y migración extranjera.	Subestima la demanda de vivienda asequible; sobreestima la viabilidad de vivienda turística y de nivel alto.	Redefinir proyecciones con indicadores locales: proporción de vivienda temporal, crecimiento real de colonias, demandas de vivienda social.
Metodología institucional del IMPLAN (uso de insumos oficiales sin protocolos de ajuste)	Dependencia total de fuentes oficiales; sin mecanismos para integrar datos comunitarios o académicos.	El plan queda atado a la “oficialidad desactualizada”, generando diagnósticos irreales y metas inviables.	Incluir un Protocolo de Actualización Dinámica : revisión anual de metas, incorporación de datos comunitarios y validación por un Consejo Técnico-Comunitario.

Sustento legal

→ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- ◆ **Artículo 6°:** Reconoce el derecho al acceso a la información. El uso de datos oficiales desactualizados contradice este principio, ya que genera información incompleta o engañosa para la población.
- ◆ **Artículo 25°:** El Estado debe garantizar el desarrollo nacional sustentable, lo cual requiere planeación con datos reales y actualizados.

- ◆ **Artículo 26°:** La planeación debe ser democrática y con participación de los diversos sectores sociales. Esto abre la puerta a integrar datos comunitarios y académicos en los diagnósticos urbanos.
- ◆ **Artículo 115°:** Los municipios tienen la facultad de planear y regular el desarrollo urbano; para hacerlo de manera efectiva deben contar con información actualizada y mecanismos de revisión periódica.

→ **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**

- ◆ **Artículo 3, fracciones II y VIII:** Establece la obligación de garantizar el derecho a la ciudad y a un hábitat adecuado, lo que implica diagnósticos confiables.
- ◆ **Artículo 4:** Define como principio la sustentabilidad y la equidad social, ambos imposibles de alcanzar con información obsoleta.
- ◆ **Artículo 9, fracciones II y XI:** Obliga a la Federación, Estados y Municipios a coordinarse para garantizar información territorial y urbana que permita tomar decisiones correctas.
- ◆ **Artículo 23:** Señala que los planes de desarrollo deben basarse en información demográfica, social, económica y ambiental, actualizada y accesible.
- ◆ **Artículo 31:** Obliga a que los planes incorporen criterios de prevención y corrección frente a riesgos; esto justifica la actualización dinámica de datos.

→ **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)**

- ◆ **Artículo 15, fracciones I, II y V:** Principios de la política ambiental: prevención, precaución y participación social. El uso de datos desactualizados contraviene estos principios, pues impide prever impactos reales.
- ◆ **Artículo 159 Bis:** Señala que la evaluación y actualización de la información ambiental es obligatoria para garantizar decisiones sustentables.

→ **Constitución Política del Estado de Baja California Sur**

- ◆ **Artículo 27:** Reconoce la planeación del desarrollo urbano como facultad del Estado y los municipios, lo que implica la responsabilidad de basarse en información real y ajustable.

- ◆ **Artículo 115 (armonizado con el federal):** Refuerza la obligación de los municipios de contar con datos para la toma de decisiones urbanas.

1.3 Importancia de la información demográfica para definir metas reales

a) Tema

Importancia de la información demográfica para definir metas reales.

b) Referencia en el PDU

El documento utiliza datos censales y proyecciones oficiales (INEGI, CONAPO) como base para definir crecimiento poblacional y metas de vivienda (pp. 130–145; 173–180; 420–424).

c) Problema Detectado

El PDU se apoya únicamente en proyecciones oficiales de población y vivienda, sin actualizarse con fenómenos recientes como:

- El aumento acelerado de población foránea y residentes temporales (post-pandemia).
- La expansión de vivienda de uso turístico (Airbnb, segundas residencias), que no aparece en los censos tradicionales.
- El encarecimiento del suelo y la expulsión de habitantes locales jóvenes.

Esto genera una brecha entre lo que el PDU proyecta en “números verdes” (17,585 habitantes y 2,956 viviendas nuevas al 2040) y la realidad actual de Todos Santos (≈10,000 habitantes ya al límite de servicios, y con más de 600 viviendas en plataformas turísticas).

d) Justificación

La falta de precisión demográfica impacta directamente en:

- **Vivienda:** Se planean menos viviendas asequibles de las necesarias, mientras crece la vivienda temporal.
- **Servicios públicos:** El agua, drenaje y electricidad se dimensionan para una población menor a la real, colapsando antes de tiempo.
- **Cohesión social:** Ignorar a la población desplazada o a los foráneos residentes invisibiliza los riesgos de gentrificación.
- **Estrategias de planeación:** Se definen metas en plazos largos (2025–2040) que no responden a la urgencia de los déficits actuales.

Tabla comparativa – Información demográfica y metas de planeación

Criterio	Planteamiento PDU (IMPLAN)	Riesgo Detectado	Propuesta Comunitaria
Población proyectada 2040	17,585 habitantes en la subregión	Proyección alta que fomenta megaproyectos turísticos sin vinculación a servicios ni agua	12,500 habitantes en Todos Santos, con crecimiento gradual

			condicionado a servicios públicos y agua
Metas de vivienda 2040	2,956 nuevas viviendas (muchas de nivel alto/turístico)	Déficit de vivienda asequible; expansión de vivienda especulativa	2,000 viviendas asequibles para locales (cooperativa, social y comunitaria)
Plazos de crecimiento	Corto (2025) – Mediano (2030) – Largo (2040)	Plazos demasiado extensos; no responden a la urgencia de servicios y vivienda actuales	Metas anuales acumulativas , revisadas cada 2 años con actualización comunitaria
Dinámica migratoria	No considerada	Invisibiliza desplazamiento local y migración foránea (gentrificación)	Registro de migración y vivienda turística en diagnóstico demográfico (Airbnb, segundas residencias)
Monitoreo de datos	Basado en censos oficiales (INEGI, CONAPO, CONAGUA)	Datos desactualizados; generan “números verdes” irreales	Consejo Técnico-Comunitario de Monitoreo Demográfico con validación anual

Impacto social	El crecimiento se proyecta de manera administrativa	Ignora desigualdad en acceso a vivienda y servicios	Garantizar que las metas poblacionales estén alineadas a derechos sociales y culturales locales
-----------------------	---	---	---

e) Propuesta de Modificación

→ Incluir un **apartado específico sobre dinámica demográfica real** (p. 140 del PDU), con base en:

- ◆ Censos intercensales comunitarios (levantados cada 2 años).
- ◆ Padrón de vivienda turística y temporal (Airbnb, segundas residencias).
- ◆ Indicadores de migración foránea y desplazamiento local.

→ Sustituir metas de vivienda y servicios a plazos cortos-medianos-largos por **metas anuales acumulativas**, ajustadas a los cambios poblacionales detectados.

→ Establecer un **Consejo Técnico-Comunitario de Monitoreo Demográfico**, integrado por IMPLAN, académicos y representantes ciudadanos, que valide cifras y proponga ajustes anuales.

→ Reorientar la proyección de población hacia un **crecimiento moderado y condicionado a servicios**: 12,500 habitantes en 2040, con 2,000 viviendas asequibles para locales.

f) Sustento Legal

Artículo 27 y 115 Constitucional: obligan a garantizar el derecho a la vivienda y el ordenamiento territorial equilibrado.

- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), arts. 3, 13, 31 y 36:** establecen la necesidad de planes urbanos con diagnósticos actualizados.
- **Ley de Planeación (art. 26 y 33):** obliga a que los planes se basen en información objetiva y revisada periódicamente.
- **Agenda 2030 (ODS 11 – Ciudades sostenibles):** exige planificar ciudades inclusivas y seguras, con datos confiables.
- **Convenio 169 de la OIT y Declaración ONU sobre Derechos de Pueblos Indígenas:** reconocen el derecho de las comunidades a participar en decisiones de planeación y acceso a información que impacte su territorio.

2. AGUA

2.1 Veracidad de información hídrica de los 3 niveles de gobierno en la capacidad de carga

A) Tema

Veracidad de información hídrica y capacidad de carga (SAPA, CONAGUA y CEA).

B) Referencia en el PDU

Páginas 175–211 (diagnóstico hídrico y balance de acuífero) y p. 360 (Etapas de crecimiento – disponibilidad de agua).

C) Problema Detectado

El PDU utiliza datos desactualizados y contradictorios sobre la disponibilidad de agua:

- Reporta un déficit de ~1.1 Mm³/año.
- CONAGUA actualizó la cifra a ≈2.96 Mm³/año (más del 160% superior).
- No existe un mecanismo que obligue a homologar y validar cifras entre **SAPA (operador municipal)**, **CEA (estatal)** y **CONAGUA (federal)**.
Esto genera una falsa percepción de viabilidad para nuevos desarrollos urbanos y turísticos.

D) Justificación

La discrepancia en datos hídricos compromete:

- **Planeación urbana:** autoriza más suelo y densidades de las que puede soportar el acuífero.
- **Seguridad social:** pone en riesgo el derecho humano al agua de la población local.
- **Medio ambiente:** se intensifica la sobreexplotación y la pérdida de oasis, arroyos y recarga natural.

Legitimidad del plan: sin datos verificables y consensuados, cualquier meta de crecimiento carece de sustento técnico y social.

Tabla comparativa: Información hídrica oficial vs. propuesta comunitaria

Fuente / Documento	Cifra reportada	Observaciones	Riesgo de usar esta cifra	Propuesta Comunitaria
PDU 2023 (IMPLAN)	Déficit $\approx$ 1.1 Mm ³ /año	Basado en diagnósticos antiguos.	Minimiza la crisis hídrica y permite autorizar desarrollos urbanos/turísticos.	Sustituir por cifras oficiales actualizadas.

CONAGUA (dictamen 2023)	Déficit $\approx$ 2.96 Mm³/año	Fuente oficial federal. Reconoce sobreexplotación crítica del acuífero.	Afecta viabilidad de nuevos proyectos, obliga a detener autorizaciones.	Adoptar como dato vinculante en el PDU.
CEA (Gobierno Estatl)	Reportes parciales sin correlación con déficit real.	Datos dispersos, no homologados con CONAGUA.	Genera ambigüedad y espacio para discrecionalidad.	Ratificación conjunta con CONAGUA y SAPA.
SAPA (operador municipal)	Información operativa sobre fugas y red.	No está integrada al balance hídrico oficial.	Invisibiliza pérdidas y consumo real.	Auditoría comunitaria + integración al balance.

E) Propuesta de Modificación

- **Ratificación tripartita de datos:** SAPA, CEA y CONAGUA deberán firmar conjuntamente los dictámenes de disponibilidad hídrica que se usen en el PDU.
- **Actualización periódica:** el balance hídrico deberá actualizarse anualmente y publicarse en plataforma digital accesible a la comunidad.

- **Capacidad de carga vinculante:** ningún proyecto urbano o turístico podrá aprobarse sin demostrar viabilidad hídrica certificada por los tres niveles.
- **Auditoría comunitaria:** integrar un Comité Ciudadano de Agua que supervise concesiones REPDA, consumo por sector y uso de pipas.
- **Metas anuales:**
 - ◆ Reducción del déficit hídrico en 5% por año.
 - ◆ 90% de cobertura domiciliaria en agua potable al 2030.
 - ◆ Reúso y captación obligatoria en todos los desarrollos turísticos desde 2025.

F) Sustento Legal

- **Artículo 4 Constitucional:** Derecho humano al agua.
- **Ley de Aguas Nacionales (LAN), Art. 9, 12 y 14:** competencias de CONAGUA y obligación de preservar equilibrio hídrico.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), Art. 3 y 15:** crecimiento condicionado a disponibilidad de recursos.
- **Ley de Planeación (Art. 22 y 26):** necesidad de información confiable para la planeación nacional y local.
- **Agenda 2030, ODS 6:** garantizar agua limpia y saneamiento.

2.2 MODIFICACIÓN DE METAS

Referencia en PSDU

Metas sobre disponibilidad y explotación de fuentes de abastecimiento de agua potable

→ **Página 429:**

Se establece como meta **“Conocer y evaluar la disponibilidad, así como el volumen de explotación real de cada una de las fuentes de abastecimiento de agua potable”**, con los siguientes plazos:

- ◆ Corto plazo (2025): 30%
- ◆ Mediano plazo (2030): 60%
- ◆ Largo plazo (2040): 100% .

Metas sobre cobertura de agua potable entubada

→ **Página 429:**

También se señala la meta de **“Cubrir el 100% de la mancha urbana con el servicio de agua potable entubada”**, con los mismos plazos:

- ◆ Corto plazo (2025): 30%
- ◆ Mediano plazo (2030): 60%
- ◆ Largo plazo (2040): 100% .

2.3 MODIFICACIÓN DE LÍNEAS DE ACCIÓN

Líneas de acción PDU (IMPLAN)	Riesgo detectado	Propuesta comunitaria (2025–2030)
SU-AP-E1.1: Elaborar un estudio hídrico de la zona.	Puede quedarse en diagnóstico sin incidir en concesiones ni límites.	2025: Actualizar déficit hídrico con datos CONAGUA ($\approx 2.96 \text{ Mm}^3/\text{año}$) y publicarlo en el PDU. 2026: Auditoría ciudadana anual de concesiones y consumos.
SU-AP-E1.2: Implementar métodos de control y cuantificación de explotación de acuíferos.	Sin transparencia, riesgo de discrecionalidad.	2025: Iniciar auditoría comunitaria del REPDA. 2027: Implementar sistema de monitoreo público en línea de volúmenes concesionados y extraídos.
SU-AP-E1.3: Establecer máximos en cuanto al volumen de almacenamiento en edificaciones.	Regula tanques, pero no limita concesiones ni sobreexplotación.	2026: Establecer reglamento municipal que vincule almacenamiento con capacidad de carga hídrica real. 2028: Evaluar cumplimiento en 100% de nuevas edificaciones.
SU-AP-E2.1: Construcción de pozos playeros.	Riesgo de sobreexplotación e intrusión salina.	2025: Rechazar nuevas perforaciones costeras. 2026: Sustituir propuesta por plan de captación pluvial comunitaria.

SU-AP-E2.2: Construcción de planta desalinizadora.	Favorece megadesarrollos turísticos; alto costo y huella ambiental.	2026: Estudio de factibilidad de desalinizadora comunitaria a pequeña escala. 2028: Implementar únicamente si abastece población local y no turismo especulativo.
SU-AP-E2.3: Construcción de líneas de conducción.	Puede destinar agua a desarrollos turísticos en lugar de colonias locales.	2025: Priorizar colonias marginadas en ampliación de red. 2027: Evaluar cobertura lograda y ajustar red según capacidad de carga hídrica.
SU-AP-E2.4: Construcción de tanques de almacenamiento (1008 m ³).	Se centra en infraestructura, sin abordar fugas ni eficiencia.	2026: Complementar con programa de reducción de fugas (10%). 2030: Lograr reducción acumulada de 30% en fugas.
SU-AP-E2.5: Construcción de presas rompe picos.	Alto impacto ambiental; altera cauces naturales.	2027: Evaluación ambiental participativa. Implementar sólo si es compatible con conservación de zonas de recarga.
SU-AP-E2.6 y SU-AP-E2.7: Modelación matemática para redes hidráulicas.	Riesgo de quedarse en ejercicio técnico sin participación ciudadana.	2025–2026: Modelación con criterios de eficiencia hídrica y equidad social. 2028: Incorporar resultados en diseño de nueva red, con consulta ciudadana.

Tema	Estrategia	Líneas de acción y/o proyectos	Líder del proyecto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Costo paramétrico	Tipo
Servicios públicos (agua)	SU-AP-E1: Programa hídrico comunitario	SU-AP-E1.1 Actualizar déficit hídrico en PDU (de 1.1 a 2.96 Mm³/año según CONAGUA)	IMPLAN / CONAGUA	X						\$150,000.00 (estudio técnico y difusión)	Proyecto
		SU-AP-E1.2 Auditoría comunitaria del REPDA (concesiones y consumos, acceso público)	Comunidad / IMPLAN / CONAGUA	X	X	X	X	X	X	\$200,000.00 anuales	Programa
		SU-AP-E1.3 Implementar control de pipas (registro, trazabilidad y monitoreo comunitario)	OOMSAPAS / Comunidad		X	X	X	X	X	\$100,000.00 inicial + \$50,000 anual	Proyecto

		SU-AP-E1.4 Instalar sistema de cámaras/sensores en concesiones y tomas estratégicas	Municipio / CONAGUA / Seguridad pública		X (factibilidad)	X (piloto)	X (ampliación)	X (integración a auditoría)	X (evaluación)	\$500,000.00 inicial + \$100,000 anual	Proyecto
SU-AP-E2: Uso sustentable del agua agrícola y urbano		SU-AP-E2.1 Tecnificación del riego agrícola	SAGARPA / Asociaciones de productores			X (25%)	X (50%)	X (75%)		\$2,000,000.00 por fase	Programa
		SU-AP-E2.2 Reducción de fugas urbanas (10-30% en 5 años)	OOMSAPAS / Municipio		X (inversión inicial)	X (10% menos fugas)	X (20% menos fugas)	X (30% menos fugas)	X (evaluación)	\$5,000,000.00 aprox.	Proyecto
		SU-AP-E2.3 Captación pluvial y reúso obligatorio en nuevos desarrollos	Cabildo municipal / IMPLAN				X (50% de desarrollos)	X (80% de desarrollos)	X (evaluación)	Incluido en reglamento	Reglamento
		SU-AP-E2.4 Ampliación de cobertura de red de agua potable en colonias periféricas	OOMSAPAS / Municipio	Diagnóstico				X (80% cobertura)	X (informe final)	\$20,000,000.00 aprox.	Proyecto

Ecosistemas	SU-AP-E3: Conservación de zonas de recarga	SU-AP-E3.1 Delimitación y restauración ecológica del Oasis y Arroyo de la Reforma	SEMARNAT / IMPLAN / Comunidad		X (delimitación inicial)	X (restauración piloto)	X (programa permanente)		X (evaluación 100 ha restauradas)	\$3,000,000.00 inicial + \$500,000 anual	Proyecto
-------------	---	--	-------------------------------	--	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--	--------------------------------------	--	----------

3. MEDIO AMBIENTE

3.1 El Valle del Pilar – Arroyo Reforma de Todos Santos como eje ecológico, cultural y de resiliencia territorial

a) Eje

Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial.

b) Tema

El Valle del Pilar – Arroyo Reforma como eje de resiliencia ecológica, cultural y territorial.

c) Referencia en el PDU

El PDU menciona el Arroyo Reforma como parte de la cartografía de cauces y zonas de riesgo (pp. 187–190 y mapas anexos). Sin embargo, lo aborda de forma limitada, sin integrarlo como eje articulador de identidad cultural ni como infraestructura verde de resiliencia.

d) Problema Detectado

- El PDU solo reconoce el arroyo en su función hidrológica y como zona de riesgo, pero no lo concibe como un espacio multifuncional (ecológico, cultural, comunitario).
- Se omite su papel histórico como corredor agrícola y cultural del Valle del Pilar, que ha sostenido la biocultura local por siglos.
- No hay propuestas de manejo integral ni protección ante la presión inmobiliaria.

- Ausencia de reconocimiento del arroyo y valle como **infraestructura verde estratégica** frente al cambio climático (recarga hídrica, control de avenidas, biodiversidad).

e) Justificación

- El Arroyo Reforma es el principal cauce natural que articula el valle agrícola y conecta con el Oasis de Todos Santos.
- Es hábitat de especies endémicas y sitio de paso de aves migratorias.
- Representa un espacio identitario y cultural: agricultura tradicional, festividades, memoria histórica del valle.
- La urbanización irregular y los rellenos de cauces amenazan con fragmentar este corredor vital.
- Incorporar este valle como eje estructural garantiza resiliencia territorial: absorción de avenidas, recarga de acuífero, amortiguamiento frente a huracanes.

Comparación entre el tratamiento actual en el PDU y la propuesta de la población

Aspecto	PDU (actual)	Propuesta Comunitaria
Reconocimiento del Arroyo Reforma	Se reconoce únicamente como cauce natural y zona de riesgo hidrológico (pp. 187–190, mapas).	Reconocimiento como Zona de Resiliencia Ecológica y Cultural , eje territorial y biocultural del valle.
Función principal	Riesgo por inundación y límite para urbanización.	Infraestructura verde estratégica: recarga hídrica, corredor biológico, identidad cultural, amortiguamiento climático.
Uso de suelo	Posible presión de expansión urbana y turística en laderas y áreas aledañas.	Zonificación especial de protección ecológica y cultural , con prohibición de urbanización en cauce y dunas asociadas.
Gestión	Sin medidas de manejo integral ni programas comunitarios.	Plan de Manejo Integral (ecológico, cultural, productivo) con participación comunitaria.

Proyectos asociados	No se mencionan proyectos culturales, recreativos ni productivos.	Parque Comunitario del Arroyo Reforma como espacio cultural, educativo y ambiental de beneficio colectivo.
Vinculación social	No se vincula a la identidad histórica ni a la biocultura agrícola.	Reconocimiento del valle como memoria agrícola, patrimonio cultural y símbolo de resiliencia comunitaria.
Monitoreo	Sin mecanismos de control ciudadano.	Monitoreo comunitario del uso del suelo, cauces y calidad ambiental.

f) Propuesta de Modificación

- **Reconocimiento normativo** en el PDU del Valle del Pilar – Arroyo Reforma como “Zona de Resiliencia Ecológica y Cultural”.
- **Zonificación especial de protección ecológica y cultural:** prohibir cambios de uso de suelo habitacional/turístico en cauce y laderas inmediatas.
- **Plan de Manejo Integral** con tres componentes:
 - ◆ **Ecológico:** restauración de cauces, reforestación con especies nativas, conservación de hábitats.

- ◆ **Cultural:** señalética histórica, senderos interpretativos, actividades comunitarias.
- ◆ **Productivo:** agricultura regenerativa en el valle, con incentivos a productores locales.
- **Proyecto emblemático comunitario:** Parque Comunitario del Arroyo Reforma, como equipamiento cultural-ambiental en suelo protegido.
- **Monitoreo comunitario** de ocupación del suelo y calidad ambiental en el valle.

g) Sustento Legal

- **Constitución Mexicana, Art. 27:** la Nación tiene dominio sobre aguas y cauces.
- **LGEEPA (Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente):** artículos sobre ordenamiento ecológico y conservación de ecosistemas frágiles.
- **LGAHOTDU (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano):** reconoce la obligación de proteger zonas de valor ambiental.
- **Convenio 169 OIT y Declaración ONU sobre Derechos de los Pueblos Indígenas:** derecho de las comunidades a preservar sus territorios y formas de vida.
- **Agenda 2030 (ODS 6, 11, 13 y 15):** agua limpia, ciudades sostenibles, acción climática y protección de ecosistemas terrestres.

3.2 Educación y cultura ambiental comunitaria en Todos Santos

Referencia en el PDU

- **Pág. 422–430:** Estrategias de Medio Ambiente, que mencionan participación ciudadana pero sin programas educativos ni formativos.
- **Pág. 453:** Cartera de proyectos, centrada en infraestructura, sin incluir programas de educación ambiental.

Problema Detectado

El PDU habla de participación ciudadana y menciona la necesidad de cuidar el medio ambiente, pero:

- **No incluye programas de educación ambiental dirigidos a la comunidad**, particularmente a niños y jóvenes.
- No se consideran campañas permanentes de formación en escuelas ni espacios comunitarios.
- La cultura ambiental se reduce a la idea de “participación en planes”, pero no a la **formación de conciencia y capacidades** que permitan a la población sostener el modelo de desarrollo sustentable.
- Se ignora la transmisión de saberes locales sobre flora, fauna, agua y manejo tradicional de ecosistemas.

Justificación

- **Niñez y juventud:** son quienes vivirán las consecuencias de las decisiones actuales. Educar en resiliencia ambiental asegura continuidad y apropiación del modelo sustentable.
- **Prevención:** una población informada reduce impactos negativos (ej. manejo de residuos, cuidado del agua, conservación de especies).
- **Soberanía cultural y biocultural:** integrar el conocimiento tradicional (ej. manejo del oasis, pesca artesanal, agroecología) fortalece identidad y resiliencia.
- **Turismo responsable:** la educación ambiental genera ciudadanía activa y refuerza la imagen de Todos Santos como destino comunitario y regenerativo.

→ **Vacío institucional:** sin educación ambiental, la participación ciudadana se vuelve formalidad sin fondo.

Propuesta de Modificación

Visión (pág. 316):

Incorporar:

“La educación ambiental comunitaria se reconoce como eje transversal del desarrollo de Todos Santos, garantizando que niños, jóvenes y adultos comprendan y participen en la conservación del agua, los ecosistemas y la cultura local.”

Estrategias y líneas de acción (pp. 422–430):

1. **Programa escolar de educación ambiental:** integración en escuelas de Todos Santos, con enfoque en agua, flora, fauna y resiliencia frente al cambio climático.
2. **Centros comunitarios de cultura ambiental:** talleres abiertos sobre agroecología, energía renovable, reciclaje y conservación de biodiversidad.
3. **Campañas permanentes:** difusión en medios locales sobre cuidado del agua, reducción de residuos y protección de especies.
4. **Integración de saberes locales:** rescatar prácticas tradicionales de manejo del oasis, agricultura y pesca sostenible en los programas educativos.
5. **Turismo educativo:** vincular a visitantes y cooperativas locales en programas de educación ambiental participativa.

Metas anuales:

- 2025: Primer programa escolar piloto en 2 escuelas + 1 centro comunitario de educación ambiental.
- 2026: Integración en todas las escuelas de la delegación.

- 2027: Creación de un Consejo de Educación Ambiental con participación ciudadana.
- 2028: Al menos 70% de los hogares participan en campañas de cultura ambiental.
- 2030: Consolidar un sistema comunitario de educación ambiental permanente.

Tabla - Educación ambiental como eje transversal en Todos Santos

Problema	Riesgo actual	Propuesta de educación ambiental	Beneficio esperado
Participación ciudadana sin programas formativos	La comunidad participa en planes sin comprender a fondo los impactos ambientales.	Integrar módulos de educación ambiental en escuelas y centros comunitarios.	Ciudadanía informada y crítica, capaz de incidir en decisiones.
Falta de cultura del agua	Sobreexplotación del acuífero, uso ineficiente, dependencia de pipas.	Talleres escolares y comunitarios sobre ahorro, reúso y captación pluvial.	Reducción del consumo, mayor resiliencia hídrica.

Desconocimiento de flora y fauna locales	Pérdida de especies endémicas y amenazadas por falta de cuidado social.	Programas escolares y campañas que enseñen sobre especies nativas y su protección.	Comunidad comprometida con la conservación de su biodiversidad.
Ausencia de saberes tradicionales en educación	Desplazamiento de prácticas agroecológicas y culturales locales.	Integrar conocimientos tradicionales (manejo del oasis, pesca artesanal) en programas de enseñanza.	Fortalecimiento de la biocultura y de la identidad todosanteña.
Residuos mal gestionados	Quemas, tiraderos a cielo abierto, impacto en suelos y salud.	Educación en separación, reciclaje y compostaje comunitario.	Reducción de basura, mejora en la salud y limpieza del entorno.
Turismo sin enfoque educativo	Visitantes reproducen prácticas de alto impacto ambiental.	Programas de turismo educativo con cooperativas locales.	Visitantes como aliados de la conservación, no como amenaza.

Sustento Legal

→ Constitución Mexicana

- ◆ Art. 3: derecho a la educación (incluye la educación ambiental como parte de la formación integral).
- ◆ Art. 4: derecho a un medio ambiente sano.

→ Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

- ◆ Art. 15 y 159: promoción de la educación ambiental.

→ Ley General de Educación

- ◆ Art. 30: obligación de incorporar la perspectiva ambiental en la educación básica.

→ LGAHOTDU

- ◆ Art. 3 y 9: participación ciudadana como principio rector de la planeación.

→ Agenda 2030

- ◆ ODS 4: educación de calidad.
- ◆ ODS 13: acción por el clima.
- ◆ ODS 15: vida de ecosistemas terrestres.

→ UNESCO: Programa de Educación para el Desarrollo Sostenible.

4. DESARROLLO ECONÓMICO

4.1 La ambigüedad en el modelo turístico para Todos Santos

Referencia en el PDU

- **Pág. 316:** Se plantea la “*Visión del Territorio: Todos Santos*”, donde se menciona el turismo como motor económico sin definir su orientación.
- **Pág. 423–424:** Objetivos específicos de suelo y vivienda, vinculados indirectamente al turismo, sin precisar la diferencia entre modelos especulativos y comunitarios.
- **Pág. 429–430:** Líneas de acción relacionadas con infraestructura y servicios, donde tampoco se establece una correlación con la carga turística.

Problema Detectado

El PDU presenta al turismo como motor económico principal, pero lo hace de manera **ambigua**, sin distinguir entre:

- **Turismo comunitario, cultural y ecológico**, que fortalece a la población local y conserva el entorno.
- **Turismo especulativo e inmobiliario**, que concentra beneficios en desarrolladores externos, presiona recursos hídricos y provoca gentrificación.

Esta falta de definición abre la puerta a megaproyectos de alto impacto bajo un discurso de “diversificación económica y sostenibilidad”. En consecuencia:

- No se establecen **límites explícitos al turismo inmobiliario** pese al déficit hídrico reconocido.
- Se **ignora la identidad cultural y artística de Todos Santos** como pueblo oasis.
- Se generan condiciones para mayor **desigualdad y desplazamiento social**.
- Se incurre en una **contradicción normativa**, pues el plan habla de sostenibilidad y participación ciudadana, pero deja abierta la ruta al modelo especulativo.

Justificación

El modelo turístico es la **decisión estratégica más trascendental** para el futuro de Todos Santos. La ambigüedad del PDU es grave porque:

- **Socava el derecho a un medio ambiente sano**, al permitir megaproyectos sin restricciones claras sobre agua y suelo.
- **Debilita la permanencia cultural**, ya que la población local no puede competir con el poder adquisitivo externo ni con el mercado inmobiliario.

- **Promueve desigualdad**, como lo evidencian casos en La Paz, Los Cabos y otras zonas de BCS donde el turismo especulativo generó segregación socioespacial.
- **Desacredita la planeación participativa**, pues se presenta un discurso de sustentabilidad sin mecanismos para asegurar que el turismo beneficie a la comunidad.

Un plan honesto y realista debe tomar postura explícita: **Todos Santos debe priorizar un turismo comunitario y regenerativo.**

Propuesta de Modificación

1. Redacción en la visión (pág. 316 del PDU)

Modificar el apartado “*Visión del Territorio: Todos Santos*” para sustituir la mención genérica a “turismo como motor de desarrollo” por una definición explícita y detallada del modelo turístico que la comunidad propone:

“El modelo turístico de Todos Santos se orienta hacia un desarrollo comunitario, cultural, sostenible, regenerativo y de bajo impacto. Este modelo reconoce el patrimonio cultural y artístico del pueblo, su biocultura y su historia como oasis misional, articulando el turismo con actividades agrícolas, pesqueras y artesanales regenerativas. El turismo comunitario se basa en cooperativas y proyectos locales que distribuyen los beneficios de manera equitativa; el ecoturismo se desarrolla bajo estrictos criterios de conservación ambiental; el turismo cultural promueve el arte, la historia y las tradiciones locales; y el turismo regenerativo integra prácticas que restauran el medio ambiente y fortalecen la cohesión social. Todos estos

enfoques aseguran que la prosperidad de la región no dependa de megaproyectos externos, sino de un desarrollo sostenible gestionado por y para la comunidad.”

2. Líneas de acción a modificar o incorporar (pp. 423–424 y 429–430 del PDU)

→ Filtro de viabilidad hídrica:

Incorporar como línea obligatoria que *ningún proyecto turístico podrá autorizarse si compromete aún más el déficit hídrico actual del acuífero (2.96 Mm³/año, CONAGUA 2023).*

→ Programa de turismo comunitario:

Incluir la creación de *cooperativas de servicios turísticos, culturales, ecológicos y regenerativos gestionadas por habitantes locales*, con acompañamiento institucional y acceso a financiamiento preferente.

→ Regulación del turismo inmobiliario y de vivienda temporal:

Establecer límites anuales a la expansión de viviendas turísticas y residenciales de alto nivel, mediante *cuotas máximas y cargas fiscales diferenciadas* que desincentiven la especulación.

→ Proyectos públicos comunitarios:

Incorporar como línea de acción prioritaria la creación de un **Parque Comunitario del Arroyo de la Reforma**, como infraestructura turística-cultural de beneficio común, garantizando acceso público y conservación ecológica.

3. Metas con cronograma anual (2025–2030)

En lugar de “corto, mediano y largo plazo”, adoptar metas anuales claras y verificables:

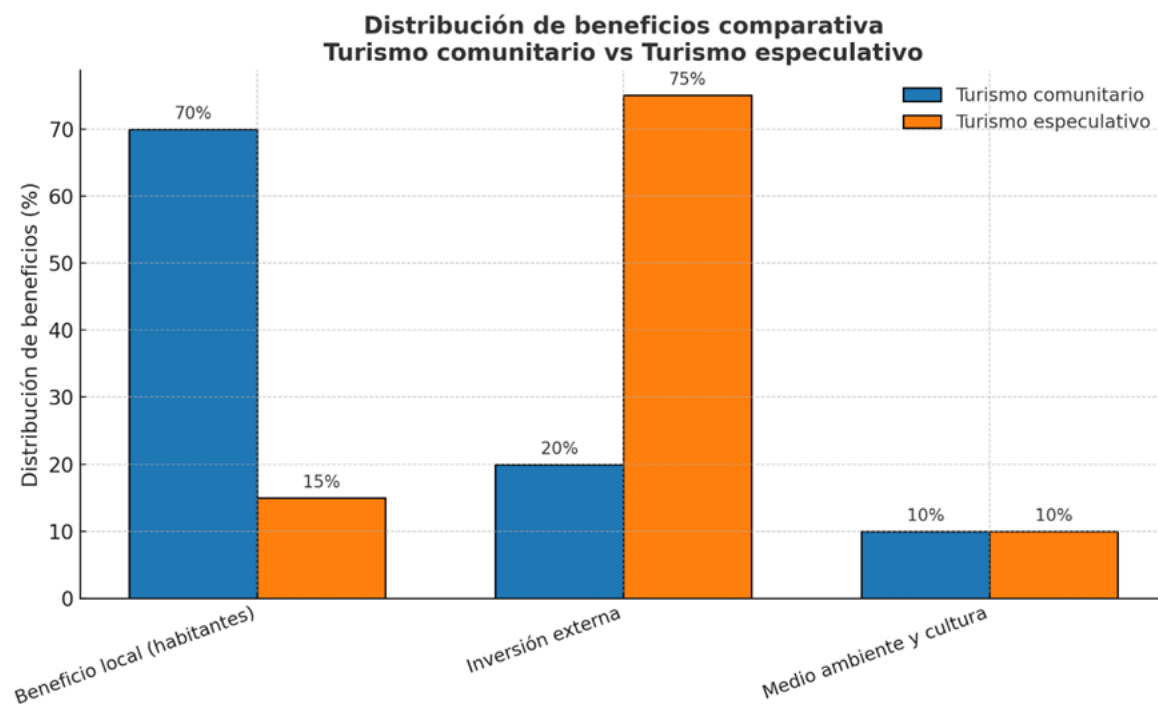
Año	Meta comunitaria propuesta
2025	Inclusión del modelo turístico comunitario-regenerativo en reglamentos municipales. Inicio del registro de cooperativas de turismo local. Auditoría hídrica como requisito para nuevos proyectos turísticos.
2026	Creación de al menos 5 cooperativas turísticas locales (cultural, agrícola, pesquera, artesanal y de ecoturismo). Inicio de delimitación del Parque Comunitario del Arroyo de la Reforma.
2027	Implementación del filtro hídrico: 100% de proyectos turísticos deben presentar balance hídrico actualizado. Registro de vivienda temporal con trazabilidad pública.
2028	Cobertura del 30% de la oferta turística gestionada por cooperativas locales . Avance del 50% en obras y restauración ecológica del Parque Comunitario del Arroyo de la Reforma.
2029	Cobertura del 40% de la oferta turística gestionada por cooperativas locales . Programa de fiscalidad diferenciada aplicado en un 100% a vivienda turística.

2030	Cobertura del 50% de la oferta turística gestionada por cooperativas locales . Parque Comunitario del Arroyo de la Reforma concluido e integrado a la oferta cultural de Todos Santos.
------	---

Lineamientos para cerrar la ambigüedad

Para evitar que el PDU quede abierto a la especulación la planeación debe estar enfocada en:

1. **Definición clara:** establecer en el documento que el modelo turístico prioritario es el comunitario/regenerativo.
2. **Instrumentos regulatorios:** prohibir megadesarrollos de alto impacto y fijar límites de densidad turística en función de la disponibilidad de agua.
3. **Mecanismos de participación ciudadana:** incluir a las asambleas comunitarias en la evaluación de proyectos turísticos.
4. **Fortalecimiento de sectores locales:** incorporar programas productivos y culturales como parte integral de la política turística.
5. **Indicadores de impacto:** medir no sólo número de visitantes, sino porcentaje de beneficios directos a la población local.



En el **turismo comunitario**, la mayor parte de los beneficios se quedan en la población local.

En el **turismo especulativo**, los beneficios se concentran principalmente en la inversión externa, con poca derrama hacia los habitantes.

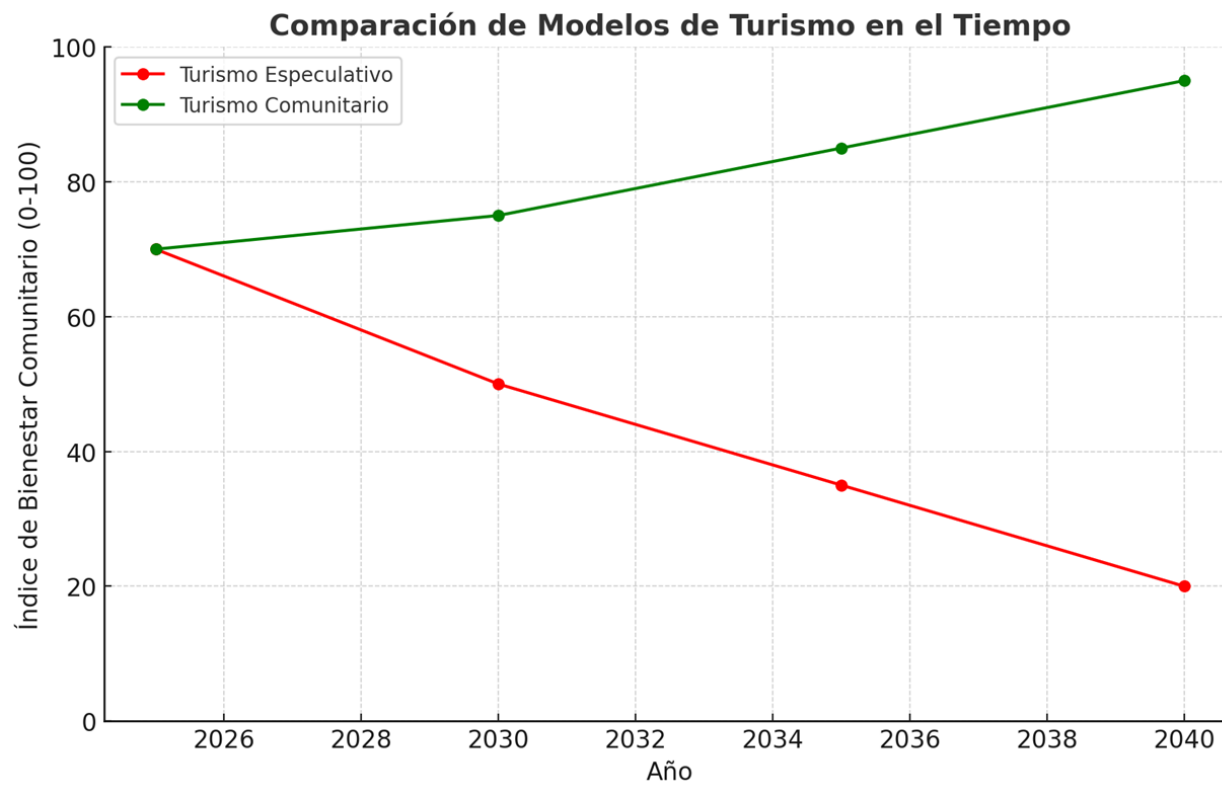
Aspecto	Turismo comunitario y regenerativo	Turismo especulativo e inmobiliario
Beneficiarios principales	Población local, cooperativas, pequeños productores, artistas, prestadores de servicios comunitarios.	Inversionistas externos, grandes cadenas hoteleras, desarrolladores inmobiliarios.
Distribución de beneficios	60-70% queda en la comunidad; derrama económica directa en familias locales.	70-80% se concentra en inversión externa; poca derrama local.
Uso de recursos naturales	Moderado, con criterios de capacidad de carga; se prioriza la regeneración ecológica.	Intensivo, frecuentemente excediendo la capacidad de agua y suelo.
Escala de proyectos	Pequeña y mediana escala; actividades integradas al entorno (talleres, hospedajes familiares, ecoturismo).	Grandes complejos hoteleros, fraccionamientos cerrados, marinas y resorts.
Impacto social	Refuerza identidad cultural y cohesión comunitaria; fomenta empleo digno y arraigo.	Gentrificación, desplazamiento de población local y aumento del costo de vida.
Impacto cultural	Preserva tradiciones, promueve el arte y la historia local.	Homogeniza la cultura, privilegia experiencias turísticas prefabricadas.
Impacto ambiental	Conservación de biodiversidad y restauración de ecosistemas.	Degradación de hábitats, sobreexplotación de recursos hídricos y contaminación.
Modelo económico	Economía social, cooperativas, cadenas cortas de producción.	Modelo extractivo, dependiente de capital externo y especulación inmobiliaria.

Participación ciudadana	La comunidad decide, organiza y gestiona proyectos.	Decisiones centralizadas en empresas y gobierno, con mínima consulta real.
-------------------------	---	--

Diferencias entre turismo especulativo y turismo comunitario en proyectos territoriales

Dimensión	Turismo especulativo (PDU actual)	Riesgo / Problema	Turismo comunitario (Propuesta)	Proyecto eje: Parque del Arroyo La Reforma
Tipo de inversión	Privada, orientada a beneficio de desarrolladores e inversionistas externos.	Creación de enclaves cerrados y exclusivos; poca derrama local.	Pública o comunitaria, con financiamiento mixto y control ciudadano.	Parque lineal público de acceso libre.
Infraestructura generada	Hoteles, villas de lujo, campos de golf, marinas, condominios.	Consumen gran cantidad de agua y suelo; acceso limitado a locales.	Parques, centros culturales, equipamiento social y espacios verdes.	Senderos, áreas recreativas, restauración ecológica.
Acceso	Restringido, orientado a turistas de alto poder adquisitivo.	Exclusión social y gentrificación.	Libre y abierto, pensado para habitantes locales y visitantes.	Espacio verde comunitario a lo largo del Arroyo.
Impacto ambiental	Alta huella ecológica (desalinizadoras, urbanización intensiva en playas).	Pérdida de biodiversidad y recarga hídrica.	Bajo impacto; proyectos de restauración y regeneración ecológica.	Conservación del Arroyo como corredor biológico.
Impacto social	Genera empleos precarios y temporales, dependientes de servicios.	Poca redistribución de beneficios.	Genera empleos locales, fomenta identidad cultural y cohesión social.	Actividades culturales, recreativas y educativas en el parque.

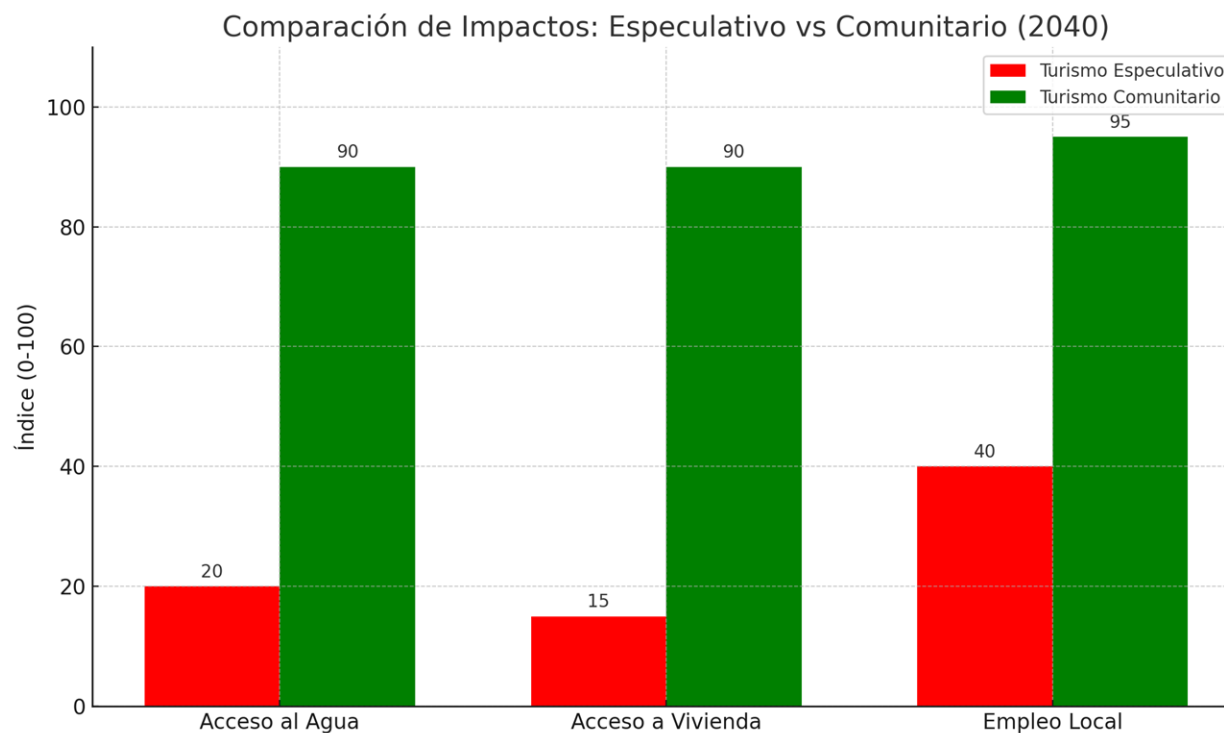
Planeación territorial	PDU 2023 no contempla espacios públicos estratégicos.	Vacío en proyectos comunitarios.	Planeación participativa, asambleas ciudadanas.	Incorporar el Parque del Arroyo en el Plan Subregional como proyecto prioritario.
------------------------	---	----------------------------------	---	---



→ La línea roja (Turismo Especulativo) muestra cómo, con el paso de los años, el índice de bienestar comunitario va descendiendo (por gentrificación, presión en servicios y pérdida de identidad).

→ La línea verde (Turismo Comunitario) refleja un camino contrario: el bienestar aumenta al priorizar vivienda digna, servicios planificados, gobernanza local y sustentabilidad.

Esto ilustra que el modelo de desarrollo que elija Todos Santos marcará dos futuros muy distintos para su sociedad local: uno de deterioro y crisis, y otro de fortalecimiento y equilibrio.



gráfica de barras comparativa que resume los tres indicadores clave para 2040:

→ ● **Turismo Especulativo:**

- ◆ Agua: 20%
- ◆ Vivienda: 15%

- ◆ Empleo: 40%
- ● **Turismo Comunitario:**
 - ◆ Agua: 90%
 - ◆ Vivienda: 90%
 - ◆ Empleo: 95%

Indicador	Turismo Especulativo	Turismo Comunitario
Acceso a agua suficiente	20% de la población (≈2,000 personas)	85-90% de la población (≈8,500-9,000 personas)
Acceso a vivienda digna/asequible	10-15% (≈1,000-1,500 personas)	80-90% (≈8,000-9,000 personas)
Acceso a empleo local estable	30-40% (≈3,000-4,000 personas)	85-95% (≈8,500-9,500 personas)
Participación en toma de decisiones	<10% (≈1,000 personas, principalmente en periferia comunitaria)	70-80% (≈7,000-8,000 personas integradas en asambleas y consejos)
Beneficio económico directo (ingreso local)	20-25% de la derrama turística se queda en la comunidad	60-70% de la derrama turística se queda en la comunidad
Impacto total en población beneficiada	25-30% de la población local se ve favorecida (≈2,500-3,000 personas)	80-90% de la población local se ve favorecida (≈8,000-9,000 personas)

- En el modelo especulativo, sólo una minoría de la población local se beneficia directamente, mientras la mayoría enfrenta exclusión, encarecimiento de vivienda y presión sobre servicios.
- En el modelo comunitario, la gran mayoría de la población recibe beneficios reales en acceso a servicios, vivienda, empleo y participación política.

Tabla de Planteamientos para la mitigación / prevención del turismo especulativo

El turismo especulativo se instala donde hay vacíos en planeación, servicios y participación ciudadana. La mejor defensa es un marco legal + reservas territoriales + indicadores ambientales + gobernanza comunitaria que asegure que los proyectos turísticos no superen la capacidad del pueblo ni expulsen a su población local.

Factor que detona turismo especulativo	Cómo funciona	Medida para mitigar / prevenir
Disponibilidad de suelo sin regulación clara	Atrae a inversionistas externos que compran barato y revenden caro.	Implementar zonificación secundaria estricta , con porcentajes máximos de construcción ligados a capacidad de servicios.

Debilidad en servicios públicos (agua, drenaje, energía)	Al no existir límites, los proyectos turísticos desplazan la infraestructura hacia ellos, dejando fuera a la población local.	Condicionar permisos a la inversión en infraestructura compartida (plantas de tratamiento, captación de agua, energías renovables).
Alto atractivo turístico y cultural sin protección legal	El patrimonio cultural y natural se convierte en mercancía para el mercado inmobiliario.	Declaratorias de protección cultural y ambiental , y fortalecimiento de áreas de conservación y patrimonio histórico.
Falta de vivienda asequible	El suelo y las casas se destinan al mercado vacacional o de lujo, expulsando a la población local.	Crear programas de vivienda social y cooperativa , con reservas territoriales destinadas solo a residentes locales.
Especulación inmobiliaria (compra para esperar plusvalía)	Eleva artificialmente los precios del suelo y de la renta.	Gravar con impuestos progresivos los lotes ociosos y la vivienda de uso temporal; aplicar mecanismos de derecho de preferencia a locales.
Promoción turística desbalanceada	Se enfoca en atraer inversión masiva sin criterios de sustentabilidad.	Orientar la promoción hacia el turismo cultural, comunitario y de bajo impacto , no hacia desarrollos masivos.
Débil participación comunitaria en planeación	Las decisiones las toman sólo el gobierno y desarrolladores.	Establecer consejos comunitarios de planeación , con voz vinculante en el otorgamiento de permisos y planes urbanos.
Carencia de indicadores de capacidad de carga	No se mide la presión sobre agua, basura o energía hasta que ya están rebasados.	Implementar indicadores claros de capacidad de servicios y ligar los permisos de construcción a dichos límites.

Sustento Legal

→ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- ◆ Art. 4: Derecho a un medio ambiente sano.
- ◆ Art. 25 y 26: Desarrollo integral y planeación democrática.
- ◆ Art. 115: Facultad municipal para regular el uso de suelo y el desarrollo urbano.

→ **LGAHOTDU**

- ◆ Art. 3, fracc. II y VIII: Derecho a la ciudad y al hábitat adecuado.
- ◆ Art. 4: Principios de sustentabilidad y equidad social.
- ◆ Art. 9, fracc. XI: Protección de la identidad cultural y natural.

→ **LGEEPA**

- ◆ Art. 15: Principios de prevención, precaución y participación social.
- ◆ Art. 159 Bis: Evaluación de impactos ambientales y su actualización.

→ **Instrumentos internacionales**

- ◆ **Convenio 169 OIT**: derecho de los pueblos a decidir sobre su propio modelo de desarrollo.
- ◆ **Declaración de la ONU sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas**: respeto a la identidad cultural y a los territorios.
- ◆ **Agenda 2030 (ODS 8, 11, 12 y 15)**: trabajo decente, ciudades sostenibles, consumo responsable y protección de ecosistemas.
- ◆ **UNESCO – Patrimonio cultural inmaterial**: obligación de proteger las prácticas culturales frente a homogenización turística.

4.2 Crecimiento desordenado en zonas no aptas para desarrollo y de alto riesgo

A) Tema

Crecimiento desordenado en zonas no aptas para desarrollo y de alto riesgo.

B) Referencia en el PDU

Páginas 187–190 (mapas de riesgos e hidrología); Páginas 360 y 422 (etapas de crecimiento y estrategias).

C) Problema Detectado

El PDU reconoce algunas áreas de riesgo hidrológico y geológico, pero permite usos condicionados que abren la puerta a la urbanización en cauces, laderas inestables y zonas de dunas costeras. Esta omisión ha permitido que se consoliden proyectos inmobiliarios en lugares de alta vulnerabilidad (inundaciones, erosión, deslaves). No se establece un control efectivo para detener las construcciones irregulares en estas áreas.

D) Justificación

- **Social:** La población asentada en zonas de riesgo queda expuesta a pérdidas materiales y humanas en cada temporada de lluvias o huracanes.
- **Ambiental:** La ocupación de cauces, dunas y laderas afecta directamente la recarga de acuíferos, la biodiversidad y el equilibrio de ecosistemas frágiles.
- **Económica:** Los desastres asociados a ocupación irregular generan altos costos en reparación de infraestructura pública y asistencia a damnificados.
- **Cultural:** La expansión anárquica rompe con la identidad de Todos Santos como comunidad armónica con su territorio.

Tabla comparativa

Aspecto	PDU Actual (2023)	Propuesta Comunitaria (2025)

Reconocimiento de zonas de riesgo	Se mencionan cauces, dunas y laderas, pero con usos condicionados que permiten urbanización bajo ciertos criterios.	Prohibición expresa de urbanización en cauces, dunas frontales, laderas con pendientes >15% y zonas con riesgo hidrológico documentado.
Mapa de zonificación secundaria	Incluye áreas de riesgo, pero no son vinculantes ni cuentan con exclusión total.	Incorporar un mapa vinculante de exclusión de suelo urbano como parte de la zonificación secundaria.
Supervisión de construcciones	No establece mecanismos de control comunitario; depende solo de verificaciones municipales esporádicas.	Creación de una cuadrilla de supervisión comunitaria y municipal que opere de forma permanente.
Medidas correctivas	No contempla programas de reubicación.	Establecer un plan progresivo de reubicación voluntaria y digna para viviendas en alto riesgo.
Metas y seguimiento	Carece de indicadores específicos sobre construcciones en zonas de riesgo.	Indicadores anuales: registro público de construcciones irregulares en zonas prohibidas; % de reducción de asentamientos en alto riesgo.

E) Propuesta de Modificación

- **Reclasificación normativa:** Prohibición expresa de urbanización en zonas de riesgo hidrológico, dunas costeras y laderas de alta pendiente.
- **Mapa vinculante:** Incorporar un **mapa oficial de exclusión de suelo urbano** en el capítulo de zonificación secundaria, con delimitación clara y legal.
- **Supervisión comunitaria:** Establecer una **cuadrilla de supervisión municipal y comunitaria** para detectar y detener construcciones en zonas prohibidas.
- **Indicadores:** Incorporar en las metas anuales un registro público de construcciones en riesgo y un plan de reubicación progresiva para viviendas asentadas en áreas críticas.

F) Sustento Legal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, Art. 4: derecho a la vivienda digna y al medio ambiente sano.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**: Art. 15 y 18, sobre prevención de riesgos y uso racional del suelo.
- **Ley de Protección Civil**: Obliga a evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y a reubicar los ya existentes.
- **LGEEPA**: Art. 15 y 87, protección de ecosistemas y prevención de daños ambientales por ocupación del suelo.
- **Agenda 2030, Objetivo 11**: Ciudades y comunidades sostenibles, con reducción de la vulnerabilidad ante desastres.

5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

5.1 Cobertura de la red de agua potable, drenaje, electrificación y residuos, entre otros y sus calidades

a) Tema

Cobertura de la red de agua potable, drenaje, electrificación y manejo de residuos sólidos urbanos, y calidad de los servicios.

b) Referencia en el PDU

Capítulo de **Infraestructura y Servicios Públicos** (pp. 380–400 y 422–430). Se mencionan metas de ampliación de redes y cobertura de servicios, pero con cifras generales y sin diagnósticos específicos para Todos Santos.

c) Problema Detectado

El PDU proyecta ampliaciones de servicios básicos con base en escenarios de crecimiento, pero no presenta:

- Datos desagregados y actuales de cobertura real en colonias de Todos Santos.
- Evaluación de la **calidad del servicio** (agua intermitente, fugas constantes, cortes eléctricos, drenaje insuficiente).
- Falta de diagnóstico en residuos: actualmente persisten tiraderos a cielo abierto y no existe relleno sanitario adecuado.

→ Las proyecciones ignoran la **capacidad de carga hídrica** y la presión que ejerce la urbanización turística.

d) Justificación

La ausencia de diagnósticos y metas claras de cobertura y calidad pone en riesgo:

- La **salud pública**, al no contar con un drenaje seguro ni con recolección eficiente de residuos.
- La **equidad social**, pues colonias periféricas carecen de agua potable entubada y dependen de pipas, mientras que desarrollos turísticos cuentan con acceso prioritario.
- La **viabilidad ambiental**, ya que la falta de infraestructura adecuada aumenta la contaminación de arroyos, mantos freáticos y zonas costeras.
- La **planificación realista**, ya que sin un diagnóstico actualizado no se pueden establecer metas verificables.

Tabla Comparativa: Cobertura de Servicios Básicos en Todos Santos

Servicio	Texto PDU (actual)	Propuesta Comunitaria
Agua Potable	Proyección de ampliación de redes hacia zonas de crecimiento, metas de cobertura al 2040 sin diagnóstico detallado.	Diagnóstico actualizado por colonia. Metas anuales con prioridad al consumo humano. Cobertura 100% para residentes al 2030. Control de fugas y auditoría comunitaria del agua.

Drenaje y Saneamiento	Ampliación general hacia nuevas zonas urbanas. No menciona riesgos de contaminación ni rezagos actuales.	Cobertura total en colonias periféricas antes de autorizar nuevos desarrollos. Prohibición de descargas en arroyos. Planta comunitaria de tratamiento y metas anuales hasta el 2028.
Electrificación	Expansión conforme a crecimiento urbano y turístico. Sin criterios de estabilidad o calidad del servicio.	Electrificación prioritaria a colonias sin acceso. Indicadores de continuidad y estabilidad. Integración progresiva de energías renovables comunitarias.
Residuos Sólidos	No contempla relleno sanitario ni estrategias de separación o reciclaje. Manejo limitado a recolección y disposición final.	Creación de relleno sanitario con separación de residuos. Programa comunitario de reciclaje y compostaje. Meta: 70% de residuos aprovechados al 2030.
Calidad del Servicio	No aborda continuidad ni eficiencia de los servicios.	Incorporación de indicadores: horas/día de agua disponible, % de fugas reparadas, % de energía limpia, % de residuos reciclados. Publicación anual de avances.

e) Propuesta de Modificación

→ Actualización de diagnóstico (pág. 380 en adelante):

- ◆ Levantamiento técnico-comunitario de la cobertura real de agua, drenaje, electricidad y residuos en Todos Santos, colonia por colonia.
- ◆ Incorporar indicadores de calidad del servicio (horas de suministro, continuidad, pérdidas en red).

→ Reorientación de prioridades (pág. 422–430):

- ◆ Establecer como prioridad la cobertura total de la población residente antes que la expansión hacia desarrollos turísticos.
- ◆ Incluir proyectos de **relleno sanitario y reciclaje comunitario** con separación, compostaje y economía circular.

→ Metas anuales (2025–2030):

- ◆ 2025: Diagnóstico actualizado publicado y 50% de reducción en fugas de agua detectadas.
- ◆ 2026: Cobertura del 90% de colonias con agua potable continua y electrificación estable.
- ◆ 2027: Inauguración del primer sistema de separación de residuos con participación comunitaria.
- ◆ 2028: Cobertura total de drenaje en colonias periféricas.
- ◆ 2029: Operación de planta de compostaje y reciclaje.
- ◆ 2030: 100% de población con acceso garantizado a agua, energía y manejo responsable de residuos.

f) Sustento Legal

- **Constitución Mexicana, Art. 4°:** derecho humano al agua y a un medio ambiente sano.
- **Ley de Aguas Nacionales:** obligación de priorizar consumo humano sobre otros usos.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU):** integración de servicios básicos como requisito de planeación.
- **Ley de Planeación de BCS:** necesidad de diagnósticos precisos para la programación de servicios.
- **Agenda 2030, ODS 6 y 11:** agua limpia, saneamiento y ciudades sostenibles.
- **Convenio 169 OIT:** derecho de los pueblos a ser consultados en decisiones que afectan su territorio y servicios.

6. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO COMO DESARROLLO SOCIAL

6.1 Crecimiento Urbano por Etapas

Referencia en el PDU

- Etapas de Crecimiento (PDU 2023, p. 360).
- El plan menciona fases de consolidación y expansión, pero sin establecer porcentajes claros de crecimiento ni criterios vinculantes con el agua o la capacidad de carga ecológica.

Problema detectado

- El documento señala que el crecimiento urbano será ordenado y progresivo, pero no define metas cuantitativas (ej. cuánto porcentaje crecerá la mancha urbana por quinquenio).
- No existe un modelo de crecimiento por fases vinculado al recurso hídrico disponible.
- Se omite un criterio de priorización: primero consolidar las zonas ya urbanizadas antes de abrir nuevas áreas de expansión.
- Esto deja abierta la posibilidad de que se autoricen megaproyectos inmobiliarios, aún cuando exista déficit hídrico o saturación de servicios.

Propuesta de modificación

Se plantea un modelo de crecimiento urbano por etapas con criterios de capacidad de carga, ajustado a un horizonte 2025–2030 (dos administraciones municipales).

Principios comunitarios para el crecimiento urbano:

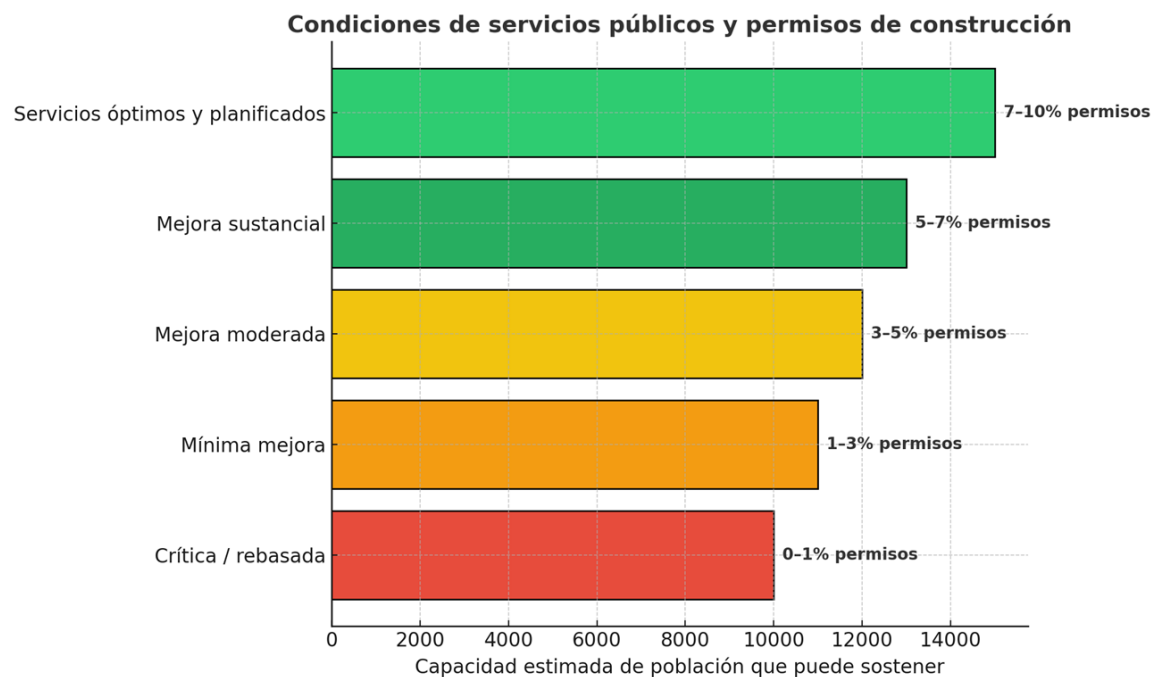
- **Primero consolidar, luego expandir:** terminar infraestructura y servicios en zonas existentes antes de autorizar nuevos fraccionamientos.
- **Capacidad de carga hídrica como límite vinculante:** ningún proyecto puede aprobarse si excede la disponibilidad real de agua.
- **Porcentajes de crecimiento moderado:**
 - ◆ 2025–2027 → Máximo 10% expansión respecto al área urbana consolidada.
 - ◆ 2028–2030 → Expansión controlada de máximo 15%, sujeta a disponibilidad de agua.
- **Densificación moderada y regenerativa:** fomentar vivienda vertical baja, rehabilitación de lotes vacíos y ocupación de infraestructura ya instalada.
- Participación comunitaria en la definición de cada etapa (asambleas barriales y Consejo Comunitario).

Proyectos rectores comunitarios – Crecimiento Urbano (2025–2030)

Explicación de la tabla

- La lógica comunitaria (condición de servicios públicos) ahora aparece convertida en reglamentos y programas dentro del estilo IMPLAN.
- Se definen límites porcentuales de permisos dependiendo del estado de los servicios (tu tabla original: crítico, mínima mejora, etc.).
- Se incluye un cronograma 2025–2030 para que no quede en el aire y pueda monitorearse.

→ Los costos son paramétricos y aproximados (similares al estilo del PDU).



En rojo: situación crítica/rebasada, prácticamente sin margen para construcción.

En amarillo/naranja: mejoras parciales o moderadas, con permisos muy limitados.

En verde: servicios óptimos y planificados, con crecimiento posible (hasta 10% en 3 años).

Tema	Estrategia	Líneas de acción y/o proyectos	Líder del proyecto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Costo paramétrico	Tipo
Crecimiento urbano	SU-CU-E1: Crecimiento condicionado a servicios básicos	SU-CU-E1. 1 Vincular los permisos de construcción a la capacidad real de servicios públicos (agua, drenaje, electricidad, residuos).	IMPLAN / Cabildo Municipal	X (reforma reglamento)			Aplicación normativa	Seguimiento anual	Evaluación quinquenal	Incluido en reglamento	Reglamento

		SU-CU-E1.2 Establecer escalas de crecimiento urbano según estado de servicios (0–1% en estado crítico; hasta 10% en óptimos).	Cabildo / IMPLAN / OOMSAP AS	X (diagnóstico inicial)	X (ajuste permisos 2026)	X (evaluación intermedia)	X (ajuste permisos 2028)	X (evaluación intermedia)	X (evaluación global 2025–2030)	\$500,000 (estudio y monitoreo)	Reglamento
	SU-CU-E2: Consolidar antes de expandir	SU-CU-E2.1 Programa de consolidación prioritaria de infraestructura en zonas urbanas existentes (agua, luz, drenaje, residuos).	Municipio / IMPLAN / Comunidad	X (plan de inversión)	X (ejecución inicial)	X (seguimiento)	X (segunda fase ejecución)	X (seguimiento)	X (evaluación)	\$5,000,000 aprox.	Proyecto

	SU-CU-E3: Planeación participativa del crecimiento urbano	SU-CU-E3.1 Consultas comunitarias para definir nuevas áreas de crecimiento sólo cuando servicios básicos estén garantizados.	IMPLAN / Consejo Comunitario		X (1er consulta ciudadana)	X (ajuste plan)	X (2ª consulta ciudadana)	X (ajuste plan)	X (evaluación final)	\$1,000,000 aprox.	Programa
	SU-CU-E4: Crecimiento moderado y regulado por etapas	SU-CU-E4.1 Establecer porcentajes máximos de permisos de construcción por etapa (0–1%, 1–3%, 3–5%, 5–7%, hasta 10%).	Cabildo / IMPLAN / OOMSAP AS	X (reglamento aprobado)		Aplicación normativa	Seguimiento	Ajustes según disponibilidad hídrica	Evaluación y actualización	Incluido en reglamento	Reglamento

Estrategias PDU (IMPLAN)【PDU 2023 p.423】	Riesgo detectado	Propuesta comunitaria (ajustada a Todos Santos)
SV-E1: Establecer, gestionar y administrar zonificación secundaria clara, observando plazos de desarrollo.	Zonificación favorece vivienda alta/turística; riesgo de especulación y desplazamiento local.	Redistribución de usos de suelo en Todos Santos: reducir vivienda alta/turística; aumentar unifamiliar y nivel medio para locales.
SV-E2: Establecer zonas para vivienda digna con instrumentos para su realización.	Se basa en acuerdos con desarrolladores, sin garantizar acceso local; metas de vivienda muy bajas.	Nueva meta de vivienda asequible en Todos Santos: 2,000 viviendas al 2040, con derecho de preferencia real para habitantes locales.
SV-E3: Delimitar zonas de vivienda temporal.	Normaliza vivienda temporal en Cerritos y Playitas; en Todos Santos ya hay 20% de vivienda de uso temporal.	Congelar expansión de vivienda temporal en Todos Santos y reducirla progresivamente al 10% máximo.

Metas PDU (IMPLAN)【PDU 2023 p.424】	Riesgo detectado	Propuesta comunitaria (Todos Santos)
Evitar dispersión urbana hacia zonas no urbanizables (2025–2040: 0 ha ocupadas).	El PDU permite expansión turística en playas, contradiciendo la meta de “0 ha”.	Convertir en criterio vinculante con sanciones: no autorizar ninguna lotificación nueva en playas ni en zonas de recarga hídrica.
Construcción de 1,642 viviendas asequibles en la subregión. - 2025: 110 - 2030: 549 - 2040: 983	Cifra regional, no específica para Todos Santos. Representa menos del 15% de la demanda real.	Todos Santos → 2,000 viviendas asequibles al 2040. - 2025: 300 - 2030: 800 - 2040: 900.
Regular vivienda temporal en Cerritos (2030: 1,202 ha; 2040: 634 ha).	Abre espacio a más de 1,200 ha de vivienda temporal especulativa.	En Todos Santos, regular inmediatamente el 20% de viviendas temporales existentes (467), reducir a 10% máximo sobre el total hacia 2040.

Líneas de acción PDU (IMPLAN)[PDU 2023 p.424]	Riesgo detectado	Propuesta comunitaria (Todos Santos)
SV-E1.1: Administrar usos de suelo con zonificación secundaria: Unifamiliar/plurifamiliar: 188 ha Nivel medio: 110 ha Nivel alto: 604 ha Residencial turístico: 1,837 ha Ecoturístico: 2,843 ha Reserva territorial: 841 ha	Exceso en vivienda alta (604 ha) y residencial turístico (1,837 ha). Escasez en vivienda asequible (188 ha).	Redistribución para Todos Santos: - Unifamiliar/plurifamiliar: 250 ha (+62). - Nivel medio: 200 ha (+90). - Nivel alto: 300 ha (-304). - Residencial turístico: 800 ha (-1,037). - Ecoturístico: 1,500 ha (-1,343). - Baja densidad ecoturística: 1,200 ha (-1,283).
SV-E1.2: Constituir 841 ha de reservas territoriales.	Sin mecanismos claros de acceso local; riesgo de acaparamiento por desarrolladores.	Mantener 841 ha pero con reglas claras: 60% vivienda social, 20% equipamiento, 20% espacios públicos, con derecho de preferencia comunitario.
SV-E1.3 – E1.5: Catastro, regularización, coordinación Estado-Municipio.	Medidas administrativas sin control ciudadano.	Incorporar Consejo Comunitario en catastro y reservas; crear observatorio ciudadano de suelo urbano.
SV-E2.1: Acuerdos con gobierno/desarrolladores para vivienda digna.	Favorece a grandes desarrolladores, no asegura vivienda local.	Condicionar acuerdos: mínimo 40% de vivienda nueva debe ser asequible, asignada con prioridad a habitantes de Todos Santos.
SV-E3.1: Zonas de vivienda temporal en Cerritos.	Legaliza vivienda especulativa en playas, acelera la gentrificación.	Prohibir nuevas zonas de vivienda temporal en Todos Santos; solo permitir turismo comunitario de bajo impacto.

Año	Población objetivo	Límite de permisos (cada 3 años)	Agua (metas anuales)	Cobertura agua entubada	Residuos / energía	Vivienda (nueva / acumulada)	Turismo	Ecosistemas
2025	10,000	0-1%	Actualizar déficit (2.96 Mm³); 1er balance público; control de pipas	Diagnóstico completo; inicio ampliación	Plan de relleno sanitario; refuerzo eléctrico	300 / 300 (prioridad local)	Congelar expansión de vivienda temporal; turismo comunitario	Delimitación Oasis y Arroyo; veto a nuevas lotificaciones en playas
2026	10,100	1-3%	50% fuentes evaluadas; auditoría ciudadana	50% colonias marginadas con red	Relleno en obra; mejora circuitos eléctricos	250 / 550	Regla de capacidad de carga hídrica en licencias	Inicio restauración piloto (20-30 ha)
2027	10,250	1-3%	Monitoreo en línea; reducción fugas 10%	70% población con red	Relleno en operación parcial	250 / 800	100% nuevos desarrollos con captación/reúso	Restauración acumulada 50 ha
2028	10,500	3-5%	Reducción fugas 20%; 100% fuentes evaluadas	85% cobertura domiciliaria	Relleno operacional; programa reciclaje	300 / 1,100	Reducir vivienda temporal a ≤15%	Definir corredores biológicos urbanos

2029	10,800	5-7%	Déficit ↓10% vs 2025; cobertura 90%	90% cobertura + 100% pipas registradas	Ruta de valorización; estabilidad eléctrica	300 / 1,400	Auditoría de beneficios locales (≥60%)	Restauración acumulada 80 ha; monitoreo comunitario
2030	11,000	5-7%	Fugas ↓30%; balance público consolidado	≥95% población local con red	Gestión integral de residuos en operación	400 / 1,800	Vivienda temporal ≤12% (tendencia al 10%)	Restauración 100 ha; protección legal reforzada
2035	12,000	5-7% (si servicios óptimos)	Déficit ↓20% vs 2025; cobertura 98%	98% + mantenimiento continuo	Relleno + compostaje; energías distribuidas	400 / 2,200 (incluye reposición)	Vivienda temporal máximo 10%	Conservación activa; playas sin lotificación
2040	12,500	7-10% (si capacidad hídrica comprobada)	Déficit ↓30% vs 2025; 100% balance transparente	100% + resiliencia (captación/reúso)	Sistema integral estable y financiado	300 / 2,500 (2,000 asequibles)	Modelo comunitario consolidado; ≥65% beneficios locales	Manejo integral del Oasis y Arroyo plenamente operativo

6.2 Déficit habitacional y relación entre las diferentes categorías de vivienda conforme a su nivel de ingresos

A) Eje

Infraestructura, Servicios Públicos y Vivienda.

B) Tema

Déficit habitacional y categorías de vivienda por nivel de ingresos.

C) Referencia en el PDU

- Páginas 255–265 (diagnóstico de vivienda y proyecciones).
- Tablas de crecimiento poblacional y proyección habitacional (pp. 270–280).

D) Problema Detectado

El PDU proyecta la necesidad de **2,956 viviendas nuevas al 2040** para atender un crecimiento poblacional estimado de 17,585 habitantes en toda la subregión. Sin embargo:

- No distingue con claridad entre **vivienda de uso turístico/temporal** y **vivienda de residentes locales**, lo cual distorsiona la planeación.
- Subestima el **déficit actual**: no se contabiliza el hacinamiento, viviendas en mal estado ni la presión de los precios por la especulación inmobiliaria.
- No establece una relación clara entre los **niveles de ingreso de la población local** y las categorías de vivienda disponibles, dejando fuera a sectores de bajos ingresos y trabajadores del sector servicios.
- La planeación se concentra en metas a largo plazo (2040) sin metas anuales o quinquenales que permitan medir avances reales.

E) Justificación

La vivienda es el eje central de la cohesión social y el arraigo de los todosanteños. Ignorar el déficit real y la relación ingreso–vivienda trae consigo:

- **Desplazamiento social**: las familias locales no pueden acceder a vivienda en su propio pueblo.

- **Crecimiento desigual:** proliferan viviendas de lujo y turísticas mientras persiste el rezago habitacional en colonias marginadas.
- **Riesgo cultural:** la falta de vivienda asequible compromete la permanencia de las nuevas generaciones de todos los años.
- **Impacto económico:** se incrementa la dependencia del turismo y se debilita la economía local, ya que los trabajadores deben destinar gran parte de sus ingresos a rentas altas.

F) Propuesta de Modificación

1. Diagnóstico actualizado:

- Incorporar un conteo comunitario anual de viviendas habitadas, deshabitadas y de uso turístico.
- Reconocer el déficit real (~2,000 viviendas asequibles faltantes hoy).

2. Metas anuales de vivienda (residentes locales): alineadas a población proyectada: 10,000 (2025), 11,000 (2030), 12,500 (2040).

3. Categorías de vivienda según nivel de ingreso:

- **Vivienda social y cooperativa (40%):** destinada a familias de bajos ingresos.
- **Vivienda media (30%):** trabajadores formales y locales con ingresos estables.
- **Vivienda de interés cultural/turístico controlada (20%):** con regulación de uso temporal y fiscalidad diferenciada.
- **Vivienda residencial (10%):** limitada en cantidad y fuera de zonas sensibles.

4. Medidas de regulación y control:

- Establecer un límite del **10% máximo** de vivienda turística/temporal respecto al total.
- Priorizar reservas territoriales para vivienda social y cooperativa.
- Obligatoriedad de donaciones de suelo urbanizable para equipamiento urbano y áreas de uso comunitario.
-

Tabla comparativa: Vivienda en el PDU vs Propuesta del pueblo

Criterio	Planteamiento del PDU (IMPLAN)	Propuesta Comunitaria Todos Santos
Población proyectada al 2040	17,585 habitantes (subregión completa).	12,500 habitantes (Todos Santos). Crecimiento moderado, ligado a capacidad hídrica y servicios.
Viviendas nuevas al 2040	2,956 (sin diferenciar usos turísticos y locales).	2,000 viviendas asequibles y cooperativas para locales.
Déficit actual reconocido	No se especifica con claridad; solo proyección.	Déficit estimado de ~2,000 viviendas dignas hoy.

Vivienda temporal/turística	No se limita explícitamente. En zonas turísticas se permite gran expansión.	Máximo 10% del total habitacional. Regulada con fiscalidad diferenciada y control anual.
Categorías de vivienda	No distingue por nivel de ingreso.	- 40% vivienda social y cooperativa. - 30% vivienda media. - 20% vivienda temporal/turística regulada. - 10% vivienda residencial.
Metas de vivienda	Corto (2025), mediano (2030) y largo plazo (2040), sin desglose anual.	Metas anuales claras
Uso del suelo habitacional	≈362 ha + 109 ha vialidades + 142 ha equipamiento.	Reajuste: reservas territoriales para vivienda social y cooperativa; limitación estricta en playas y arroyos.
Áreas de donación y equipamiento	No especifica suficiencia para Todos Santos.	Obligatorio destinar suelo urbanizable para equipamiento urbano y espacios comunitarios.

G) Sustento Legal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 4: derecho a vivienda digna.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), arts. 3 y 9: acceso equitativo al suelo y vivienda.
- Ley de Vivienda, art. 6: obligación del Estado de promover vivienda digna y asequible.
- Agenda 2030 – ODS 11: garantizar acceso a vivienda asequible y servicios básicos.
- Convenio 169 OIT: protección de comunidades locales frente al desplazamiento.

6.3 Limitaciones del modelo de crecimiento y omisión del eje de desarrollo social

Referencia en el PDU

- **Población y vivienda proyectada:** El PDU establece un horizonte de **17,585 habitantes al 2040** para la subregión y un paquete de **2,956 viviendas nuevas**, con una reserva de ≈362 ha de suelo habitacional más 109 ha para vialidades y 142 ha para equipamiento.
- **Ejes del PDU:** Se incluyen Suelo y Vivienda, Estructura Urbana, Imagen Urbana, Medio Ambiente, entre otros, pero **no aparece explícitamente un eje de Desarrollo Social** que aborde cohesión comunitaria, acceso equitativo a vivienda y permanencia cultural.

Páginas de referencia en el PDU

- **Pág. 423–424:** Objetivos específicos y estrategias sobre vivienda y suelo (metas de vivienda asequible, reservas territoriales, regulación de vivienda temporal).
- **Pág. 429–430:** Metas e indicadores de agua potable y cobertura de servicios, vinculados al crecimiento urbano.
- **Pág. 452:** Imagen Urbana (homologación de calles del centro histórico).

Problema Detectado

El PDU proyecta un **horizonte de población y vivienda sobredimensionado** para la subregión, con 17,585 habitantes y 2,956 viviendas nuevas al 2040. Estas cifras parten de tendencias nacionales y de insumos oficiales (INEGI, CONAGUA, etc.), sin incorporar la realidad local de Todos Santos:

- La migración acelerada de extranjeros y residentes temporales.
- El encarecimiento del suelo y la vivienda, que ya desplaza a familias locales.
- La presión sobre servicios públicos que no crecen al mismo ritmo.

El riesgo es doble: por un lado, se promueve un crecimiento que **no está vinculado a la capacidad hídrica ni de servicios**, y por otro, se **ignora la dimensión social** del desarrollo urbano.

El documento no incluye un **eje de Desarrollo Social**, lo cual representa un vacío grave, porque:

- **La cohesión comunitaria** es indispensable para sostener la identidad cultural de Todos Santos frente a la presión inmobiliaria y turística.
- **El acceso a vivienda digna para locales** debe ser una prioridad en cualquier plan que pretenda ordenar el territorio.
- **La permanencia cultural** no puede desvincularse de la permanencia física: si la población local es desplazada por precios y dinámicas especulativas, la identidad todosanteña se erosiona irreversiblemente.

Además, el PDU plantea metas cuantitativas de vivienda, pero no aborda **quién ocupará esas viviendas**. La ausencia de políticas de protección para residentes locales abre la puerta a que las nuevas unidades se destinen mayoritariamente a segundas residencias, Airbnb o proyectos turísticos, profundizando la gentrificación.

Este enfoque, centrado en cifras de suelo y proyecciones, pero sin un **análisis de impacto social y cultural**, genera un plan **administrativamente correcto, pero socialmente incompleto**. La planeación urbana sin eje social se vuelve incapaz de garantizar el derecho a la ciudad, la equidad y la preservación de la identidad local.

Justificación para la modificación del PSDU de Todos Santos

El **Programa Subregional de Desarrollo Urbano (PSDU)** de Todos Santos, elaborado por el IMPLAN, establece diversos ejes y líneas de acción relacionadas con suelo, vivienda, imagen urbana y conservación cultural. Sin embargo, **no considera de manera explícita un factor crítico que hoy determina el rumbo de la localidad: el crecimiento acelerado por la llegada de población extranjera** y sus efectos en el acceso a la vivienda, la cohesión social y la identidad cultural sudcaliforniana.

Al ser Todos Santos un **pueblo costero y fronterizo**, su atractivo turístico-cultural ha derivado en un **mercado inmobiliario especulativo** donde la compra de tierras y viviendas por parte de extranjeros y residentes temporales ha disparado los precios del suelo. Esta dinámica genera:

- **Desplazamiento acelerado de población local**, que no puede competir con el poder adquisitivo externo.
- **Encarecimiento de la vivienda**, tanto en venta como en renta, reduciendo la posibilidad de que las nuevas generaciones se establezcan en su propio pueblo.
- **Homogeneización cultural**, donde los nuevos desarrollos turísticos y residenciales no responden a la identidad todosanteña ni sudcaliforniana.
- **Pérdida de acceso a espacios comunitarios y tradicionales**, sustituidos por usos privados orientados al turismo de alto poder adquisitivo.

La ausencia de este análisis en el documento actual es un vacío importante, pues **ignora un fenómeno latente y evidente en la región**, que impacta directamente en el cumplimiento de los propios objetivos del PSDU: el derecho a la ciudad, la preservación cultural y el ordenamiento sustentable del territorio.

Por tanto, es necesario **modificar y complementar las líneas de acción de los ejes del PSDU**, introduciendo medidas claras para:

- Proteger el acceso a vivienda digna de la población local.
- Regular la vivienda temporal y el mercado inmobiliario especulativo.
- Ampliar la conservación cultural urbana y fortalecer la identidad todosanteña.
- Garantizar que el crecimiento económico no implique la exclusión social.

PROPUESTA:

- Nuestra propuesta comunitaria para Todos Santos acota el crecimiento a +2,500 personas (12,500 en 2040), alineándolo con servicios públicos y disponibilidad hídrica, y reorienta el esfuerzo a 2,000 viviendas asequibles para habitantes locales.

Criterio	Enfoque del PDU (Subregión)	Riesgo detectado	Propuesta comunitaria (Todos Santos)	Meta por etapas
Población proyectada	17,585 habitantes en 2040 para toda la subregión	Proyección alta, no vinculada a servicios ni a capacidad hídrica; fomenta megaproyectos turísticos.	12,500 habitantes en 2040 para Todos Santos. Crecimiento moderado y gradual, condicionado a servicios públicos y agua.	2025 → 10,000 2030 → 11,000 2040 → 12,500
Vivienda total	2,956 nuevas viviendas al 2040	Orientadas en gran parte a vivienda de nivel alto y turístico; poca vivienda asequible.	2,000 viviendas asequibles al 2040 en Todos Santos; parte sustituye precariedad y reduce hacinamiento.	2025 → 300 2030 → 800 2040 → 900
Uso de suelo para vivienda	≈362 ha de suelo habitacional + 109 ha vialidades + 142 ha equipamiento	Suelo sobredimensionado, favorece especulación y lotificación en zonas sensibles (playas, Cerritos, Playitas).	Redistribución enfocada en: +vivienda unifamiliar/plurifamiliar y nivel medio; -residencial turístico y ecoturístico.	Reajuste desde 2025 en zonificación secundaria; evaluación cada 5 años.
Vivienda temporal (turística)	Más de 1,200 ha en Cerritos para 2030, 634 ha en 2040	Legaliza expansión especulativa; incrementa gentrificación y presión sobre el agua.	En Todos Santos: congelar el 20% existente (467 viviendas) y reducir a 10% máximo al 2040.	2025 → 20% 2030 → 12% 2040 → 10%

Criterio ambiental	Se mencionan metas de “0 ha en zonas no urbanizables”, pero al mismo tiempo se zonifica turismo en playas.	Contradicción: discurso de protección vs. autorización implícita de lotificaciones en zonas frágiles.	Criterio vinculante con sanciones: prohibir lotificaciones en playas y recargas hídricas; prioridad a conservación de Oasis y Arroyo de la Reforma.	Evaluación anual 2025–2040 con auditoría comunitaria.
---------------------------	--	---	--	---

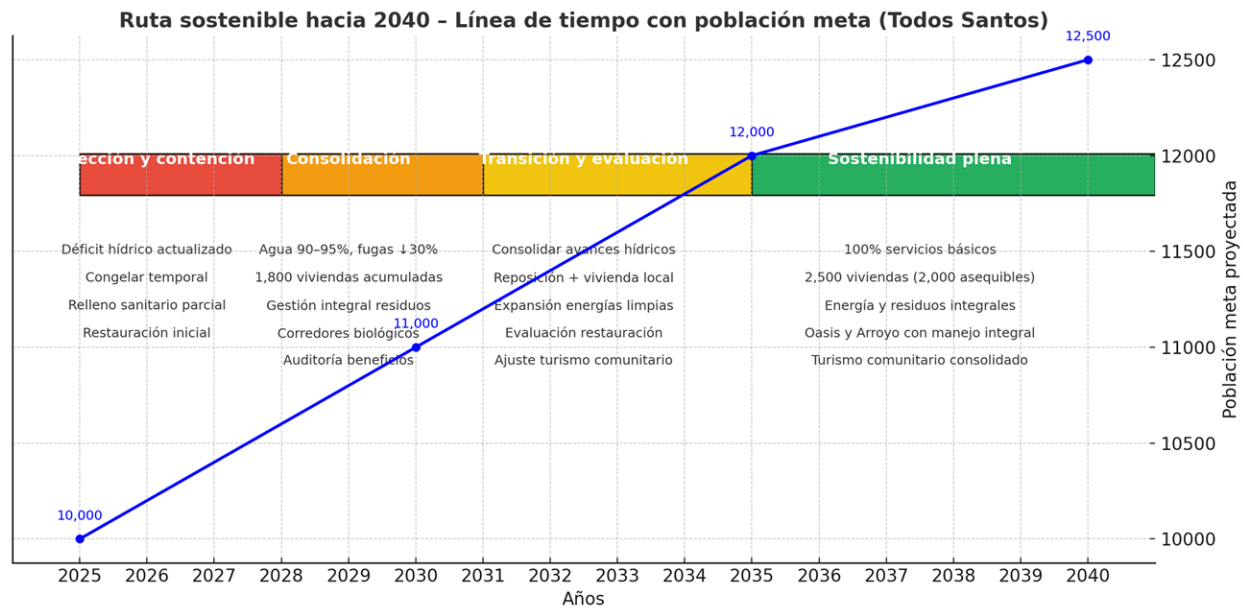


Tabla: Factores y Medidas para Nivelar el Impacto de la Migración Externa en Todos Santos

Factor de Riesgo	Cómo afecta al pueblo	Elementos necesarios para nivelar y preservar la identidad cultural
Aumento de extranjeros comprando suelo y vivienda	Encarece precios, dificulta acceso para locales.	Legislación y reglamentos locales que fijen porcentajes mínimos de vivienda para residentes; derecho de preferencia comunitario en la compra/venta de tierras.
Mercado inmobiliario especulativo (Airbnb, segundas residencias)	Disminuye la oferta de vivienda para la población local.	Regulación de vivienda de uso temporal (ej. cuotas, licencias limitadas, impuestos altos a vivienda vacacional).
Desplazamiento social	Expulsión de familias locales hacia periferias sin servicios.	Programas de vivienda social y cooperativa , subsidios de crédito para locales y gestión de reservas territoriales para uso comunitario.
Pérdida de identidad cultural	Homogeneización arquitectónica y cultural; sustitución de costumbres locales.	Fortalecer normas de imagen urbana y conservación cultural , expandiendo la superficie protegida y obligando a que los proyectos respeten las tipologías locales.
Brecha económica	Los ingresos de extranjeros duplican o triplican a los locales, generando desigualdad.	Impulso de una economía cultural y comunitaria (turismo cultural, agroecología, artesanías, festivales) que incremente los ingresos locales.
Participación limitada en planeación	Decisiones urbanas se toman sin la voz real de la comunidad.	Crear Consejos Comunitarios de Planeación con carácter vinculante en el otorgamiento de permisos y la actualización del PDU/PMD.

Dependencia turística externa	La derrama económica se fuga fuera de la comunidad.	Establecer políticas de turismo comunitario , con cooperativas locales que gestionen experiencias, hospedajes y guías culturales.
-------------------------------	---	--

Tabla – Propuestas de nuevas líneas de acción en los Ejes del PSDU para la preservación social

Eje del PSDU	Líneas de acción actuales (resumen)	Propuesta de nuevas líneas de acción
Eje 1: Suelo y Vivienda	Controlar expansión, definir núcleos de vivienda por nivel socioeconómico, regular vivienda temporal en Cerritos.	- Establecer cuotas de vivienda para residentes locales en todo nuevo desarrollo.- Crear reserva territorial exclusiva para vivienda social/cooperativa.- Regular la venta de suelo a extranjeros mediante instrumentos de derecho de preferencia comunitario.- Gravar viviendas de uso temporal con impuestos progresivos.
Eje 2: Estructura Urbana	Zonificación secundaria, regularización y reservas territoriales.	- Integrar un Programa Parcial de Conservación Cultural Urbana (PPCCU) ampliado a 600 ha.- Establecer zonas de transición cultural y corredores patrimoniales .- Homologar imagen urbana con normas de materiales y tipologías locales.
Eje Imagen Urbana (pág. 452)	Homologar 10.41 km de calles del centro histórico.	- Ampliar polígono a 200–600 ha. - Establecer metas anuales (2025–2029) hasta alcanzar 100% de calles y corredores.- Incluir Consejo Técnico Comunitario de Conservación Cultural para supervisión.

En esta tabla planteamos **iniciativas que responden al riesgo de desplazamiento por extranjeros** presentadas no como algo aislado, sino como **ajustes concretos a los ejes ya reconocidos en el PSDU**

Ruta sostenible hacia 2040 (Todos Santos) – Esquema de fases

Fase 1 – Corrección y Contención (2025–2027)

→ **Población meta:** de 10,000 → 10,250

→ **Agua:**

- ◆ Actualizar déficit real (2.96 Mm³).
- ◆ Auditoría comunitaria y control de pipas.
- ◆ Monitoreo en línea + reducción de fugas 10%.

→ **Vivienda:**

- ◆ 800 viviendas nuevas (acumuladas).
- ◆ Congelar expansión de vivienda temporal.
- ◆ Prioridad absoluta para vivienda local asequible.

→ **Servicios:**

- ◆ Relleno sanitario en construcción → operación parcial.
- ◆ Refuerzo eléctrico en zonas críticas.

→ **Ecosistemas:**

- ◆ Delimitación del Oasis y Arroyo de la Reforma.
- ◆ Restauración inicial: 50 ha.

Fase 2 – Consolidación (2028–2030)

→ **Población meta:** de 10,500 → 11,000

→ **Agua:**

- ◆ 100% fuentes evaluadas.
- ◆ Reducción de fugas 20–30%.

- ◆ Balance hídrico público anual.

→ **Vivienda:**

- ◆ 1,800 viviendas nuevas acumuladas.
- ◆ Vivienda temporal reducida a $\leq 12\%$.
- ◆ Cobertura domiciliaria de agua $\geq 95\%$.

→ **Servicios:**

- ◆ Relleno sanitario en operación plena.
- ◆ Programa de reciclaje y gestión integral de residuos.

→ **Ecosistemas:**

- ◆ Restauración de 100 ha.
- ◆ Corredores biológicos urbanos definidos.

→ **Turismo:**

- ◆ 100% nuevos desarrollos con captación/reúso.
- ◆ Auditoría de beneficios locales: $\geq 60\%$ comunidad.

Fase 3 – Sostenibilidad Plena (2035–2040)

→ **Población meta:** de 12,000 → 12,500

→ **Agua:**

- ◆ Reducción del déficit en $\geq 30\%$.
- ◆ Cobertura 100% + resiliencia (captación/reúso obligatorio).

→ **Vivienda:**

- ◆ 2,500 viviendas nuevas acumuladas, de las cuales 2,000 son asequibles.
- ◆ Vivienda temporal reducida a 10% máximo.

→ **Servicios:**

- ◆ Sistema integral de residuos consolidado.
- ◆ Energías distribuidas y renovables en operación.

→ **Ecosistemas:**

- ◆ Oasis y Arroyo con manejo integral consolidado.
- ◆ Prohibidas nuevas lotificaciones en playas.

→ **Turismo:**

- ◆ Modelo comunitario consolidado.
- ◆ ≥65% de beneficios económicos quedan en la comunidad.

SUSTENTO LEGAL:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

→ **Artículo 1°**

- ◆ Reconoce que todas las personas gozarán de los **derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales**.
- ◆ Obliga a las autoridades a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos bajo los principios de **universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**.

→ **Artículo 4°**

- ◆ Derecho de toda familia a disfrutar de **vivienda digna y decorosa**.
- ◆ Derecho a un **medio ambiente sano** para su desarrollo y bienestar.

→ **Artículo 27°**

- ◆ La propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la Nación.
- ◆ Se reconoce el **derecho de la Nación a imponer modalidades a la propiedad privada en beneficio del interés público**.

→ **Artículo 115°**

- ◆ Otorga a los municipios la facultad de administrar su propio desarrollo urbano y los servicios públicos.
- ◆ Esto legitima al municipio de La Paz y a la delegación de Todos Santos para emitir reglamentos y planes que regulen el acceso a vivienda y al suelo.

Leyes Federales

→ **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**

- ◆ **Art. 3 y 4:** establece el derecho a un desarrollo urbano sustentable, equitativo y con participación ciudadana.

- ◆ **Art. 5:** ordena garantizar el **derecho a la ciudad** y a la **función social de la propiedad**.
- ◆ **Art. 13:** obliga a que la planeación urbana evite la **gentrificación y exclusión social**.
- **Ley de Vivienda (2006)**
 - ◆ Reconoce el derecho de las personas a **disponer de vivienda adecuada, asequible y accesible**.
 - ◆ Establece que el Estado debe implementar políticas que eviten la **exclusión por razones económicas**.
- **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur**
 - ◆ Permite a los planes subregionales, municipales y delegacionales establecer **zonas de conservación y reservas territoriales**.
 - ◆ Da base para crear un **Programa Parcial de Conservación Cultural Urbana** en Todos Santos.

Tratados Internacionales (México es parte)

- **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU, 1966)**
 - ◆ Artículo 11: reconoce el **derecho a una vivienda adecuada** como derecho humano fundamental.
- **Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José, 1969)**
 - ◆ Artículo 21: protege el **derecho a la propiedad en función social**.
 - ◆ Permite restricciones a la propiedad privada cuando sea necesario para **el interés social y la equidad**.
- **Agenda 2030 de la ONU (Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS)**
 - ◆ ODS 11: “Ciudades y comunidades sostenibles”, que incluye garantizar el acceso a vivienda asequible y proteger el patrimonio cultural.
- **Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial (UNESCO, 2003)**
 - ◆ México es signatario; obliga al Estado a proteger las **manifestaciones culturales vivas** y el patrimonio intangible de comunidades.
- **Declaración de Friburgo sobre el Derecho a la Identidad Cultural (2007)**
 - ◆ Reconoce que los pueblos tienen derecho a **preservar y transmitir su identidad cultural** en sus territorios.

Implicación directa para Todos Santos

Las propuestas de:

- **reservas territoriales para vivienda local,**
- **regulación de la vivienda temporal,**
- **ampliación de la conservación cultural urbana, y**
- **participación comunitaria vinculante en el PSDU,**

están amparadas en el **derecho constitucional a vivienda y medio ambiente sano (Art. 4), en la función social de la propiedad (Art. 27), y en tratados internacionales que obligan a México a proteger la vivienda, la identidad cultural y la participación ciudadana.**

En México **no existe aún una ley específica que diga textualmente “se prohíbe el desplazamiento de la población local frente a foráneos”,** pero sí hay un **marco constitucional y legal** que, en conjunto, ampara el **derecho a permanecer en el territorio, acceder a vivienda y proteger la identidad cultural.**

Ley y principios que sirven como eje principal

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- **Artículo 1°:** Todos los derechos humanos de la Constitución y los tratados internacionales son obligatorios.
- **Artículo 4°:** Derecho a vivienda digna, a un medio ambiente sano y a la protección de la salud.
- **Artículo 27°:** La propiedad de tierras corresponde a la Nación, que puede imponer **modalidades al uso de la propiedad en beneficio del interés público** → aquí cabe la defensa contra el desplazamiento.
- **Artículo 115°:** Los municipios tienen la facultad de administrar el desarrollo urbano, lo que les permite legislar reglamentos de uso de suelo que prioricen a la población local.

Interpretación: la **función social de la propiedad (Art. 27)** es el **pilar legal principal** para frenar el desplazamiento, porque establece que la tierra no es sólo mercancía, sino que debe servir al bien común.

2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

- **Artículo 5, fracción IV:** Reconoce el **derecho a la ciudad** como un derecho colectivo, que incluye la **no discriminación y la permanencia en el territorio**.
- **Artículo 13:** Ordena que los planes urbanos garanticen **inclusión social y equidad** y que se evite la gentrificación y exclusión.
- **Artículo 32:** Los programas de desarrollo urbano deben establecer medidas para garantizar el acceso a vivienda adecuada y evitar la segregación socioespacial.

Aquí está la **ley sectorial clave** que se puede citar directamente en el PSDU: obliga a que los planes urbanos eviten procesos de desplazamiento por presión inmobiliaria.

3. Ley de Vivienda (2006)

- **Artículo 2:** Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.
- **Artículo 6:** El Estado debe implementar **políticas de acceso equitativo a la vivienda**, especialmente para grupos en situación de vulnerabilidad.

4. Tratados Internacionales ratificados por México

- **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU, 1966):** Art. 11 → Derecho a una **vivienda adecuada y asequible**.
- **Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José, 1969):** Art. 21 → La propiedad privada está subordinada a su **función social**.
- **Agenda 2030 (ONU):** ODS 11 → Ciudades y comunidades sostenibles; asegurar acceso a vivienda asequible y preservar patrimonio cultural.
- **Declaración de Friburgo sobre Derechos Culturales (2007):** reconoce el **derecho a la identidad cultural y a permanecer en el territorio propio**.

El **eje legal principal** sobre el que defendemos la permanencia de nuestra población local y evitar su desplazamiento es:

1. **Constitución – Art. 27 (función social de la propiedad).**
2. **LGAHOTDU – Art. 5 y 13 (derecho a la ciudad y obligación de evitar gentrificación/exclusión).**
3. **Tratados internacionales sobre vivienda y cultura**, que en México tienen el mismo rango que la Constitución (Art. 1°).

El Estado mexicano está obligado, por Constitución y tratados internacionales, a priorizar la permanencia de la población local y mexicana sobre dinámicas especulativas foráneas.

Este es uno de los **vacíos más grandes del marco legal mexicano**:

- Los **pueblos originarios milenarios** sí cuentan con un marco internacional y nacional (Convenio 169 de la OIT, Art. 2 Constitucional, programas de INPI).
- Pero quienes **nacen en un territorio no reconocido como indígena**, aunque llevan generaciones ahí y han creado una **culturalidad local propia**, no tienen ningún tipo de **protección legal frente al desplazamiento**.

Sesgo jurídico y social

1. **Se confunde “indígena” con “legítimo”**
 - Solo se protege al grupo con reconocimiento milenario, ignorando que existen **comunidades regionales nacidas y arraigadas** que también son **portadoras de identidad cultural**.
 - Ejemplo: Todos Santos tiene una **culturalidad híbrida sudcaliforniana**, que no es indígena milenaria pero **sí única e irreplicable**, formada por generaciones locales.
2. **Se reduce la protección cultural solo a lo “ancestral”**
 - Pero el derecho internacional (UNESCO, Declaración de Friburgo) ya reconoce que la **cultura viva actual** también debe ser protegida.
 - La cultura no solo es herencia antigua, sino también lo que crean las comunidades en el presente.
3. **Efecto práctico:**
 - Pueblos como Todos Santos quedan **en la intemperie legal**.

- El resultado es que somos tratados como “**poblaciones reemplazables**”, cuando en realidad somos **la base de la identidad cultural sudcaliforniana**.

Propuesta de corrección

- **Ampliar la noción de “población protegida”**: no solo los pueblos indígenas milenarios, sino también las comunidades **nacidas y arraigadas en un territorio específico**, que generan una **identidad cultural regional**.
- Incluir en las leyes de vivienda y desarrollo urbano un **principio de arraigo local**:
- “En zonas de alta presión inmobiliaria o turística, se deberán establecer mecanismos que garanticen el acceso preferente a suelo y vivienda a la población nacida en la región o con arraigo cultural comprobado.”
- Reconocer jurídicamente que la **permanencia de la población local** es condición necesaria para preservar el **patrimonio cultural de la Nación**.

El **error legal actual** es que solo se protege a lo “indígena ancestral”, ignorando que también existe una **culturalidad regional nacida en la modernidad**, como la sudcaliforniana.

Si no se reconoce, se deja **desprotegida a la población local frente al desplazamiento foráneo**, lo cual es una contradicción con los derechos humanos a la vivienda, la cultura y la función social del suelo.

Argumentos jurídicos de fundamento

- **Función social de la propiedad (Art. 27 CPEUM)**: la tierra no puede usarse solo para especulación, sino para garantizar la **cohesión social y cultural**.

- **Derecho a la vivienda (Art. 4 CPEUM):** si no se regula, el mercado impide el acceso real a los locales.
- **LGAHOTDU (Art. 5 y 13):** reconoce el **derecho a la ciudad**, que incluye la **no exclusión y la permanencia**.
- **UNESCO – Patrimonio cultural inmaterial (2003):** obliga a proteger prácticas, tradiciones y formas de vida comunitaria (esto no se limita a lo indígena milenario).
- **Declaración de Friburgo (2007):** derecho de toda comunidad a **conservar y transmitir su identidad cultural**.

6.4 Evidencias estadísticas sobre educación y permanencia cultural (desglose del rezago actual y atención anual)

A) Tema

Evidencias estadísticas sobre educación y permanencia cultural.

B) Referencia en el PDU

El PDU hace mención general a educación y cultura en los apartados de desarrollo social y equipamiento (pp. 425–435), pero sin un desglose específico de indicadores locales ni estrategias vinculantes.

C) Problema Detectado

El documento no presenta un diagnóstico claro de la situación educativa ni de los índices de permanencia escolar en Todos Santos. Se limita a señalar la necesidad de “mejorar equipamiento educativo y cultural” sin detallar:

- Tasas de rezago educativo por niveles (primaria, secundaria, preparatoria).
- Brechas de acceso a educación superior.
- Falta de espacios de educación comunitaria y cultural que refuercen la identidad local.

- Riesgo de pérdida cultural frente al turismo especulativo y la migración foránea.

La ausencia de cifras concretas y proyecciones de atención anual impide generar metas verificables y estrategias efectivas de permanencia educativa y cultural.

D) Justificación

- La educación es la base para cualquier desarrollo urbano sostenible: un pueblo con rezago educativo difícilmente puede consolidar procesos de participación ciudadana.
- En Todos Santos, la permanencia escolar se ve afectada por la desigualdad económica, la presión turística y la falta de programas culturales propios.
- La carencia de un plan de educación-cultural vinculado a la identidad local aumenta el riesgo de pérdida de la biocultura y la cohesión social.
- Sin indicadores claros y compromisos anuales, las metas educativas se vuelven retóricas y no inciden en la realidad de los jóvenes y niños.

E) Propuesta de Modificación

1. Inserción de indicadores educativos locales (pp. 425–435):

- Tasa de permanencia anual en primaria, secundaria y preparatoria.
- Porcentaje de jóvenes con acceso a educación superior.
- Número de centros culturales, bibliotecas y espacios de formación comunitaria activos.

2. Metas anuales de atención (2025–2040):

- Reducir en un 2% anual el rezago educativo total hasta alcanzar menos del 5% en 2040.
- Crear un nuevo espacio cultural o educativo comunitario cada 3 años.
- Asegurar que al menos el 30% de la oferta cultural municipal esté vinculada a la identidad local.

3. Programas de permanencia cultural:

- Integrar asignaturas de biocultura e historia local en escuelas.
- Fomentar proyectos de arte, oficios tradicionales y lenguas locales.
- Vincular a universidades digitales y presenciales para abrir becas y carreras relacionadas con sustentabilidad, cultura y gestión comunitaria.

Tabla – Educación y permanencia cultural en Todos Santos

Indicador / Aspecto	Situación actual (aprox. con base INEGI 2020 y estimaciones locales)	Metas comunitarias 2025–2040	Propuestas de equipamiento / acciones
Rezago educativo (población con primaria/secundaria incompleta)	18–20% de la población total	Reducir en 2% anual → menos del 5% en 2040	Programas de regularización escolar y becas comunitarias
Cobertura en educación media superior (preparatoria)	~65% de los jóvenes inscritos	Alcanzar 90% para 2030 y 100% para 2040	Ampliación de preparatoria existente + creación de universidad digital local
Acceso a educación superior	Menos del 15% de los jóvenes accede	Incrementar al 40% en 2030 y 60% en 2040	Becas, convenios con universidades estatales, carreras en línea y presenciales

Oferta cultural vinculada a identidad local	<10% de la oferta cultural actual tiene enfoque biocultural	Alcanzar 30% en 2030 y 50% en 2040	Talleres de historia local, arte tradicional, oficios, lenguas, museos comunitarios
Espacios educativos-culturales comunitarios	Biblioteca pública, Casa de Cultura y algunos talleres independientes	Crear un nuevo espacio cultural/educativo cada 3 años	Museo del Oasis, Casa del Arte y los Oficios, Universidad Digital de Todos Santos, Jardín Etnobotánico
Permanencia cultural en escuelas	Ausente en planes educativos locales	Incluir contenidos curriculares de biocultura desde 2025	Asignaturas de historia local, medio ambiente y cultura sudcaliforniana

F) Sustento Legal

→ **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:**

- ◆ Art. 3: Derecho a la educación.
- ◆ Art. 4: Derecho a la cultura y a un medio ambiente sano.

- **Ley General de Educación** (art. 7, 8 y 9): obligación del Estado de garantizar educación integral, inclusiva y pertinente.
- **Ley General de Cultura y Derechos Culturales** (art. 5 y 7): reconoce el derecho a la identidad cultural y a la participación en la vida cultural.
- **Agenda 2030, Objetivo 4**: Educación inclusiva, equitativa y de calidad.
- **UNESCO, Convención 2005** sobre la protección y promoción de la diversidad de las expresiones culturales.

6.5 Déficit habitacional y relación entre vivienda social y especulativa

a) Tema

Déficit habitacional y relación entre vivienda social y especulativa en Todos Santos.

b) Referencia en el PDU

Capítulos de vivienda y estructura urbana (pp. 362–370, 420–425). El PDU menciona metas de construcción nuevas, pero no diferencia de forma clara entre vivienda social, vivienda media y vivienda especulativa/turística.

c) Problema Detectado

El PDU proyecta un crecimiento habitacional para cubrir +2,956 viviendas al 2040, pero:

- No distingue entre las categorías de vivienda (popular, media, residencial turística).
- No contabiliza el impacto de la vivienda temporal y especulativa (ej. Airbnb, casas de lujo, segundas residencias), que ya supera las 600 unidades en Todos Santos.
- Ignora la capacidad real de compra de la población local frente al mercado inmobiliario especulativo, lo que genera **desplazamiento y exclusión**.

- No existen reservas territoriales específicas para vivienda social y cooperativa.

d) Justificación

La vivienda es un **derecho constitucional** y un eje central del desarrollo social. La ausencia de un esquema diferenciado provoca que:

- El déficit habitacional para la población local se mantenga o aumente.
- Jóvenes y nuevas familias se vean forzados a migrar o vivir en condiciones de hacinamiento.
- La especulación inmobiliaria capture el suelo urbano y lo destine casi exclusivamente a usos turísticos.
- La cohesión social y cultural se debilite por la gentrificación.

e) Propuesta de Modificación

1. Metas habitacionales diferenciadas (2025–2040):

- 2,000 viviendas nuevas destinadas a **habitantes locales**, con cuotas anuales de 100–150 viviendas sociales y cooperativas.
- Congelar y reducir progresivamente la vivienda especulativa a un máximo del **10% del parque habitacional** al 2040.

2. Reserva territorial vinculante:

- Suelo específico para vivienda social y cooperativa (mínimo 30% del suelo habitacional proyectado).

3. Regulación del mercado especulativo:

- Registro obligatorio de viviendas de uso temporal.
- Impuestos diferenciados a vivienda vacacional.
- Derecho de preferencia comunitaria en compra-venta de tierra urbana.

4. Programas de acceso local:

- Créditos subsidiados para población de bajos y medianos ingresos.
- Fomento de cooperativas de vivienda y autoconstrucción asistida.

f) Sustento Legal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 4º:** derecho a una vivienda digna y decorosa.
- **Ley de Vivienda (2006):** obligación de los tres niveles de gobierno de promover vivienda accesible para todos los sectores sociales.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016):** principio de equidad territorial y acceso al suelo.
- **Agenda 2030, ODS 11:** garantizar ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- **Convención Internacional sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU):** acceso a vivienda adecuada como derecho humano.

7. SUELO, TENENCIA DE LA TIERRA Y ZONIFICACIÓN

7.1 Protección de zonas de recarga hídrica y cauces en Todos Santos

Referencia en el PDU

- **Págs. 187–190:** diagnóstico de acuíferos y mapas de recarga.
- **Pág. 207–211:** descripción de ecosistemas asociados (dunas, cauces, oasis).

- **Pág. 37:** mención general a restricciones de urbanización en áreas naturales y cauces, pero sin criterios normativos claros ni delimitación precisa.

Problema Detectado

Aunque el PDU reconoce la importancia de los cauces y zonas de recarga, presenta vacíos críticos:

- No existen **delimitaciones vinculantes** de las zonas de recarga hídrica y cauces en Todos Santos.
- El documento permite cambios de uso de suelo y urbanización en áreas cercanas al **Oasis y Arroyo de la Reforma**, que son fundamentales para el equilibrio hídrico.
- No contempla la figura de **zonas de amortiguamiento** para proteger los márgenes de cauces y áreas de infiltración.
- En la práctica, ya existen proyectos turísticos y habitacionales que **invaden cauces y zonas de recarga**, generando riesgo de inundaciones, pérdida de biodiversidad y mayor déficit hídrico.

Justificación

- **Ecológica:** los cauces y recargas son esenciales para la infiltración de agua al acuífero, que sostiene a la comunidad. Su alteración compromete la disponibilidad hídrica.
- **Riesgo social:** la urbanización en cauces incrementa el riesgo de inundaciones y desastres naturales.
- **Cultural:** el Oasis y el Arroyo de la Reforma son parte de la identidad todosanteña; su deterioro significa pérdida de patrimonio natural y cultural.
- **Legal:** existe contradicción entre el discurso de protección y las autorizaciones implícitas que abre el PDU.

Propuesta de Modificación

Visión (pág. 316):

Incluir que *“Todos Santos reconoce sus cauces y zonas de recarga hídrica como áreas no urbanizables y de interés comunitario, asegurando su conservación como patrimonio vital para la sostenibilidad presente y futura.”*

Estrategias y líneas de acción (pp. 422–430):

1. **Delimitación oficial** de las zonas de recarga y cauces en Todos Santos (Oasis, Arroyo de la Reforma, arroyos secundarios).
2. **Prohibición explícita de cambios de uso de suelo** en estas áreas.
3. **Zonas de amortiguamiento** de al menos 50 metros a cada lado de los cauces.
4. **Programa de restauración ecológica** en áreas invadidas por construcciones ilegales.
5. **Monitoreo comunitario** del estado de las recargas, con participación en decisiones de planeación.

Metas anuales:

- 2025: Mapa oficial de zonas de recarga y cauces con delimitación comunitaria.
- 2026: Restauración piloto en 20 ha del Arroyo de la Reforma.
- 2027: Declaratoria de protección local para el Oasis y cauces principales.
- 2028–2030: Ampliación de zonas restauradas y auditorías ciudadanas de cumplimiento.

Sustento Legal

→ Constitución Mexicana

- ◆ Art. 4: derecho al agua y a un medio ambiente sano.

→ Ley de Aguas Nacionales

- ◆ Art. 9 y 20: protección de zonas de recarga y regulación de concesiones.

→ LGEEPA

- ◆ Art. 15 y 46: preservación de recursos hídricos y cauces.

→ LGAHOTDU

- ◆ Art. 3 y 9: integración de criterios de protección ambiental en planeación urbana.

→ Convenio de Ramsar: protección de humedales y ecosistemas de recarga.

→ Agenda 2030

- ◆ ODS 6: Agua limpia y saneamiento.
- ◆ ODS 15: Ecosistemas terrestres.

7.2 Protección de la franja costera: playas y dunas

a) Tema

Protección de la franja costera: playas y dunas de Todos Santos.

b) Referencia en el PDU

Capítulo de zonificación secundaria y usos turísticos condicionados (pp. 187–190 y 430–435). El PDU incluye zonas costeras como áreas de desarrollo turístico condicionado, pero no establece medidas estrictas de protección ecológica ni prohíbe la urbanización sobre dunas.

c) Problema Detectado

El PDU permite usos turísticos en la franja costera de Todos Santos (ej. Las Tunas, La Cachora, Punta Lobos), sin una delimitación clara de zonas de riesgo y sin criterios técnicos de protección de dunas. Esto implica:

- Riesgo de urbanización sobre dunas frontales, que son hábitats críticos de tortugas marinas y aves costeras.
- Fragmentación de los ecosistemas costeros que protegen al pueblo frente a tormentas, huracanes y erosión marina.
- Expansión de proyectos turísticos especulativos en áreas frágiles.
- Ausencia de zonificación específica que diferencie entre áreas de conservación obligatoria y zonas turísticas ya consolidadas.

d) Justificación

Las dunas y playas de Todos Santos son **infraestructura natural de protección** y patrimonio biocultural:

- Funcionan como barrera natural contra inundaciones y huracanes.
- Son hábitat de especies en peligro (ej. tortugas marinas, aves migratorias).

- Son parte esencial del paisaje cultural y atractivo turístico del pueblo.
- Su degradación compromete no solo la biodiversidad, sino la seguridad y resiliencia de la comunidad.
Ignorar esta protección en el PDU significa **poner en riesgo vidas humanas, el patrimonio natural y la identidad cultural** de Todos Santos.

e) Propuesta de Modificación

→ Reclasificación de uso de suelo:

- ◆ Franja costera (playas y dunas de Las Tunas, La Cachora, Punta Lobos) → zona de **protección ecológica** con prohibición expresa de urbanización o construcción permanente.
- ◆ Condicionar cualquier intervención a estudios de impacto ambiental autorizados por SEMARNAT y supervisados por comités comunitarios.

→ Incorporación de criterios técnicos (p. 187–190, 430–435):

- ◆ Delimitar geográficamente las dunas y playas con base en estudios de riesgo y mapas actualizados.
- ◆ Establecer zona de amortiguamiento mínima de 100 m desde la línea de pleamar.

→ Gestión comunitaria y educativa:

- ◆ Creación de brigadas comunitarias de monitoreo ambiental de playas.
- ◆ Campañas permanentes de educación sobre importancia de dunas y playas.

→ **Proyectos estratégicos vinculados:**

- ◆ Parque Comunitario Costero de conservación y educación ambiental.
- ◆ Senderos interpretativos y de bajo impacto en zonas permitidas.

Tabla comparativa – Protección de la franja costera (playas y dunas)

Aspecto	PDU actual (IMPLAN)	Propuesta comunitaria (Todos Santos)
Clasificación de uso de suelo	Franja costera (Las Tunas, La Cachora, Punta Lobos) aparece como uso turístico condicionado .	Reclasificación como zona de protección ecológica , prohibiendo urbanización o construcción permanente en dunas frontales.
Delimitación	General, sin mapas de riesgo específicos ni diferenciación de dunas.	Delimitación precisa de dunas y playas con estudios técnicos. Zona de amortiguamiento mínima de 100 m desde pleamar.
Proyectos permitidos	Turísticos, sujetos a condicionantes, pero sin restricciones claras para franja de dunas.	Solo proyectos de bajo impacto ecológico : senderos interpretativos, restauración ambiental, investigación científica y educación ambiental.

Protección de fauna	Reconoce especies, pero sin medidas normativas específicas para hábitats de tortugas o aves.	Protección explícita de hábitats críticos (tortugas marinas, aves costeras y migratorias). Coordinación con brigadas comunitarias de monitoreo.
Gestión y vigilancia	Delegada a autoridades estatales y federales, sin participación ciudadana vinculante.	Comité comunitario de vigilancia y gestión costera en coordinación con PROFEPA/SEMARNAT.
Proyectos estratégicos	No plantea proyectos de conservación costera específicos.	Creación de un Parque Comunitario Costero , campañas educativas y restauración de dunas degradadas.
Marco legal aplicado	General: LGEEPA y Ley de Bienes Nacionales, sin referencias específicas.	Constitución (Art. 4°), LGEEPA (Arts. 15 y 28), Ley de Vida Silvestre (Art. 60 TER), Convenio Ramsar y ODS 14–15, con aplicación obligatoria en la franja costera.

f) Sustento Legal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, Art. 4º: derecho a un medio ambiente sano.
- **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)**, arts. 15 y 28: obligación de preservar ecosistemas frágiles y requerimiento de evaluación ambiental para obras en zonas costeras.
- **Ley General de Bienes Nacionales**, art. 7: playas marítimas son bienes de uso común, no pueden privatizarse.
- **Ley General de Vida Silvestre**, arts. 60 TER y 85: protección de tortugas marinas y sus hábitats.
- **Convenio Ramsar sobre Humedales (1971)**: México es signatario, con obligación de proteger humedales costeros.
- **Agenda 2030, ODS 14 y 15**: conservación de ecosistemas marinos y terrestres.

7.4 Deficiencias en la planeación de densidades y ausencia de suelo urbanizable y de equipamiento en Todos Santos

a) Tema

Deficiencias en la planeación de densidades y ausencia de suelo urbanizable y de equipamiento en Todos Santos.

b) Referencia en el PDU

- Páginas 423–424 (zonificación secundaria y distribución de usos de suelo).
- Páginas 429–430 (líneas de acción sobre reservas territoriales y densidades).
- Páginas 452–453 (cartera de proyectos de equipamiento).

c) Problema Detectado

El PDU 2023 plantea densidades altas (hasta 120 viviendas/ha en la zona de crecimiento principal) sin un diagnóstico real de capacidad de servicios ni reservas de suelo urbanizable específicas para Todos Santos. Además:

- No se identifican **áreas de donación obligatoria** ni suelo para equipamiento comunitario.
- El equipamiento total asignado en la subregión es de solo **43 ha**, insuficiente y poco distribuido.
- No se incorpora un **plano actualizado de tenencia de la tierra**, lo que invisibiliza la concentración de suelo en manos privadas y especulativas.
- No se establece una correlación clara entre el déficit habitacional, la calidad de servicios públicos y el crecimiento proyectado.

d) Justificación

- **Riesgo social:** sin reservas de suelo urbanizable y equipamiento, las familias locales son desplazadas hacia zonas periféricas sin servicios.
- **Riesgo ambiental:** densidades altas sin capacidad de agua, drenaje y energía agravan la sobrecarga de infraestructura.
- **Riesgo urbano:** al no considerar áreas de donación y equipamiento, se generan barrios incompletos, sin escuelas, áreas verdes ni espacios culturales.
- **Riesgo cultural:** la falta de suelo para proyectos comunitarios debilita la cohesión social y la permanencia cultural todosanteña.

e) Propuesta de Modificación

1. Revisión de densidades urbanas

- Reducir densidades máximas de 120 viviendas/ha a rangos de 40–60 viviendas/ha en zonas de crecimiento.
- Escalonar las densidades de acuerdo con la capacidad de servicios y agua disponibles.

2. Definición de suelo urbanizable y reservas territoriales

- Establecer un plano específico para Todos Santos con al menos **200 ha destinadas a vivienda asequible y 100 ha adicionales para equipamiento comunitario.**
- Obligar a la donación del 10–15% de todo nuevo desarrollo para suelo de uso público.

3. Zonificación de equipamiento

- Incluir suelo específico para proyectos estratégicos: **Parque Comunitario del Arroyo de la Reforma, Museo Intercultural**, centros deportivos y jardines etnobotánicos.

4. Plano de tenencia de la tierra

- Incorporar en el PDU un apartado con el análisis actualizado de la propiedad del suelo (ejido, privado, concesiones), para visibilizar la concentración especulativa.

5. Gestión comunitaria

- Crear un **Consejo Local de Supervisión Urbana** que evalúe la relación entre densidades, disponibilidad de servicios y necesidades sociales antes de autorizar cualquier nuevo desarrollo.

Tabla comparativa – Densidades, suelo urbanizable y equipamiento

Criterio	Planteamiento PDU (2023)	Riesgo Detectado	Propuesta Comunitaria (Todos Santos)
Densidad habitacional	Hasta 120 viviendas/ha en zonas de crecimiento.	Riesgo de saturación de servicios y hacinamiento urbano.	Reducir a 40–60 viviendas/ha, vinculadas a capacidad hídrica y de servicios.
Reservas de suelo urbanizable	No se identifican áreas específicas para Todos Santos.	Expansión dispersa, lotificación irregular, encarecimiento del suelo.	Plano específico con 200 ha para vivienda asequible y 100 ha para equipamiento.
Áreas de donación y equipamiento	Solo 43 ha en toda la subregión; sin desglose específico para Todos Santos.	Déficit de parques, escuelas, espacios culturales y deportivos.	Donación obligatoria del 10–15% en todo nuevo desarrollo. Proyectos clave: Parque Comunitario Arroyo de la Reforma, Museo Intercultural, centros deportivos y culturales.

Tenencia de la tierra	No se presenta plano actualizado de propiedad del suelo.	Opacidad en concentración especulativa; riesgo de desplazamiento social.	Incorporar plano actualizado de tenencia (ejido, privado, concesiones), con monitoreo comunitario.
Gestión del crecimiento	Enfoque en infraestructura hidráulica y vial.	Autoriza crecimiento sin vinculación real con servicios.	Consejo Local de Supervisión Urbana para evaluar densidades y servicios antes de autorizar permisos.

f) Sustento Legal

- **Constitución Mexicana:** Art. 27 (función social de la propiedad) y Art. 4 (derecho a vivienda y medio ambiente sano).
- **LGAHOTDU:** Arts. 31, 33 y 41 (reserva de suelo, vivienda adecuada y equipamiento urbano).
- **Ley de Vivienda:** Art. 2 y 9 (acceso a suelo urbanizado para vivienda digna).
- **Ley de Desarrollo Urbano de BCS:** Arts. 17, 78 y 81 (zonificación, áreas de donación y reservas territoriales).
- **Agenda 2030 – ODS 11:** ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- **Convenio 169 de la OIT:** derecho de los pueblos originarios y comunidades locales a participar en la planeación territorial.

7.5 Situación actual de la tenencia de la tierra y reservas territoriales

a) Tema

Situación actual de la tenencia de la tierra y reservas territoriales.

b) Referencia en el PDU

El PDU 2023 menciona reservas territoriales urbanas de 841.5 ha y sugiere constitución en etapas (pp. 423–424). Sin embargo, no incluye un **plano actualizado de tenencia de la tierra** (ejidal, privada, propiedad extranjera, concesiones).

c) Problema Detectado

- El PDU no detalla quién posee o controla la tierra (ejidatarios, pequeños propietarios, grandes inversionistas, extranjeros), lo que genera opacidad y dificulta la planeación justa.
- Se plantea una bolsa de reservas, pero sin mecanismos claros de **derecho de preferencia** para habitantes locales.
- Existe alta especulación: lotes en zonas turísticas se destinan a vivienda temporal o a espera de plusvalía.
- La falta de transparencia en la tenencia impide definir con claridad el suelo disponible para vivienda social y equipamiento comunitario.

d) Justificación

- Sin información clara de tenencia, se facilita la concentración de la tierra en manos de desarrolladores externos y la expulsión de la población local.
- La planeación urbana se vuelve frágil: se autoriza crecimiento sin saber si realmente existe suelo accesible para proyectos comunitarios.

- El derecho constitucional a la vivienda digna (Art. 4° CPEUM) y el acceso a la ciudad dependen de que existan reservas efectivas y gestionadas con justicia social.
- La falta de mecanismos comunitarios en la gestión de reservas pone en riesgo la cohesión territorial y cultural de Todos Santos.

e) Propuesta de Modificación

- **Plano actualizado de tenencia de la tierra** en el PDU, con clasificación: ejidal, pequeña propiedad, propiedad extranjera, pública y concesionada.
- Establecer una **bolsa de reservas territoriales comunitarias** con mínimo el 60% destinada a vivienda social, 20% a equipamiento comunitario y 20% a espacios verdes.
- Incorporar un **mecanismo de derecho de preferencia comunitaria**: cuando se venda suelo de reserva, los habitantes locales y asociaciones comunitarias deben tener prioridad.
- Definir un **programa de regularización transparente**, vinculado a modernización catastral y ventanilla única de trámites (ej. actualización anual de catastro).
- Crear un **Consejo Comunitario de Reservas Territoriales**, integrado por ejidatarios, asociaciones civiles y autoridades delegacionales, con capacidad de supervisión y veto en usos del suelo sensibles.

Tabla comparativa – Tenencia de la tierra y reservas territoriales en Todos Santos

Criterio	Planteamiento del PDU (2023)	Propuesta Comunitaria
Reservas territoriales	Se mencionan 841.5 ha de reserva territorial urbana (pp. 423–424), distribuidas en etapas.	Mantener las 841.5 ha, pero con reglas claras: 60% vivienda social asequible, 20% equipamiento comunitario, 20% espacios verdes y recreativos.
Tenencia de la tierra	No incluye un plano actualizado de tenencia (ejidal, privada, extranjera, concesiones).	Elaborar plano actualizado y público de tenencia de la tierra: ejidal, pequeña propiedad, extranjera, pública y concesionada.
Derecho de preferencia	No contempla mecanismos de prioridad para locales en la adquisición de suelo.	Establecer derecho de preferencia comunitaria en la venta de reservas territoriales o lotes urbanos.
Regularización	Se menciona actualización catastral, pero sin mecanismos claros de transparencia.	Implementar programa anual de regularización con modernización catastral y ventanilla única de trámites accesible a la comunidad.

Gestión de reservas	Supervisión solo institucional (IMPLAN, municipio).	Crear un Consejo Comunitario de Reservas Territoriales , con representación de ejidatarios, asociaciones civiles y autoridades delegacionales.
Riesgo detectado	Suelo susceptible de especulación inmobiliaria y expansión turística.	Blindar reservas contra especulación: prohibir uso para vivienda temporal o turística en reservas comunitarias.

f) Sustento Legal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:** Art. 27 (propiedad originaria de la Nación, función social de la tierra) y Art. 115 (competencia municipal en ordenamiento territorial).
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU):** Art. 3 y 4 (derecho a la ciudad y a la vivienda), Art. 17 y 23 (reservas territoriales).
- **Ley de Desarrollo Urbano de BCS:** establece facultades para la definición de reservas y suelo urbanizable.
- **Agenda 2030 – ODS 11:** Ciudades inclusivas, seguras y sostenibles.
- **Convenio 169 OIT y Declaración ONU sobre Derechos de los Pueblos Indígenas:** reconocimiento del derecho de los pueblos a sus tierras y territorios tradicionales.

7.6 Señalar las tierras de origen federal, estatal, municipal, privadas, públicas, ejidales, comunales y de otro tipo

A) Eje

Zonificación y tenencia de la tierra.

B) Tema

Clasificación y delimitación de las tierras por régimen de propiedad en Todos Santos.

C) Referencia en el PDU

El PDU 2023 menciona de forma general el uso de suelo urbano y reserva territorial (pp. 423–425), pero **no incluye un desglose detallado ni un plano público** que especifique las tierras de origen federal, estatal, municipal, privadas, ejidales, comunales o de concesión.

D) Problema Detectado

La falta de información clara y pública sobre la situación de la tenencia de la tierra genera:

- Ambigüedad en los procesos de planeación urbana.
- Vacíos que facilitan la especulación y venta irregular de suelo.
- Dificultad para la defensa comunitaria frente a megaproyectos.
- Confusión sobre la responsabilidad en el manejo de áreas costeras, cuerpos de agua y tierras ejidales en transición.

E) Justificación

Conocer el régimen de propiedad de la tierra es indispensable para:

- Planificar con precisión la expansión urbana y sus límites.
- Evitar conflictos sociales por superposición de derechos (ejidal vs. privado vs. federal).
- Asegurar que las tierras federales (zona marítimo-terrestre, cauces) sean respetadas y no invadidas por proyectos inmobiliarios.
- Fortalecer el derecho de la comunidad local sobre tierras ejidales, comunales o públicas frente a presiones externas.
- Permitir una gestión equitativa de suelo para vivienda social, equipamiento comunitario y áreas verdes.

F) Propuesta de Modificación

→ **Elaborar un plano de tenencia de la tierra en Todos Santos, con identificación y delimitación de:**

- ◆ Federal (zona marítimo-terrestre, cauces, carreteras).
- ◆ Estatal (infraestructura educativa, salud, conservación).
- ◆ Municipal (parques, plazas, edificios públicos, reservas).
- ◆ Ejidal y comunal.
- ◆ Privada (pequeña propiedad, lotes urbanizados).
- ◆ Pública (tierras nacionales).

◆ Concesionadas (aguas, playas, energías).

- Incorporar en el PDU un anexo oficial con este plano y su desglose porcentual.
- Crear un registro público comunitario para transparentar la situación legal de cada tipo de tierra.
- Condicionar cambios de uso de suelo a la verificación del régimen de propiedad, priorizando siempre los derechos comunitarios.

Tabla comparativa: Tenencia de la tierra en Todos Santos

Aspecto	Texto / Omisión en el PDU	Propuesta Comunitaria
Identificación de tierras	El PDU menciona reservas urbanas y de conservación, pero no distingue claramente entre federal, estatal, municipal, privada, ejidal, comunal, etc.	Elaborar un plano oficial de tenencia de la tierra , que clasifique por régimen: federal, estatal, municipal, ejidal, comunal, privada, pública y concesionada.
Áreas federales (playas, cauces, carreteras)	Reconoce áreas de protección pero no detalla su delimitación legal ni las restricciones de la Ley General de Bienes Nacionales.	Incluir en el plano la delimitación de la zona marítimo-terrestre, cauces y áreas federales , con reglas de uso estrictas y transparentes.

Ejididos y tierras comunales	El PDU menciona de forma general el ejido, pero no presenta un análisis actualizado de superficie ni situación de regularización.	Incorporar el desglose de tierras ejidales/comunales en el plano y establecer criterios para su protección frente a la especulación.
Tierras municipales y estatales	El documento incluye 43 ha de equipamiento para toda la subregión, pero sin detallar cuáles tierras son de dominio municipal/estatal.	Identificar y reservar de forma pública los terrenos municipales y estatales destinados a parques, cultura, educación, salud y servicios.
Tierras privadas y públicas	No hay diferenciación clara entre propiedad privada urbanizada, baldíos especulativos y tierras nacionales.	Generar un registro público comunitario con estado legal de cada predio, accesible a la ciudadanía.
Cambios de uso de suelo	Se plantean cambios condicionados, pero sin exigir verificar el régimen de propiedad.	Condicionar cualquier cambio de uso de suelo a la comprobación del régimen de tenencia y consulta ciudadana previa.

G) Sustento Legal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27 (propiedad de la nación sobre tierras y aguas).
- Ley General de Bienes Nacionales (tierras y zonas federales).
- Ley Agraria (régimen ejidal y comunal).
- Ley de Desarrollo Urbano de BCS (ordenamiento y zonificación).
- Convenio 169 de la OIT (derecho de los pueblos a sus tierras y territorios).
- Agenda 2030, Objetivo 11 (ciudades y comunidades sostenibles).

7.7 Conocer las áreas de donación con las que cuenta el pueblo

A) Tema

Áreas de donación en Todos Santos: diagnóstico y uso actual.

B) Referencia en el PDU

Se mencionan superficies globales de áreas de donación, pero **no hay desglose actualizado para Todos Santos** ni claridad sobre su ubicación, tamaño, ni destino (pp. 325-340, Zonificación y Usos del Suelo).

C) Problema Detectado

El PDU no especifica:

- Dónde están localizadas las áreas de donación que ya existen en Todos Santos.
- Si cumplen con la normatividad mínima (Ley de Desarrollo Urbano BCS exige porcentajes de cesión para vialidades, equipamiento y áreas verdes en cada fraccionamiento).

- El estado actual de esas áreas: abandonadas, invadidas, en uso parcial o en proceso de privatización.

Esto genera **vacíos críticos** para la planeación, ya que la comunidad no sabe con certeza qué espacios pueden destinarse a escuelas, parques, centros culturales o servicios.

D) Justificación

- La falta de transparencia en el manejo de áreas de donación ha permitido que muchos fraccionamientos entreguen terrenos de baja calidad (en arroyos, pendientes, dunas) o bien que nunca se consoliden como espacios públicos.
- Con el crecimiento acelerado de la población, la ausencia de áreas de donación utilizables implica carencias graves en parques, jardines, escuelas, clínicas y espacios culturales.
- Garantizar un inventario actualizado es **clave para evitar que estas áreas se pierdan en litigios, ventas privadas o usos ajenos al interés colectivo.**

E) Propuesta de Modificación

- **Levantamiento público de áreas de donación:**
 - ◆ Realizar un inventario georreferenciado de todas las áreas de donación en Todos Santos, indicando superficie, ubicación, régimen legal y estado actual.
 - ◆ Publicar dicho inventario en el portal municipal y en mapas comunitarios de libre acceso.
- **Normatividad para nuevas donaciones:**
 - ◆ Asegurar que las áreas de donación se entreguen en zonas aptas para uso comunitario (no en cauces, dunas o pendientes).

- ◆ Condicionar autorizaciones de fraccionamiento a la cesión efectiva y verificable de estas áreas.

→ **Destino prioritario:**

- ◆ Definir un programa de uso de estas áreas en función de rezagos actuales: parques, jardines, centros culturales, escuelas y espacios de salud.

→ **Supervisión comunitaria:**

- ◆ Crear un consejo de seguimiento ciudadano que verifique que las áreas de donación cumplan con su propósito.

Tabla sobre Conocer las áreas de donación con las que cuenta el pueblo

Texto PDU (actual)	Problema Detectado	Propuesta Comunitaria
Se mencionan áreas de donación de manera general en el PDU (pp. 325–340) dentro de los apartados de Zonificación y Usos de Suelo.	- No se especifica la ubicación exacta de las áreas de donación en Todos Santos.- No hay claridad sobre su superficie, estado actual ni destino.- Muchas áreas donadas históricamente son de baja calidad (en cauces, dunas, pendientes).- La población desconoce qué espacios puede reclamar como propios.	1. Inventario público y georreferenciado de todas las áreas de donación en Todos Santos. 2. Transparencia y acceso ciudadano: publicar mapa y listado en portal municipal y asambleas comunitarias. 3. Condicionar nuevas autorizaciones: donaciones deben ser en zonas aptas para uso comunitario. 4. Destino prioritario: parques, jardines, centros culturales, escuelas y salud. 5. Consejo comunitario de verificación para supervisar el cumplimiento.

F) Sustento Legal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27:** establece la función social de la propiedad y el derecho de la nación a regular el uso de los bienes.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU):** artículos 38 y 43 sobre cesión de áreas para usos públicos.
- **Ley de Desarrollo Urbano de Baja California Sur:** artículos que obligan a los fraccionadores a ceder un porcentaje del suelo a áreas de donación para vialidades, servicios y equipamiento.
- **Agenda 2030, ODS 11:** Ciudades y comunidades sostenibles, con acceso universal a espacios públicos seguros e inclusivos.

7.8 Comparación de fichas técnicas con la densidad propuesta en el PSDU

a) Tema

Comparación de fichas técnicas del PSDU elaborado por IMPLAN con la densidad real y la proyectada para Todos Santos.

b) Referencia en el PDU

Capítulo de Zonificación y Usos de Suelo (pp. 320–345), donde se definen densidades habitacionales (media, alta, muy alta).

c) Problema Detectado

El PSDU plantea densidades de hasta **120 viviendas por hectárea** en zonas de crecimiento principal, pero:

- No se presenta una correlación clara entre estas densidades y la disponibilidad de servicios básicos (agua, drenaje, electrificación).
- Las **fichas técnicas de sustentación** usadas para definir densidades no se publican completas, lo que impide validar si se consideraron las limitaciones locales.
- No existe una evaluación del **impacto real de la densidad propuesta** en la infraestructura, el medio ambiente y la calidad de vida.

d) Justificación

- Una densidad mal calculada puede llevar a la **saturación de servicios** y al colapso de la capacidad de carga hídrica y ambiental.
- La falta de transparencia en las fichas técnicas **invalida la legitimidad del diagnóstico** y deja a la comunidad sin información clave para evaluar riesgos.
- Si no se ajusta la densidad al contexto de Todos Santos, se abre la puerta al **urbanismo especulativo** y a la pérdida de identidad local.

e) Propuesta de Modificación

1. **Revisión anual de densidades urbanas** con fichas técnicas completas, públicas y auditables.
2. **Comparación con capacidad de carga hídrica y ambiental real:** ningún polígono podrá asignarse con densidad mayor a lo que permita el balance de servicios.
3. **Densidades diferenciadas por zona:**

- Zonas de oasis y cauces: **prohibida densidad alta.**
 - Zonas consolidadas urbanas: densidad media con límite de 40 viviendas/ha.
 - Nuevas zonas de expansión: densidad baja con gradualidad, previa inversión en infraestructura.
4. **Incorporar transparencia ciudadana:** publicar las fichas técnicas y mapas de densidades en el portal municipal y presentarlas en asambleas.

Tabla comparativa de densidades urbanas – PSDU IMPLAN vs. realidad de Todos Santos vs. propuesta comunitaria

Zona / Categoría	PSDU IMPLAN (2023)	Densidad real observada (2024)	Propuesta Comunitaria (2025 en adelante)
Zonas de crecimiento principal (periferia de Todos Santos)	Hasta 120 viv/ha	Servicios insuficientes, déficit de agua y drenaje; riesgo de hacinamiento	Máx. 40 viv/ha , gradual, condicionado a disponibilidad hídrica y servicios básicos
Centro consolidado urbano	80–100 viv/ha	Promedio actual: 35–45 viv/ha, con saturación de agua y electricidad	Mantener 35–45 viv/ha; no autorizar incrementos sin modernización de redes

Zonas de oasis y cauces naturales	Permite hasta 60 viv/ha condicionadas	Alta presión de proyectos turísticos; invasión de cauces	Prohibición de densidad alta ; sólo vivienda tradicional ≤ 20 viv/ha y proyectos de restauración
Áreas turísticas (playas y dunas)	+1,200 ha proyectadas en subregión (Cerritos, Playitas)	Expansión especulativa, viviendas de lujo y AirBNB	No más del 10% del total habitacional en turismo temporal , prohibida expansión en dunas y playas
Expansión nueva a 2040	2,956 viviendas (≈ 362 ha)	Déficit de agua: 2.96 Mm ³ /año; redes ya rebasadas	2,000 viviendas máx. orientadas a población local; prioridad a vivienda social/cooperativa

f) Sustento Legal

- **Artículo 115, Constitución Mexicana:** obliga a los municipios a regular la planeación del desarrollo urbano.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), arts. 13, 20 y 22:** exige congruencia entre densidades y capacidad de servicios.

- **Ley de Desarrollo Urbano de BCS (arts. 37 y 38):** establece que los planes deben basarse en diagnósticos técnicos verificables.
- **Agenda 2030 (ODS 11):** ciudades sostenibles requieren vivienda adecuada sin comprometer servicios ni entorno.
- **Convenio 169 OIT y Declaración ONU sobre Derechos de Pueblos Indígenas:** derecho a la consulta previa sobre decisiones que impacten el territorio y la calidad de vida.