

## **INICIATIVA QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA, EN MATERIA DE RECONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO COMO MECANISMO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A ELLA, A CARGO DE LA DIPUTADA ADRIANA GABRIELA MEDINA ORTIZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO.**

Quien suscribe, diputada Adriana Gabriela Medina Ortiz, integrante del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano en la LXIV Legislatura de la Cámara de Diputados, con fundamento en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 6, numeral 1, fracción I y los artículos 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados del honorable Congreso de la Unión, someten a consideración de esta asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de los artículos 2, 4, 5 y 17 de la Ley de Vivienda en materia de reconocimiento del arrendamiento de vivienda como mecanismo para garantizar el derecho a la vivienda, con base en la siguiente:

### **Exposición de motivos**

En la actualidad las dinámicas del mercado de desarrollo de vivienda, los límites de la sostenibilidad ambiental ante el desarrollo de vivienda, y los costos de los trámites correspondientes a garantizar el derecho a la vivienda desde una perspectiva en la que dicho derecho implique la propiedad legítima de la misma, hacen prácticamente inviable la obligación del Estado para garantizar el derecho a la vivienda. Esta problemática de encarecimiento del desarrollo de vivienda parte, entre otras cosas, de la interpretación en las políticas públicas sobre el precepto legal que vincula el acceso al derecho a la vivienda con la propiedad de la misma, planteado en el artículo 2 de la Ley de Vivienda que a la letra dice: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y... brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión”. Ello implica que al buscar garantizar el derecho a la vivienda, se tiene que garantizar la propiedad de la misma en beneficio del derechohabiente.

Consecuentemente el financiamiento de los trámites en muchos casos llega a complejizar los esfuerzos del Estado por garantizar el derecho a la vivienda encareciéndose los trámites con los aspectos inherentes a comprar terrenos, transferir la propiedad de los mismos y construir en ellos. Poniendo esto en perspectiva, si consideramos que el 33.4 por ciento de la población económicamente activa vive con menos de 7 mil pesos al mes, y casi el 90 por ciento de la población económicamente activa recibe menos de 11 mil pesos al mes; que el costo promedio de construcción por metro cuadrado en las tres zonas metropolitanas del país llega a estar entre 31 y 35 mil pesos por metro cuadrado, y que los trámites notariales rondan del 4 por ciento al 12 por ciento del valor de la propiedad, más otros costos de trámites burocráticos, entonces resulta evidente que el costo de intentar refrendar el derecho a la vivienda con la propiedad de la vivienda es tan alto que resulta inviable abatir el rezago inherente a lograr garantizar el derecho a la vivienda.<sup>1</sup>

Aunado a lo inmediato anterior para intentar atender la responsabilidad de garantizar el derecho a la vivienda tendríamos que dejar de generar demanda y construir al menos 9 millones de viviendas que es el estimado para el total de la Población Económicamente Activa que tiene un trabajo formal, pero si quisiéramos considerar al 56 por ciento de la población económicamente activa que se desempeña en el espacio de la informalidad<sup>2</sup> la cifra aumentaría aún más.

Derivado de todo lo anterior, resulta evidente que persistir en que de manera exclusiva el derecho a la vivienda debe estar vinculado a que en todas las modalidades de políticas públicas, el beneficiario de las políticas orientadas a este derecho sea también propietario, es uno de los motivos que proyectan la inaplicabilidad de ese derecho por los costos adicionales implícitos en los trámites destinados a establecer la propiedad.

Como respuesta a dicho problema ha surgido la idea de generar cambios a la normatividad para permitir modalidades en las que el estado subsidie o apoye a los particulares en el pago de arrendamientos, desvinculando el derecho a la vivienda de la propiedad de la misma. Ello, salvaguardando en todo momento la legítima propiedad del bien inmueble en el arrendador y la libertad de arrendador y arrendatario para participar en dichos programas, suspender la relación de arrendamiento o prolongarla sin que ello implique riesgo alguno sobre la titularidad de la propiedad del bien inmueble en beneficio del arrendador.

Derivado de todo lo anterior la presente iniciativa propone establecer modalidades de apoyo al derecho a la vivienda en las que se pueda desligar el derecho a la vivienda del hecho de la propiedad de la vivienda, con la finalidad de hacer viable la garantía del derecho a la vivienda mediante el arrendamiento. Ello, a través de facultar la participación de los tres ámbitos de gobierno en la promoción, reglamentación y vigilancia de mecanismos como el arrendamiento de vivienda para impulsar nuevos medios para garantizar el derecho a la vivienda, proteger la titularidad de la propiedad del bien inmueble en beneficio de los arrendadores, asegurándose que la participación y permanencia en ese tipo de modalidades sea libre y sin consecuencias negativas sobre la propiedad del bien inmueble en beneficio del arrendador y promoviendo condiciones de libre competencia en el mercado de arrendamiento de vivienda.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me sirvo someter a consideración de esta soberanía, la siguiente iniciativa con proyecto de

**Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de los artículos 2, 4, 5 y 17 de la Ley de Vivienda en materia de reconocimiento del arrendamiento de vivienda como mecanismo para garantizar el derecho a la vivienda**

**Artículo Único. - Se reforma el artículo 5; se adiciona el artículo 2; se adiciona una fracción I recorriendo el orden de las subsecuentes en el artículo 4, y se reforman las fracciones V y VI, adicionando una fracción VII en el apartado A, y se reforman las fracciones VI y VII, adicionando una fracción VIII en el apartado B del artículo 17 de la Ley de Vivienda para quedar como sigue:**

**Artículo 2.- ....**

**Sin menoscabo de los esfuerzos que el Estado realice para garantizar el derecho a la vivienda, y con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de quienes no cuentan con vivienda propia, podrá promover la creación e implementación de programas y políticas públicas en los que subsidie de manera directa o indirecta el arrendamiento de vivienda. El establecimiento de estos programas deberá cumplir con los siguientes requisitos:**

- a) La participación y permanencia en los programas por parte de arrendadores debe ser opcional, libre y sin coacción alguna, garantizando en todo momento su derecho a dejar de participar en dichos programas.**
- b) La titularidad sobre la propiedad legal y efectiva del bien inmueble en beneficio de los arrendadores deberá ser garantizada en todo momento, así como la preservación del bien inmueble.**
- c) Los programas y acciones deberán promover la libre competencia en el mercado de arrendamiento de viviendas.**
- d) Los programas y acciones deberán ser temporales, y estar orientados a atender provisional y subsidiariamente las necesidades básicas de la población que carece de una vivienda propia.**

e) El Estado garantizará que, una vez concluida la relación de arrendamiento, el bien inmueble sea entregado en buenas condiciones por el arrendatario al arrendador.

**Artículo 4.-** Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

**I. Arrendamiento de vivienda:** el proceso de poner o dar en arrendamiento una vivienda, realizado por quien detenta la propiedad o legítima posesión de la vivienda, y libremente desee participar en programas gubernamentales en los que el Estado subsidie directa o indirectamente la renta de una vivienda, y cuya relación de arrendamiento durará mientras quien detenta la propiedad o legítima posesión de la vivienda lo disponga, de acuerdo con las estipulaciones de los contratos que decidan consensar libremente de manera tripartita entre el gobierno, el arrendador y el arrendatario.

**II. a XVI. ...**

**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 mínimos; 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 de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito. **Asimismo, de manera temporal podrá recurrirse a programas de apoyo al arrendamiento de vivienda como vía de atención provisional a los fines del derecho a la vivienda, siempre que estos impliquen la protección de los derechos sobre la propiedad de quien funja como arrendador y salvaguarden la libertad de terminar la relación de arrendamiento.**

**Artículo 17.-** La Secretaría promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda, en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, municipales y, en su caso alcaldías, en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:

**A.-** Los gobiernos de las entidades federativas asuman las siguientes atribuciones:

**I. a IV. ...**

**V.** Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en los demás ordenamientos legales **aplicables;**

**VI.** Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y **vivienda, y**

**VII.** Reglamentar, promover y vigilar la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, salvaguardando la protección de la propiedad de quienes sean arrendadores y su libre participación en dichos programas. El ejercicio de esta atribución en ningún caso puede generar derechos de propiedad sobre el bien inmueble arrendado en beneficio del Estado o de las personas arrendatarias.

**B.-** Los municipios o las alcaldías asuman las siguientes atribuciones:

**I. a V. ...**

**VI.** Coordinar acciones con el gobierno de su entidad federativa con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y **vivienda;**

**VII.** Coordinar acciones en materia de suelo y vivienda con otros municipios u otras alcaldías, bajo criterios de desarrollo regional, ordenamiento territorial, planeación urbana y vivienda sustentable, procurando el aprovechamiento y explotación racional de los recursos naturales y el respeto al medio **ambiente, y**

**VIII. Implementar y coordinar acciones con el gobierno de la identidad para proteger la propiedad de quienes decidan participar libremente como arrendadores y detenten los derechos legítimos sobre una vivienda que participe de manera libre en programas temporales de arrendamiento de vivienda. Asimismo, promover e incentivar programas para apoyar mediante subsidios el arrendamiento como medida para garantizar el derecho a la vivienda, y promover condiciones de libre competencia en el mercado de arrendamiento de viviendas.**

### **Transitorios**

**Primero.** - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**Segundo.** – Una vez que el presente decreto entre en vigor, su implementación iniciará a partir del siguiente ejercicio fiscal inmediato posterior a la fecha de entrada en vigor.

### **Notas**

1 Información disponible en Daphne García, ¿Cuánto cuesta escriturar una casa en México?, Inmueble24, 28 de agosto de 2019, disponible en <https://www.inmuebles24.com/noticias/noticias/venta/cuanto-cuesta-escribir-una-casa-en-mexico/> y Miriam Castro, ¿Cuánta gente en México tiene ‘suelditos’ de 40 a 50 mil pesos mensuales?, Milenio 15 de diciembre de 2021, disponible en <https://www.milenio.com/negocios/salarios-mexico-gente-gana-40-mil-50-mil-pesos-mes>

2 Información aportada tanto por parte de Gonzalo Méndez Davalos, presidente de la Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda, así como por Agustín Rodríguez López, vocal ejecutivo del Fondo de la Vivienda del Instituto del Seguro Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, durante sus respectivas participaciones en el parlamento abierto a distancia sobre la vivienda adecuada, celebrado por la Comisión de Puntos Constitucionales el 19 de marzo de 2021. Véase:

<https://twitter.com/CanalCongreso/status/1372944357049917443?s=1001>

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 7 de abril de 2021.

Diputada Adriana Gabriela Medina Ortiz (rúbrica)