

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LEY DE VIVIENDA, A FIN DE GARANTIZAR VIVIENDA DIGNA Y SEGURA A LOS MEXICANOS; A CARGO DE LA DIPUTADA MARISOL VARGAS BÁRCENA, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PAN

La que suscribe, Diputada Federal Marisol Vargas Bárcena, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXIII Legislatura del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a la consideración de esta Honorable Soberanía la siguiente Iniciativa con proyecto de Decreto que Reforma y Adiciona la Ley de Vivienda, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

Garantizar vivienda digna y decorosa a los mexicanos es uno de los preceptos más relevantes contenidos en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en éste se señala que corresponde a la “Ley” establecer “*los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo*”. En tanto que en la Ley de Vivienda se refuerza dicha responsabilidad en el artículo 1, al definir a la vivienda como “*un área prioritaria para el desarrollo nacional...*”

Sin embargo, como puede considerarse a la vivienda como un factor prioritario para el desarrollo nacional, pero al mismo tiempo no certificar cabalmente que todas las viviendas que se construyan en México cumplan con estándares de calidad (desde el diseño y material utilizado, hasta la mano de obra para construirlas) y realmente brinden seguridad y estabilidad a quienes las habitan.

Resulta paradójico, por decir lo menos, hablar de “*vivienda digna y decorosa*” pero no garantizarle plenamente a todos los que adquieren un inmueble que la construcción estará hecha con materiales de calidad, que los espacios serán suficientes y adecuados para las distintas actividades para las que se supone están destinados.

Es decir, por ejemplo, que las recámaras cuenten con las dimensiones para albergar por separado a padres e hijos y no tengan que dormir hacinados o en los espacios destinados para comer o reunirse a convivir (cocina, comedor, sala, etc.) y viceversa, que la convivencia o alimentación no tenga que realizarse en los espacios para descansar.

Ello se debe principalmente a dos factores evidentes, la mala calidad tanto en la construcción como en el diseño de viviendas de interés social y de nivel medio, así como el espacio insuficiente en el que son construidos dichos inmuebles, los cuales se adquieren básicamente a través de los sistemas de crédito del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o mediante otros programas de subsidio a la vivienda.

El problema va más allá de “espacios pequeños, feos o mal diseñados”, se trata tanto de una afectación importante a los derechohabientes que utilizan su crédito pensando en que están adquiriendo un inmueble que será su hogar y el de su familia, como a las instituciones que brindan los apoyos para adquirir dichas viviendas.

Lo anterior puede resumirse en cinco puntos principales, que derivan en muchas más afectaciones, como a continuación podrá verse:

1.- Asentamiento (hundimiento y/o reacomodo que provoca desniveles e inestabilidad) de obras construidas, presentación de cuarteaduras, humedad y defectos en instalaciones hidráulicas, eléctricas e hidrosanitarias al poco tiempo de haberse recibido y comenzado a habitar la vivienda.

Causas

- Construcción de desarrollos habitacionales en terrenos con pendientes pronunciadas o de vocación agrícola, que resultan inadecuados por ser, en muchas ocasiones, terrenos inestables.
- Deficiencias en el proceso de compactación del terreno.
- Mala o pésima calidad de los materiales utilizados.
- Autorización de proyectos habitacionales que no guardan consistencia con el espíritu y mandatos de la Ley de Vivienda, particularmente por lo que se refiere al precepto de vivienda digna.
- Que los verificadores, en ocasiones y por diversos motivos, no reporten las inconsistencias identificadas durante la revisión de las obras.

2.- Desembolsos extraordinarios efectuados por los acreditados.

Causas

- No tener respuesta oportuna y satisfactoria de las inmobiliarias o constructoras, respecto a los reportes o reclamos por desperfectos, no obstante existir la “garantía de vicios ocultos”. Lo que obliga a los compradores a asumir los costos para reparar averías o realizar adecuaciones para garantizar la seguridad y habitabilidad de los inmuebles.
- Empresas que se crean para desarrollar proyectos inmobiliarios y desaparecen una vez vendidas las viviendas, quedando el usuario sin contraparte para cualquier exigencia de cumplimiento de garantía.

3.- Habitar modelos poco funcionales o disfuncionales que descontextualizan la función de las áreas (cocinar, dormir, convivir, estudiar, etc.).

Causa

- Ejecutar diseños deficientes de viviendas o proyectos habitacionales que no guardan consistencia con el espíritu y mandatos de la Ley de Vivienda, particularmente por lo que se refiere al precepto de vivienda digna.

4.- Ocupar superficie insuficiente en áreas habitables y auxiliares, lo que genera gran estrés.

Causa

- Construir el mayor número de viviendas, en serie, sin cuidar la calidad, invirtiendo lo menos posible y sin pretensión de cumplir su responsabilidad y ofrecer espacios dignos para que vivan las personas que adquieren dichos inmuebles, que generalmente son familias de tres personas o más. Lo que provoca hacinamiento, con las consecuencias que dicha condición acarrea y más adelante se detallarán.

5.- Impacto en la salud (provocando diversas enfermedades tales como artritis, reumatismo, afecciones respiratorias, asma, etc.) y el bienestar de los habitantes de la vivienda por generación de temperaturas extremas, así como una protección deficiente de otros factores externos.

Causas

- El tipo de materiales y procedimientos constructivos utilizados no son acordes a las características físicas y medioambientales de los lugares en los que se construye; ello trae como consecuencia que quienes habitan tales inmuebles no estén realmente protegidos de los factores externos (polvo, humedad, calor, frío, insectos, etc.).

Respecto al hacinamiento la CONAVI señala, con información del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), que en México alrededor de diez millones de personas viven en esa situación, que es cuando residen más de cuatro personas en una vivienda de una recámara.

En tanto que el INEGI dice que son "...14.4 millones de personas, que representan el 11.9 por ciento de la población total del país los que viven en condiciones de hacinamiento en sus hogares, como se considera cuando hay dos o más personas por cada una de las habitaciones de la vivienda...".

CONAVI abunda sobre el tema al señalar que la población en condiciones de hacinamiento es más propensa a padecer alguno o varios de los problemas siguientes:

- Depresión, estrés y ansiedad.
- Mayor transmisión de enfermedades respiratorias, o meningitis en los niños.
- Accidentes frecuentes en el hogar, por el poco espacio.
- Bajo rendimiento por falta de privacidad, principalmente en los menores de edad.
- Violencia física contra las mujeres y mayores posibilidades de embarazos adolescentes.

En este punto cabe preguntarse, ¿las autoridades en materia de vivienda conocen esta problemática? La respuesta es clara y contundente al leer la presentación del primer volumen de la revista "Vivienda INFONAVIT", firmada por Carlos Zedillo Velasco, Director del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) del Instituto, en la cual señala:

"... ¿Qué pasa con nuestro territorio? Los desarrollos habitacionales y sus distintos clústeres de vivienda ocupan territorios similares o mayores en extensión a manchas urbanas de otros países con poblaciones que rebasan los millones de habitantes. Sin embargo, por omisiones y casos de corrupción, el otorgamiento de permisos provoca un cambio demográfico de 10 mil a más de 100 mil habitantes en lapsos de tres años. Existe un total de 191 mil 917 viviendas abandonadas en el inventario de la Unidad de Solución Social del Infonavit, que corresponde al 5.42 % del portafolio hipotecario. La falta de capacidad administrativa y la extensión del territorio de dichos desarrollos ha dado origen a ciudades dormitorio, donde no existe calidad de vida ni mucho menos valor patrimonial.

¿Falta de incentivos y sanciones? Sí, pero también desconocimiento y lenidad. El 54 % de los planes y programas de desarrollo urbano no están actualizados o simplemente no existen. Únicamente 6 de las 59 zonas metropolitanas del país cuentan con normativas actualizadas. Con el fin de abatir el rezago habitacional y debido a que el suelo es más barato en las periferias de las ciudades, mucha vivienda fue construida en zonas carentes de servicios municipales. Un incremento de 1 km de distancia a los centros de empleo implica un aumento de 500 viviendas en situación de abandono.

Los Perímetros de Contención Urbana (PCU) son una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicada; sin embargo, no existe una relación directa entre los planes de desarrollo urbano y la delimitación de los perímetros, algunos incluso se desarrollan sobre Áreas Naturales Protegidas y humedales, en zonas de riesgo de inundación o deslizamiento. Sobra decir que esta información no se toma en cuenta para el otorgamiento de subsidios y créditos hipotecarios.

Con el objetivo de abatir el rezago habitacional, durante muchos años se incentivó la construcción masiva de vivienda lejos de los núcleos urbanos, sin infraestructura ni equipamiento suficiente. La falta de comunicación entre los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis), las comisiones de vivienda y los sistemas del sector provoca situaciones donde es posible que un mismo desarrollo presente altos índices de abandono y siga generando créditos de vivienda nueva con subsidio. De tal forma, 8 de cada 10 viviendas en esta condición son abandonadas nuevamente.

Actualmente, 67 % de las viviendas no cumplen con estándares de alta calidad de acuerdo a la Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno (ECUVE). El Índice de Cartera Vencida (ICV) es 30 % mayor para viviendas con baja calidad en comparación con las de alta calidad, lo que podría traducirse en una pérdida adicional para el Instituto de hasta 1 mil 175 millones 258 mil 560 pesos al año por no exigir ECUVE Alto en financiamiento de viviendas (negritas mías). Para entrar en contexto, de acuerdo al Índice de Satisfacción al Acreditado (ISA) 2015 realizando anualmente por Infonavit:

- *16% de los acreditados no recibió su casa en la fecha prometida, y el 26.2% demoró 10 meses o más la recepción de su vivienda a pesar de estar pagando su crédito.*
- *30% reporta estar insatisfechos con el precio que están pagando por su vivienda con relación a lo que recibieron.*
- *45% está insatisfecho con la calidad de los materiales de su casa y 46% con respecto a las áreas recreativas del desarrollo habitacional.*
- *42% está inconforme por la lejanía de los servicios de transporte, comercios, escuelas e iglesias alrededor de su vivienda.*
- *48% no volvería a adquirir su vivienda con el desarrollador que le vendió su casa.*
- *57% no recomendaría a familiares, amigos o compañeros adquirir una casa con el desarrollador.*
- *44% tuvo algún problema con los aspectos de construcción de su vivienda (grietas, goteras, fugas de agua o gas, entre otras) de las cuales al 50% nunca le fueron resueltos.*
- *94.6% paga un monto mensual de entre mil 500 a 3 mil pesos por concepto de crédito hipotecario al Infonavit.*
- *45% reporta que, si tuviera problemas y no pudiera pagar el crédito, no le afectaría mucho perder su casa.*
- *7% declara que vive peor en su nueva vivienda que en la anterior, principalmente porque queda demasiado lejos de su trabajo (52%), es muy pequeña (15%), queda lejos de cualquier equipamiento urbano (11%) y porque zona en que se ubica es insegura (9.2%).*
- *50% de las viviendas financiadas por Infonavit están habitadas por cuatro o más personas.*

- *8.3% de las viviendas cuenta con una sola habitación para dormir, a pesar de que son créditos que se originaron con la nueva política de vivienda de dos cuartos, establecida durante el primer semestre de 2013.*
- *37% invierte dos horas o más en trasladarse a su trabajo y regresar a su vivienda, pese a los PCU vigentes.*
- *73.4% paga más de 25 pesos en gastos de transporte, es decir, hasta 750 pesos al mes, lo cual representa hasta el 43% del pago de la hipoteca mensual al Infonavit.*
- *32% reporta que su conjunto habitacional está en mal estado y sin mantenimiento.*
- *19% siente la necesidad de abandonar su conjunto habitacional.*

Estas cifras afectan al sector, opacan la imagen y labor institucional de funcionarios, empresarios y trabajadores comprometidos con su labor, pero, sobre todo, a los derechohabientes, quienes son los más perjudicados como habitantes y usuarios finales de la vivienda (negritas y subrayado míos). A 44 años de la fundación del Infonavit muchos de los conjuntos habitacionales financiados por el Instituto presentan deterioro físico aunado a problemas de convivencia vecinal. Persiste una falta de conocimiento sobre los regímenes condominales y se perciben alteraciones en el uso de suelo establecido inicialmente para la vivienda. Con el paso del tiempo se generan invasiones de los espacios públicos destinados a servicios, espacios de convivencia, jardines o estacionamiento. Esto lleva a la pérdida y deterioro de las áreas comunes, y debido a la ausencia de esquemas de organización vecinal y al incumplimiento o inexistencia de cuotas de mantenimiento, los conjuntos pierden valor patrimonial, disminuyen la calidad de vida de sus habitantes y carecen de cohesión social...”

Como se aprecia en el texto anterior, el INFONAVIT está consciente de la problemática, reconoce que las deficiencias en calidad y diseño, así como la ubicación lejos de centros urbanos y la carencia o insuficiencia de los servicios básicos llevan a la pérdida de valor de las viviendas, así como inducen al abandono de las mismas y, por tanto, las afectaciones son tanto para los acreditados como para el Instituto mismo (quien otorga los créditos para vivienda).

Entonces, ¿qué se puede hacer al respecto para prevenir que eso ya no suceda y resolver los casos vigentes? Del análisis realizado a las causas expuestas al principio, consideramos que podrían emprenderse diversas acciones para coadyuvar a superar el problema:

Alternativas

- Previo a la autorización del proyecto y al otorgamiento del permiso para construir, que las autoridades correspondientes realicen una verificación exhaustiva de los espacios físicos; ello a fin de asegurar que son idóneos para establecer desarrollos habitacionales. En caso contrario, y si se otorgan permisos, que se aplique lo dispuesto en los artículos 104, 105, 106, 107 y 108 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Que las instituciones crediticias, previo al otorgamiento de los créditos, comprueben que el reporte de resultados del informe de verificación, del verificador, consigne que las áreas físicas resultaron idóneas para establecer desarrollos habitacionales. Caso contrario, que sea motivo para dejar en pausa y revisión la solicitud de crédito.

- Establecer un mecanismo que permita asegurar que en el proceso de revisión de la obra o del proceso constructivo, el Verificador efectivamente vaya a la obra que ejecuta el constructor o promotor inmobiliario y compruebe que las viviendas se construyen apegadas al proyecto autorizado; caso contrario, que se apliquen los preceptos que establece el artículo 108 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Que las instituciones crediticias o empresas certificadas, apliquen pruebas a los materiales y que el reporte de resultados forme parte del informe de verificación. Caso contrario, que se apliquen sanciones de corresponsabilidad por daños y perjuicios.
- Que en la Legislación aplicable, se establezcan mecanismos que aseguren que los proyectos que se presenten para autorización, cumplan con los preceptos de vivienda digna establecidos por la Ley de Vivienda: *“ARTICULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”*. En caso contrario, que se apliquen sanciones de corresponsabilidad por daños y perjuicios.
- Que en la Legislación aplicable se establezcan mecanismos que aseguren que previo a la autorización de créditos o apoyos para adquisición de vivienda, se informe pormenorizadamente (verbalmente y por escrito) por parte del desarrollador al prospecto del crédito, sobre las condiciones constructivas y de los servicios públicos que se garantizarán al adquirente de la vivienda.
- Informar verbalmente y por escrito a los compradores sobre sus derechos, para que hagan efectiva la garantía de vicios ocultos, incluso solicitar la intervención de las autoridades competentes si es necesario.
- Fortalecer la legislación en materia de responsabilidad civil y penal, para proteger al comprador de vivienda y a su patrimonio.
- Asegurar que previo a la autorización de créditos o apoyos para adquisición de vivienda, se informe pormenorizadamente por parte del desarrollador al prospecto del crédito (verbalmente y por escrito), sobre las condiciones constructivas y de los servicios públicos que se garantizarán al adquirente de la vivienda.

Todo lo anterior se enmarca en los objetivos planteados en el artículo 1 de la Ley de Vivienda. Además, es claro que la edificación de viviendas de interés social y de nivel medio resulta relevante para el sector de la construcción, y éste a su vez para el Producto Interno Bruto (PIB), como se aprecia en el citado texto del Arq. Carlos Zedillo.

Asimismo, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la vivienda aporta hasta el 14% del PIB, aunque hay que desagregar estos 14 puntos porcentuales para entender su dimensión real, sin incluir el valor de la renta imputada equivalente al 8%, dejando el 6% a la construcción de vivienda nueva.

En el contexto anterior, si bien en la Ley se establece que la vivienda es un área para el desarrollo nacional, no es suficiente instituir que *“El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia...”*, pues el alcance de la acción del Estado queda limitado a inducir, a promover, a estimular, a establecer, a constituir.

Sin embargo, el desarrollo nacional requiere de acciones más categóricas, como regir y garantizar para que efectivamente se presida, gobierne, tutele, avale, evalúe, certifique o sancione las acciones y gestiones materia de la Ley, para el propio sector público y para los sectores social y privado.

Del mismo modo, en el diseño, ejecución y evaluación de políticas públicas y programas nacionales, se requiere necesariamente de instrumentar acciones de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipal; y de los sectores público, social y privado para que, en un sentido de genuino y verdadero interés por atender la problemática sectorial de que se trate, se vayan conociendo los resultados de su aplicación y el impacto en el desarrollo nacional.

Bajo esa premisa, no abona en mucho si los resultados de la evaluación de las políticas públicas y de los correspondientes programas no se dan a conocer y analizan constructivamente entre quienes integran, para la materia que nos ocupa, el Sistema Nacional de Vivienda, y en particular ante el Consejo Nacional de Vivienda en el que, de acuerdo a lo que establece el Artículo 30 de la Ley de Vivienda, en esa instancia colegiada se instituye que participarán instancias gubernamentales y los diversos sectores de la sociedad.

Por lo que, dejar el proceso de evaluación y seguimiento de la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia sólo en el ámbito de competencias de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), sin establecer la obligatoriedad de presentarla en el Consejo Nacional de Vivienda para que efectivamente éste sea una verdadera instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal, sería tanto como ser juez y parte.

Ello podría derivar en dejar de concebir y programar acciones de mejora que, de ser necesario, corrijan las estrategias que den más y mejores resultados, y sobre todo que éstos impacten en el bienestar de la población, específicamente por la materia que nos ocupa, a través del disfrute de una vivienda con calidad, una vivienda verdaderamente digna.

Sin embargo, en materia de coordinación institucional, habrá que tomar las medidas necesarias para asegurar que se cumpla con el fin propuesto; ya que no obstante *“La creación, hacia mediados de 2001, de la Comisión Nacional de Vivienda (Conafovi) y del Consejo Nacional de Vivienda no han sido adecuadamente evaluados, pero es posible decir que, si bien su decreto de creación tenía como premisa importante la participación de todos los actores involucrados en los procesos de producción, financiamiento, distribución y gestión de la vivienda en el país, ha habido una presencia excesiva de los sectores empresariales, industriales y de desarrolladores en desmedro de las organizaciones civiles pertenecientes a los estratos populares. Esto se ha notado en algunas instancias gubernamentales de representación, y también en la falta de una organización unificada de los sectores más necesitados, para los cuales los programas de vivienda han sido cada vez más limitados.*

“El Conafovi cambió su nombre y se denomina Comisión Nacional de la Vivienda (Conavi), y el citado Consejo Nacional no se ha reunido en siete años, aun cuando ha sido reinstalado recientemente por la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), dentro de la cual se ha incluido a la Conavi.”.

En ese tenor, en el artículo 3 de la Ley, queda establecido que *“Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 Constitucional, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general a lo que marca la Ley de Vivienda y el Plan Nacional de Desarrollo”.*

De igual forma establece que *“Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto por dicha Ley”;* sin embargo, el alcance de la acción *“cuidarán”* queda insuficiente, en tanto se circunscribe a un quehacer de atender, vigilar, custodiar y hasta defender, por lo que se hace indispensable ampliar el alcance de la acción vinculándola a la responsabilidad que le impone el propio compromiso del encargo a los servidores públicos.

El concepto de vivienda digna requiere urgentemente ser alineado al contexto de los preceptos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a la concepción de construcción de calidad y salubridad, bajo una perspectiva de suficientes espacios habitables y auxiliares, privacidad y comodidad para sus habitantes.

Al respecto, resulta importante reflexionar sobre lo que se cita en la exposición de motivos de la iniciativa de varios senadores para expedir la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano_:

“Al separar los lugares de residencia, comercio y trabajo, se destruyó el ecosistema urbano, y se terminó con la vida de barrio basada en el acceso peatonal desde las residencias a las áreas de empleo y consumo y de equipamientos sociales directamente asociados a las viviendas, en perjuicio de los ciudadanos y de las pequeñas empresas familiares.

“Así mismo, el modelo urbano también provocó una segregación socioeconómica mediante otras regulaciones como: lotes mínimos, alturas máximas, coeficientes de uso u ocupación de suelo la imposición de cajones mínimos de estacionamiento, así como el no reconocimiento de la urbanización progresiva y la auto-producción como una realidad en nuestras ciudades. Por otro lado, estas disposiciones encarecieron el precio de la vivienda en el centro de las ciudades; por otro, se expulsó a los más pobres a la informalidad urbana, a las periferias sin servicios públicos adecuados e, incluso, a zonas de alto riesgo donde corren peligro sus vidas.

“Un elemento fundamental de esta segregación social y espacial, han sido también los excesos de los mercados inmobiliarios (formal e informal) derivados de una mala regulación e inacción gubernamental. Una de sus consecuencias más evidentes es que las familias más pobres no pueden pagar los precios de un lote habitacional bien localizado y legalizado dentro de las ciudades y que persiste el proceso circular y acumulativo de la irregularidad en la tenencia de la tierra urbana.

“Finalmente, la traza de las vialidades y parques se relegó a la conveniencia de los desarrolladores privados. Los cuales, por lógica, tomaron decisiones con base en el interés particular de sus propios fraccionamientos con una visión de corto plazo. Por ello, se rompió la posibilidad de generar una estructura de espacios públicos e interconexiones viales coherentes que permitan la funcionalidad de la ciudad como un todo.

“De esta forma el paradigma urbano imperante en gran parte del mundo (sin excepción de México), ha inhibido la capacidad de la ciudad para adaptarse ante un entorno complejo y ha impuesto a un modelo que segrega arbitrariamente a las personas en las urbes y que margina y expulsa a los más pobres a las periferias, además de afectar de manera creciente las condiciones ambientales y reducir las perspectivas de muchas ciudades de avanzar hacia un estado de prosperidad.”

Por todo lo anterior, en los artículos 4, 5 y 8 de la Ley de Vivienda se hace imprescindible cambiar el vocablo *mínimo* por el de *necesario*, pues se advierte que éste es tomado en sentido literal por los desarrolladores al considerar superficies minúsculas para las áreas habitables y auxiliares; por lo que debe llevarse a una visión más amplia y de obligatoriedad.

El artículo 6 de la Ley de Vivienda, se refiere a los lineamientos que deberá considerar la Política Nacional de Vivienda. Específicamente el IV párrafo refiere la acción que deberá llevarse respecto a la calidad de la vivienda: *“Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares...”*. No obstante, el alcance de la acción *“fomentar”* queda demasiado limitada para asegurar que efectivamente la Política Nacional de Vivienda cumpla con los preceptos de la Ley, razón por la que debe darse contundencia a este lineamiento.

De igual forma, se requiere actualizar el marco jurídico vinculado a la Ley de Vivienda, como lo es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Asimismo, en la Ley de Vivienda se hace necesario dejar de forma explícita que el precepto de vivienda digna, sea adoptado plenamente por la Comisión Nacional de la Vivienda; en el marco de sus facultades para: *“Formular, ejecutar conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia”*.

Por lo que corresponde al Consejo Nacional de Vivienda, y siendo éste una *“instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal”*, tendrá que asegurarse que éste obligatoriamente sesione y cumpla con los preceptos contenidos en la Ley de Vivienda.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Honorable Soberanía, la siguiente **Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma diversas disposiciones de la Ley de Vivienda:**

ARTÍCULO ÚNICO. - Se modifican los párrafos segundo y tercero del artículo 1, el artículo 2, el cuarto párrafo del artículo 3, la fracción IV del artículo 4, el artículo 5, la fracción IV del artículo 6, la fracción XVII del artículo 8, el artículo 16, las fracciones XI, XII, XIII, XIV, XX y XXII del artículo 19, el artículo 28, la fracción IV del artículo 29, el primer párrafo del artículo 30 y el tercer párrafo del artículo 71, todos de la Ley de Vivienda, para quedar como sigue;

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado **regirá, garantizará,** impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley **y con lo establecido en los artículos 2, 3 fracción XVII y 4 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas. **Los resultados de su aplicación, se evaluarán por la Comisión Nacional de Vivienda y se presentarán anualmente ante el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI).**

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

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones de esta Ley...

...

...

...

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, **serán responsables de** que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a III. ...

IV. Espacios Habitables: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones **necesarias** de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y **condiciones necesarias** que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas;

V. a XIV. ...

ARTÍCULO 5.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios **necesarios**; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos del mercado respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto...

I. a III. ...

IV. Impulsar medidas que aseguren la calidad de la vivienda y la **dimensión mínima de superficie adecuada** de los espacios habitables y auxiliares;

V. a XII. ...

ARTÍCULO 8.- El Programa Nacional de Vivienda contendrá:

I. a XVI. ...

XVII. Los requerimientos **necesarios** que deban ser materia de coordinación con entidades federativas y municipios para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda, y

XVIII. ...

...

ARTÍCULO 16.- Corresponde a la Comisión el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el programa nacional de vivienda del Gobierno Federal, en los términos de la presente Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, **Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, particularmente lo establecido en el artículo 8**, y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 19.- Corresponde a la Comisión:

I. a X. ...

XI. Promover la expedición de normas oficiales mexicanas en materia de vivienda **y asegurar que éstas integren el principio de vivienda digna y decorosa**, considerando los procesos de generación, edificación, comercialización y mantenimiento, así como las diversas modalidades productivas, en los términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización;

XII. Participar en la elaboración, revisión y aprobación de las Normas Mexicanas que correspondan de acuerdo a su competencia y de conformidad a las disposiciones jurídicas aplicables **y asegurar que éstas integren el principio de vivienda digna y decorosa**;

XIII. Promover y apoyar la constitución, operación y **evaluación** de organismos de certificación y normalización, unidades de verificación y laboratorios de prueba a fin de contar con las normas y mecanismos que coadyuven a la habitabilidad, seguridad y calidad de las viviendas y desarrollos habitacionales, de conformidad con las disposiciones aplicables, **así como asegurar que éstas integren el principio de vivienda digna y decorosa**;

XIV. Fomentar y apoyar medidas que **garanticen** la calidad de la vivienda;

XV. a XIX. ...

XX. Realizar y promover investigaciones y estudios en materia de vivienda, **presentarlos ante el Consejo Nacional de Vivienda** y difundir públicamente sus resultados, así como coordinar las acciones necesarias para el otorgamiento y entrega del Premio Nacional de Vivienda;

XXI. ...

XXII. Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la generación de vivienda **digna**, así como para autoproductores, autoconstructores y autogestores de vivienda;

XXIII. a XXIV. ...

ARTÍCULO 28.- El Consejo será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal, que tendrá por objeto proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución, seguimiento **y evaluación** de la Política Nacional de Vivienda.

ARTÍCULO 29.- Para el cumplimiento de su objeto, el Consejo tendrá las siguientes funciones:

I. a III. ...

IV. Proponer criterios para la planeación, ejecución **y evaluación** de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos federal, regional, estatal y municipal;

V. a VIII. ...

ARTÍCULO 30.- El Ejecutivo Federal determinará la forma de integración del Consejo, atendiendo principios de pluralidad y equidad, considerando el régimen federal del país y la representatividad de los sectores público, social y privado. El Consejo sesionará **obligatoriamente** de manera ordinaria cada **seis meses**, y de manera extraordinaria cuando así se requiera.

I. a VIII. ...

ARTÍCULO 71.- Con el propósito de ofrecer calidad de vida...

...

Las autoridades del Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, verificarán que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta Ley en materia de calidad y sustentabilidad de la vivienda, y a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, **e informarán de ello al Consejo Nacional de Vivienda.**

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro a los 28 días de mayo de 2018.

DIP. MARISOL VARGAS BARCENA

Fuentes consultadas:

- <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/56531.pdf> Carlos Zedillo, PRESENTACIÓN; Revista *Vivienda Infonavit*. Tercera época, volumen 1, número 1; Noviembre 2016. Publicación del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Pp. 7-10.
- <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/56531.pdf> Martha Schteingart, “POLÍTICAS HABITACIONALES Y GOBERNANZA”; Revista *Vivienda Infonavit*. Tercera época, volumen 1, número 1; Noviembre 2016. Publicación del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Pp. 16-18-21.
- http://www.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/63/2/2016-09-13-1/assets/documentos/Inic_Conjunta_Reforma_Urbana_LGAHOTDU.pdf Pp. 9-10.
- <https://www.gob.mx/conavi/articulos/cinco-problemas-provocados-por-vivir-en-hacinamiento?idiom=es>
- <https://www.vanguardia.com.mx/articulo/el-119-de-los-mexicanos-vive-en-hacinamiento-inegi>
- <http://designificados.com/hacinamiento/>
- <http://www.coveg.gob.mx/seiisv/modulos/secciones/indicadores/indicadores/Indicador%2014.pdf>

- <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/economia/2015/10/12/sedatu-lanza-programa-contra-hacinamiento-en-viviendas>
- https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/390986d5-32b7-4fd8-8b8e-34015a756d5c/Infonavit_UNU_Habitat_III.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.zrtC

<https://www.gob.mx/conavi/articulos/cinco-problemas-provocados-por-vivir-en-hacinamiento?idiom=es>

<https://www.vanguardia.com.mx/articulo/el-119-de-los-mexicanos-vive-en-hacinamiento-inegi>

<https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/56531.pdf> Carlos Zedillo, PRESENTACIÓN; Revista *Vivienda Infonavit*. Tercera época, volumen 1, número 1; Noviembre 2016. Publicación del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Pp. 7-10.

<https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/56531.pdf> Martha Schteingart, “POLÍTICAS HABITACIONALES Y GOBERNANZA”; Revista *Vivienda Infonavit*. Tercera época, volumen 1, número 1; Noviembre 2016. Publicación del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Pp. 16-18-21.

http://www.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/63/2/2016-09-13-1/assets/documentos/Inic_Conjunta_Reforma_Urbana_LGAHOTDU.pdf Pp. 9-10.