

CON PUNTO DE ACUERDO, POR EL QUE SE EXHORTA AL DIRECTOR GENERAL DE LA CONAVI A VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE CALIDAD POR LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA, A CARGO DE LA DIPUTADA CECILIA SOLEDAD ARÉVALO SOSA, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PAN

La que suscribe, Cecilia Arévalo Sosa, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la LXI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, con fundamento en los artículos 79, numeral 1, fracción II, y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, somete a consideración de esta soberanía propuesta con puntos de acuerdo, conforme a los siguientes

Considerandos

El artículo 4o. de la Constitución Mexicana establece un derecho en favor de las familias para que disfruten de una vivienda digna y decorosa. A través del tiempo, buscando dar cumplimiento a este derecho, se han promulgado y derogado leyes, se han establecido programas surgidos desde todos los niveles de gobierno, se han creado dependencias, y cerrado las que en su momento se consideraron inoperantes. Cada sexenio, cada ciclo de administración pública busca con sus métodos e instrumentos atacar uno de los mayores problemas en el país: la carencia de vivienda para gran parte de las familias.

Hay un gran déficit en este renglón, y la vivienda es considerada un indicador de bienestar de una sociedad; las políticas para dotar de un techo a las clases más necesitadas están muy lejos de llevar a una solución. El precio final de la vivienda ofertada a las clases que aún pueden obtener acceso a un crédito oficial cada día se incrementa más, lo que impide alcanzar soluciones al problema en un corto o mediano plazo, puesto que el encarecimiento del producto tiene como una, entre otras consecuencias, la inaccesibilidad de un sector importante de la población a lo que es un derecho constitucional.

Es frecuente escuchar polémicas en torno a lo que los actores principales en la producción de vivienda popular consideran como posibles soluciones para la disminución de los costos de urbanización y edificación, al cobijo de esta idea se han negociado condonaciones del pago de impuestos, se han eliminado áreas de donación, se han otorgado subsidios a los créditos, pero nunca se ha demostrado que este tipo de “ahorros”, y muchos otros más, se traduzcan en un beneficio efectivo para el comprador final, ni que hayan contribuido de alguna manera a reducir la problemática que significa el establecer las políticas adecuadas para dotar de vivienda a cada familia mexicana.

Hablar de la vivienda en México es hablar de las familias que han adquirido un patrimonio con muchos esfuerzos, incluso con los ahorros de toda una vida. Por ello, el país ha firmado en tratados internacionales ratificados por el Estado mexicano, así como lo contenido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para garantizar en el país el derecho a una vivienda digna, adecuada y de calidad, y la finalidad ha sido fortalecer lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 4o., párrafo sexto.

Todo lo anterior ha sido para fortalecer el marco de actuación de las autoridades, asegurar a las familias un patrimonio digno y de calidad, y así dar solución a las demandas de vivienda que requiere la ciudadanía; sin embargo, en los últimos ocho años se han encontrado diversas irregularidades en las viviendas, ya que se han hecho varias denuncias donde se establece la mala calidad de las mismas, encontrado lo que se denomina “vicios ocultos de la construcción”, siendo estos los defectos no visibles que, en caso de aparecer antes de un determinado plazo desde la venta, dan derecho al comprador a exigir al vendedor el saneamiento de la vivienda o inmueble.

Lo anterior se establece en las leyes o reglamentos de la edificación de los estados, y en términos generales señalan que las personas (promotor, constructores, incluso técnicos superiores) que intervienen en el proceso de edificación deben responder, frente a los compradores-propietarios afectados:

- Vicios de estructuras. Durante 10 años (dependiendo de la entidad), por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en los elementos estructurales que comprometen la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

- Elementos e instalaciones que afecten a la habitabilidad, por los daños materiales causados por vicios o defectos en elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda.
- Terminación o acabado de obras, por los vicios o defectos que afecten los elementos de terminación o acabado de las obras.

Sin embargo, el aumento desbordado de la población urbana transformó la producción bien lograda de las agrupaciones de vivienda social a cargo de las entidades estatales, en un problema cuantitativo para los sucesivos gobiernos. En la actualidad, la política se fundamenta en la provisión de un subsidio estatal a la demanda y la construcción de las unidades por parte de firmas privadas con el apoyo del sector financiero. Los problemas de calidad que presentan muchos de los conjuntos construidos sugieren la necesidad de complementar la política con directrices urbanísticas y arquitectónicas, además de opciones que respondan a las condiciones de los demandantes informales, que constituyen la mayor parte de la demanda.

Buscamos, como representantes del pueblo, justicia a las personas afectadas por la mala calidad de los materiales, vicios ocultos y deficiencias en la cimentación de las casas-habitación adquiridas mediante créditos otorgados por el Infonavit, el Fovisste o el ISSFAM, entre otros. Estos organismos tampoco han intervenido efectivamente en la solución del problema.

Recientemente, y como un claro ejemplo de ésta problemática, la relatora de Vivienda Adecuada de la ONU ha corroborado en su informe anual de actividades, fechado el 22 de febrero de 2010, las graves conculcaciones del derecho a la vivienda por el Estado en el caso de Lomas de San Francisco Tepojaco, México.

El Instituto Politécnico Nacional, tras el análisis minucioso de las condiciones geológicas, ambientales y sociales en las que viven miles de personas en el mencionado fraccionamiento, ha concluido que las casas fueron construidas sobre terrenos inadecuados. Hay en el subsuelo una capa superior, conocida como “suelo blando” que, en combinación con capas de mayor firmeza, provoca agrietamientos y hundimientos en varios sitios del conjunto habitacional.

Ése es sólo un ejemplo; sin embargo, se ha registrado un cúmulo de denuncias de usuarios por la mala calidad de la vivienda de interés social, y es nuestra obligación como legisladores garantizar la calidad de la vivienda, por lo que el órgano legislativo atenderá las demandas de la ciudadanía, principalmente para proteger a las familias que adquieren un inmueble de buena fe y que muchas veces no resulta ser lo que esperaban.

Las denuncias formuladas hasta ahora no dejan lugar a dudas sobre la inconveniencia de realizar obras de mala calidad donde a los pocos años el Estado se ve obligado a utilizar sus recursos siempre escasos frente a la magnitud del déficit, para repararlas o reemplazarlas por viviendas nuevas.

En concordancia con todos los elementos anteriores,

Primero. La Cámara de Diputados exhorta respetuosamente a la Comisión Nacional de Vivienda, como órgano coordinador del sistema nacional de vivienda, a vigilar en el ámbito de su competencia el cumplimiento por los desarrolladores de vivienda de la normatividad relativa a la calidad de ésta.

Segundo. Se exhorta a la Comisión Nacional de vivienda a informar a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados respecto al proceso de aplicación de la normatividad relativa a la calidad de las viviendas de interés social.

Tercero. Se exhorta respetuosamente a la Comisión Nacional de vivienda a asesorar e informar a las entidades federativas sobre los criterios mínimos que debe presentar las viviendas de interés social

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 15 de febrero de 2011.

Diputada Cecilia Soledad Arévalo Sosa (rúbrica)