

## **INICIATIVA QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA, EN MATERIA DE VIVIENDA ADECUADA Y ASEQUIBLE, SUSCRITA POR LAS DIPUTADAS MARIANA MANCILLAS CABRERA, ANNIA SARAHÍ GÓMEZ CÁRDENAS, WENDY MARICELA CORDERO GONZÁLEZ Y LEGISLADORES INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PAN**

Las suscritas, Mariana Mancillas Cabrera, Annia Sarahí Gómez Cárdenas y Wendy Maricela Cordero González, diputadas en la LXV Legislatura del Congreso de la Unión, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, numeral 1, fracción I; 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, sometemos a consideración de esta soberanía, la siguiente **iniciativa con proyecto de por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda**, al tenor de la siguiente:

### **Exposición de Motivos**

1. El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-Hábitat estima que en México al menos 38.4 por ciento de la población habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua y saneamiento. Esta estimación podría ser mucho mayor si se considera la ubicación de la vivienda en áreas de riesgo y la ausencia de seguridad en la tenencia de la tierra como factores de precariedad y vulnerabilidad, así como el número de personas que habitan en desarrollos de vivienda alejados de las áreas urbanas consolidadas, donde las fuentes de empleo y los servicios públicos de buena calidad son insuficientes, y aquellos que residen en viviendas que no están adaptadas a las condiciones climáticas, a sus necesidades físicas o a su identidad cultural.<sup>1</sup>

En nuestro país, garantizar una vivienda adecuada y asequible es una materia pendiente, persisten problemas que no permiten garantizar este derecho. En las últimas dos décadas del siglo pasado, la conformación de las ciudades y el uso de suelo cambio de manera significativa creando nuevos problemas como asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, sin la infraestructura necesaria, sin redes de distribución de agua potable y drenaje, no cuentan con energía eléctrica, el combustible que emplean para cocinar o calentar los alimentos es leña o carbón y en muchos de los casos encuentran enormes dificultades para acceder a fuentes de agua seguras.

En este sentido, ONU-Hábitat estima que en 2016 existían 12.6 millones de viviendas en condición de rezago habitacional (38.4 por ciento de las viviendas particulares habitadas en el país). El rezago afecta principalmente a los grupos más vulnerables de la población: hogares con bajos ingresos, trabajadores informales, mujeres, indígenas, jóvenes y desplazados por la violencia para quienes, además, el acceso a una vivienda adecuada se produce en condiciones de mayor dificultad.<sup>2</sup>

Otro factor por considerar en el derecho a la vivienda adecuada y asequible, son las zonas de alto riesgo en donde se encuentran ubicadas y el tamaño de las viviendas. Más de 87.7 millones de mexicanos viven en zonas consideradas de alto riesgo ante fenómenos naturales y climáticos. Entre 2000 y 2016, incluyendo los sismos de 2017, los desastres relacionados con estos eventos provocaron daños sustanciales en más de 1.4 millones de viviendas. Los desastres vinculados con el cambio climático causaron 82.6 por ciento de estas afectaciones, mientras los desastres naturales provocaron el 17.4 por ciento. Entre 2000 y 2016 estos daños se cuantificaron en más de MXN 424 930 millones (USD 22 969 millones).<sup>3</sup>

2. El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) publicó el Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018, en el estudio señala: “Los hallazgos del estudio apuntan a que en México el derecho a la vivienda digna y decorosa no se está garantizando plenamente. La accesibilidad a ella es desigual e implica un riesgo para la satisfacción de necesidades básicas de una parte significativa de la población. La disponibilidad de los componentes del derecho a la vivienda digna y decorosa es limitada en ciertas regiones y para ciertos grupos. La calidad se ve afectada por la ausencia de condiciones materiales y técnicas en un sector importante de la población, así como por la necesidad de consolidar mayor capital social en los barrios.”

Referente a los retos que implica la vivienda digna y decorosa se expone: “Como balance general, se puede afirmar que los principales retos en cuanto al derecho a la vivienda digna y decorosa se sitúan en la alta presencia de rezago en la vivienda; en la dificultad de los más pobres (población ubicada en el decil seis o menos de ingresos) para adquirir una vivienda; en la inseguridad en la tenencia de las viviendas, principalmente en el caso de las mujeres indígenas; en la escasez de reservas territoriales para vivienda dotado de infraestructura y próximo a las fuentes de empleo; en las desigualdades en cuanto a acceso a servicios en el ámbito rural y las periferias urbanas; en las acuciantes brechas identificadas entre las viviendas de comunidades indígenas, el ámbito rural y el urbano, así como en los problemas que representan las zonas metropolitanas en lo referente a los tiempos de traslado a las fuentes de empleo y la baja calidad comunitaria en los barrios.”<sup>4</sup>

3. De acuerdo con el Estudio Diagnostico existe una enorme relación entre la pobreza y el derecho a la vivienda, la población más vulnerable tiene carencias en la calidad de los materiales, presenta un grado de hacinamiento y el tamaño de la vivienda es pequeño:

“La pobreza está ligada a la falta de acceso a una vivienda digna en México, que se manifiesta en la carencia por calidad de los materiales y hacinamiento. Esto se constató con la información relativa al porcentaje de la población que se encuentra por debajo de la línea de pobreza por ingresos estimada por el Coneval (2017): 50.6 por ciento nacional, por la alta prevalencia de rezago de vivienda: 44.7 por ciento nacional (INEGI, 2015), y con la información de ingreso promedio per cápita por decil económico (INEGI, 2017; Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, 2016) y su vínculo con la exclusión del mercado formal de vivienda (los primeros seis deciles virtualmente excluidos) (HIC, 2017).

La población más vulnerable no tiene acceso al mercado de vivienda, ya que se requiere percibir un ingreso de al menos cinco salarios mínimos para ello, lo cual excluye a los primeros seis deciles de la población, aproximadamente 73.6 millones de mexicanos.”

4. Dentro del derecho a la vivienda adecuada y asequible, se debe considerar no solo el material con el cual se construye la vivienda, también debe tomarse en cuenta el tamaño. Si bien es cierto, en nuestro país, las Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social establece que la superficie para vivienda es de los 38 a 44 metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como mínimo, estas medidas por lo general no se respetan, las Normas Técnicas Complementarias para los Proyectos Arquitectónicos presentan también dimensiones para la vivienda unifamiliar y plurifamiliar la cual debería de ser de 69 m<sup>2</sup> sumando todos los espacios de recamaras, sala estancia, comedor, cocina, cuarto de lavado, baños y estancia o espacio único habitable, las dimensiones que presentan las Normas Técnicas tampoco se respetan, por lo general se construye vivienda con dimensiones inferiores. Por otro lado, las casas de interés social tienen una dimensión de 42 m<sup>2</sup>, es decir, el espacio es inferior por un mínimo de 27 m<sup>2</sup>. Es importante considerar que las dimensiones y el tamaño de las viviendas por lo general son muy diferentes, dependen de las Normas que publican las Entidades federativas y en algunos casos las constructoras no respetan esas dimensiones.

Como diputadas federales, consideramos de gran importancia ser sensibles a los acontecimientos sociales que afectan nuestra localidad y ser la voz de quien no la tiene, para dar a conocer y exigir estabilidad social, transparencia y liderazgo.

En el derecho a una vivienda adecuada y asequible, debe considerarse la dimensión y el tamaño de la vivienda, como se expresa en esta exposición de motivos, es necesario establecer medidas mínimas que debe contar una casa, las normas de operación en la actualidad no se respetan y no alcanzan a garantizar espacios adecuados para vivir.

Con la llegada de la pandemia producto del Covid-19, la forma de trabajo cambio y los espacios de algunas viviendas se transformaron para emplearse de formas distintas, en la vivienda ahora se trabaja, se toman clases, inclusive se hacen actividades de acondicionamiento físico, con espacios tan pequeños, no se puede considerar que se garantice este derecho, por lo anterior, es indispensable establecer los m<sup>2</sup> mínimos que debe tener una vivienda.

5. Referente a los conceptos de vivienda digna y decorosa, es importante considerar que, a finales del siglo pasado se incorporó en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, para dar cumplimiento a ese objetivo se instituyó que la Ley establecería los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Esta reforma a la Constitución se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1983. Los conceptos de vivienda digna y decorosa ya no son aplicables a la realidad actual.

La Organización de las Naciones Unidas a través de ONU-Hábitat, considera que el concepto de vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo. Debe satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye “vivienda adecuada” entre estos aspectos se encuentra la “asequibilidad” el concepto refiere que la vivienda debe ser adecuada y que sus costos no pongan en peligro o dificulten el acceso a otros derechos. De acuerdo a la Real Academia Española, el concepto de adecuada se refiere a: “apropiada para alguien o algo” mientras que asequible, señala: “que puede conseguirse o alcanzarse.”

ONU-Hábitat refiere que, “el derecho a una vivienda adecuada abarca libertades. Estas libertades incluyen en particular:

- La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;
- El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y
- El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos. Entre ellos figuran:

- La seguridad de la tenencia;
- La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio;
- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;
- La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.<sup>5</sup>

Los conceptos de vivienda digna y decorosa ya no son aplicables, el marco jurídico requiere ser actualizado para incorporar al derecho humano a la vivienda adecuada y asequible.

Para explicar de manera detallada la iniciativa propuesta, a continuación, exponemos el siguiente cuadro comparativo:

Por lo anteriormente expuesto, proponemos a esta soberanía la siguiente iniciativa con proyecto de

## **Decreto por el que se reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Vivienda**

**Artículo Único.** – Se reforma el artículo primero, primer párrafo, artículo segundo, artículo cuarto, fracción IX, XII, artículo quinto, primer párrafo, artículo 19 fracción I, artículo 34 fracción IV, artículo 77, primer párrafo 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 en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda **adecuada y asequible**.

...

...

Artículo 2.- Se considerará vivienda **adecuada y asequible** 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, la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos, **tendrá como mínimo 70 metros cuadrados**.

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

I a VIII...

IX. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda **adecuada y asequible**;

X y XI...

XII. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda **adecuada y asequible**;

XIII a XV ...

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 **adecuada y asequible** 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.

Artículo 19.- Corresponde a la Comisión:

I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda **adecuada y asequible**, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza;

II a XXV ...

Artículo 34.- Para cumplir con su objeto, la Comisión Intersecretarial tendrá las siguientes funciones:

I a III ...

IV. Conocer las evaluaciones de los programas de vivienda y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda **adecuada y asequible**, en su caso, formular las propuestas correspondientes;

V a VIII ...

Artículo 77.- La Secretaría y la Comisión fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda **adecuada y asequible**.

...

## Transitorio

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

## Notas



1 Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-Hábitat. La vivienda en el centro de los ODS en México recuperado de: <http://www.onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexicorevisión> hecha el 23 de febrero de 2023.

2 ONU-Hábitat y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) Vivienda y ODS en México recuperado de: [https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA\\_Y\\_ODS.pdf](https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf) revisión hecha el 23 de febrero de 2023.

3 Ibídem.

4 Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018, recuperado de: [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Estudio\\_Diag\\_Vivienda\\_2018.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf) revisión hecha el 24 de febrero de 2023.

5 Ibídem.

### **Fuentes Consultadas:**

(Infonavit), O.-H. y. (Noviembre de 2018). Vivienda y ODS en México. Obtenido de [https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA\\_Y\\_ODS.pdf](https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf)

ONU-Habitat, P. d. (abril de 2019). ONU-Hábitat. La vivienda en el centro de los ODS en México. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

Social, C. N. (Octubre de 2018). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018. Obtenido de [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Estudio\\_Diag\\_Vivienda\\_2018.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf)

Ciudad de México, a 28 de febrero de 2023.

**Diputadas:** Mariana Mancillas Cabrera, Annia Sarahí Gómez Cárdenas, Wendy Maricela Cordero González (rúbricas).