

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 9, APARTADO E DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE VIVIENDA QUE PRESENTA EL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO.

Quienes suscriben, **Diputado Royfid Torres González, Diputada Luisa Fernanda Ledesma Alpízar y Diputada Patricia Urriza Arellano** integrantes del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado D, inciso a), 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; y, 4, fracción XXI, 12, fracción II, y 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como los artículos 2, fracción XXI, 5, fracción I, 95, fracción II, 96 y 118, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someten a la consideración del Congreso de la Ciudad de México, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 9, APARTADO E DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VIVIENDA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto de dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

I. PROBLEMÁTICA A RESOLVER

El artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las familias tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y, que es en la legislación secundaria donde se deben establecer los

medios y apoyos necesarios para que este derecho se haga realidad.

El Estado debe garantizar el derecho a la vivienda, considerando el acceso a una vivienda digna y adecuada como un derecho social para todos los ciudadanos, independientemente de su perfil socioeconómico o sociocultural. El enfoque no debe ser únicamente económico, sino que debe priorizar el respeto a la dignidad de las personas y las familias, así como el bienestar de la comunidad en su conjunto.

En México, de los 32 millones de viviendas que existían en la década pasada, el 68% eran propias, el 16% rentadas, el 14% prestadas y el 2% se encontraban en alguna otra situación. De las viviendas propias, se estima que solo el 69% contaba con escrituras a nombre del residente, el 18% a nombre de alguien más que no la habitaba y el 13% no contaba con escrituras. Es importante destacar que la falta de escrituras era más pronunciada en áreas rurales (22.4%) y en hogares de personas hablantes de alguna lengua indígena (23.6%), en contraste con las áreas urbanas (9.7%)¹.

En las últimas décadas, el acceso a la vivienda se ha transformado en un negocio, prometiéndole la esperanza de propiedad a cambio de años o décadas de deuda. Sin embargo, esta solución nos hace vulnerables a las fluctuaciones de las circunstancias financieras, crediticias, políticas, sociales e inflacionarias, tanto a nivel nacional como internacional.

Es importante enfatizar que el Estado tiene la obligación de garantizar tanto la

¹ Coneval: Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa, “Primera edición, septiembre de 2019”. Disponible en: https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosier_es_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

propiedad privada como su tenencia. Asimismo, debe asegurar la disponibilidad de servicios básicos y de emergencia para afrontar cualquier eventualidad inesperada. El Estado también debe respetar la identidad cultural de cada región y proveer la infraestructura adecuada para prevenir el desplazamiento de asentamientos humanos. Este desplazamiento puede ser causado por condiciones climáticas adversas o por la inseguridad pública derivada de los altos índices de violencia generados por el crimen organizado.

Las reformas legales deben responder a las necesidades actuales, como facilitar el acceso a la vivienda para jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad. Es necesario replantear el enfoque que durante décadas ha convertido la vivienda en una carga económica, en lugar de un derecho.

A diferencia de otras generaciones que tuvieron la oportunidad de adquirir una vivienda mediante créditos o pago de contado, las generaciones actuales enfrentan dificultades para comprar una casa o departamento. Esto se debe a la falta de políticas públicas que se ajusten a las necesidades de la población, priorizando una política económica de negocios por encima del bienestar de las personas.

Uno de los objetivos principales de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** es establecer normas básicas e instrumentos de gestión para los tres órdenes de gobierno, a fin de regular el uso del territorio y los asentamientos humanos en el país. Esto se debe hacer con pleno respeto a los derechos humanos de quienes buscan mantener o adquirir una vivienda, y cumpliendo con las obligaciones del Estado para promover, respetar, proteger y garantizar los derechos adquiridos.

Es importante señalar que la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** establece la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en asuntos relacionados con los asentamientos urbanos y su planificación. Asimismo, determina, de acuerdo con sus atribuciones, los actos y el aprovechamiento del suelo que se haya designado dentro de una zona de urbanización o zonificación. Todo ello, conforme al número de población y las características geográficas de cada región del país donde se encuentren los asentamientos humanos.

El informe “Derecho a la Vivienda” (2018) del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) destaca que, a pesar del precepto constitucional de vivienda digna y decorosa, persisten irregularidades y abusos por parte de autoridades y particulares. Los datos del informe revelan una preocupante realidad: cerca de 14 millones de hogares en México, equivalentes al 45% del total de viviendas reportadas en 2018, no gozan de este derecho constitucional.

“Esto implica que sólo 17.5 millones de hogares se encuentran en condiciones favorables para el desarrollo humano, social y económico de quienes los habitan. Estas viviendas pertenecen mayoritariamente a los deciles más altos del país y a las regiones urbanas. En los deciles 9 y 10 sólo se presenta rezago en 20.9% de las viviendas”.

El Coneval también indica que la situación es más grave en las zonas rurales, donde se estima que 8 de cada 10 viviendas carecen de espacios dignos y presentan rezagos de construcción, como áreas o espacios sin terminar. Incluso, debido a los altos costos de los materiales de construcción, se utilizan materiales de mala calidad, especialmente en estados como Chiapas, Oaxaca y Guerrero².

² *Íbidem.*

A pesar de que el derecho a la vivienda está reconocido como un derecho humano en la constitución y los tratados internacionales, y es un derecho inherente de las personas que puede ser exigible al Estado a través de las autoridades competentes, aún no se han establecido las condiciones mínimas de seguridad, autonomía e independencia que garanticen su pleno ejercicio.

En México, hemos construido una visión colectiva y personal de los derechos y libertades que deben implementarse de acuerdo con los cambios sociales y la época. Esto refuerza el respeto de los derechos humanos, el acceso pleno a la justicia y la paz, a través de la defensa, vigilancia y difusión de programas estatales de vivienda.

El sistema jurídico mexicano ha asumido un papel crucial debido a la demanda social, por lo que se requiere una revisión urgente para trazar una nueva ruta y abordar las incompatibilidades estructurales, económicas y sociales que surgen en los procesos de planificación y estructuración de una vivienda adecuada.

Los altos costos de créditos y arrendamientos son resultado de la especulación sobre el uso del suelo y la falta de un diseño participativo urbano, lo cual propicia el abuso por parte de inmobiliarias. El acceso a la vivienda se ha convertido en un negocio lucrativo, con tintes de poder político, en lugar de ser un proyecto de inclusión social. Se abusa cobrando precios altos por viviendas con servicios básicos, ignorando la necesidad de vivienda asequible y accesible para todos.

Es importante señalar que desde 1991, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) ha reconocido la vivienda adecuada como un derecho en instrumentos internacionales, incluyendo la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto

Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este reconocimiento ha impulsado cambios legislativos paulatinos, especialmente con la promulgación de la Ley de Vivienda en 2006.

Los instrumentos internacionales de la ONU establecen requisitos mínimos que deben cumplirse para garantizar una vivienda adecuada.

Seguridad Jurídica a la tenencia de la propiedad para evitar desalojos ilegales.

- **Disponibilidad de servicios** respecto a la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias y eléctricas.
- **Asequible** por el que su costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.
- **Habitabilidad** que deban tener como mínimo las condiciones que garanticen la seguridad física de sus habitantes (protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales).
- **Accesibilidad** donde el diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
- **Ubicación** donde la localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales.
- **Adecuación cultural** tomar en cuenta la expresión de identidad cultural de la región.³

³ *Íbidem.*

El Estado ha incumplido los principios constitucionales que establecen la vivienda como un derecho social, cultural, exigible y universal. En las últimas décadas, el auge inmobiliario ha fomentado la mercantilización de la vivienda, permitiendo que aquellos con recursos suficientes la adquieran como inversión. Esta situación ha generado acaparamiento de zonas, dificultando el acceso a la vivienda para otros sectores de la población y perpetuando la dependencia del alquiler para quienes no pueden financiar una vivienda propia.

El auge en el sector inmobiliario, impulsado por la especulación y la promesa de ganancias constantes, ha generado un aumento descontrolado en los precios de las viviendas. Esto ha llevado a una dependencia excesiva de los créditos hipotecarios a largo plazo, especialmente en áreas con alta demanda debido al crecimiento demográfico o a la búsqueda de seguridad.

Esta situación ha provocado una pérdida de ingresos en las familias y ha dificultado el acceso a la vivienda para aquellos que no pueden asumir los altos costos. El Estado ha fallado al no construir viviendas sociales, asumiendo erróneamente que la construcción descontrolada por parte del sector privado beneficiaría a todos. Como resultado, muchos edificios permanecen desocupados o abandonados, mientras que otro sector de la población vive en condiciones de hacinamiento debido a la falta de opciones de vivienda asequible.

México experimenta un auge en la construcción de viviendas, pero se enfoca en el lucro y no en el derecho a la vivienda. Incluso la vivienda social se construye en áreas aisladas, carentes de servicios básicos y alejadas de los centros de trabajo. La corrupción, el favoritismo y el acaparamiento plagan la planificación y construcción de viviendas sociales.

La crisis actual de vivienda es el resultado de décadas de negligencia y corrupción gubernamental, junto con la falsa promesa de plusvalía. Las familias se endeudan debido a los costos de transporte y la falta de servicios cercanos, como escuelas y transporte público.

Asimismo, el sector de la vivienda se ve afectado por la volatilidad financiera, las condiciones sociopolíticas globales y los cambios sociales derivados del cambio climático. Por lo tanto, es necesario que todos los niveles de gobierno rediseñen las estructuras y acciones para que la vivienda sea un derecho social y humano, en lugar de estar dominada por intereses económicos. El objetivo debe ser proporcionar un espacio digno que satisfaga las necesidades de un núcleo familiar y se adapte a los cambios a lo largo del tiempo, incluyendo las nuevas formas de familia.

Es importante destacar el abandono generalizado que ha sufrido el sector de la vivienda, especialmente para los jóvenes, quienes frecuentemente recurren a compartir alquileres para poder costearlos. Esta problemática también afecta a grupos vulnerables, comunidades marginadas, víctimas de desplazamiento forzado interno y mujeres que han sufrido violencia. Para todos ellos, el acceso a viviendas asequibles, tanto en renta como en compra, es una necesidad fundamental.

La política social de vivienda ha cometido el error de construir viviendas sin considerar la sustentabilidad del suelo y la importancia de incluir servicios atractivos para los residentes, como hospitales, seguridad pública, escuelas, tiendas y áreas de recreación. En lugar de construir viviendas sociales que se adapten a las diversas necesidades, se ha optado por un modelo uniforme que ha resultado en el abandono de muchas propiedades o en la ocupación de estas por

personas que no son sus dueñas.

Es necesario anticipar las necesidades de una familia y asegurar que sus ingresos no se vean afectados de manera que comprometan sus derechos a la educación, la alimentación y la recreación. Debemos sentar las bases para afrontar los cambios y desafíos sociales que se avecinan en las próximas décadas. Esto implica proporcionar créditos y establecer condiciones mínimas de vivienda basadas en datos e información de las instituciones gubernamentales pertinentes.

Además, durante los últimos años, hemos descuidado el tema de la posesión y el uso de la propiedad de la vivienda. No hemos exigido condiciones mínimas para las viviendas en todo el país, y la falta de planificación ha impactado el estudio de los fenómenos sociales de movilidad, especialmente en las zonas urbanizadas. Estas zonas ya no satisfacen las necesidades y exigencias actuales, como se ha visto en las principales ciudades del país. Estos problemas de vivienda están estrechamente relacionados con la seguridad pública, y hemos presenciado el despojo de hogares por parte del crimen organizado y grupos delictivos en varias regiones del país.

Hemos caído en el error de concebir la vivienda como un negocio y no como una necesidad básica. La vivienda es el espacio donde transcurre gran parte de nuestras vidas y donde se desarrolla el proceso de habitar, esencialmente relacionado con la socialización del núcleo familiar, de amistad o con quienes compartimos dicho espacio.

El acceso a servicios de agua potable, luz, infraestructura, habitabilidad y seguridad de la zona son fundamentales para una vivienda digna. Sin embargo, hemos limitado el derecho a la vivienda con la idea de que "debes tener por lo que

puedes pagar", ya sea para comprar o alquilar. Esto ha generado desplazamiento e inconformidad en inquilinos que, al no contar con los recursos económicos suficientes, se ven obligados a abandonar su lugar de origen o donde crecieron con sus familias y vecinos, rompiendo con la lógica de los principios y derechos inherentes a la vivienda.

II. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

El principio de interdependencia en materia de derechos humanos, particularmente aquellos relacionados con la vivienda y la participación ciudadana, debe ser primordial. Este principio debe prevalecer especialmente cuando una decisión perjudica a una comunidad y genera abusos contra los derechos de la colectividad, por encima de la especulación inmobiliaria que busca aumentar los costos de venta o alquiler de viviendas.

Una consecuencia negativa de esta especulación es la tendencia actual de compartir vivienda entre varias personas ("roomies"). Esta situación surge debido a que los costos de vivienda en ciertas áreas, que cumplen con las expectativas mínimas de habitabilidad, son demasiado altos para ser asumidos por una sola persona.

Las personas que buscan una vivienda para comprar o alquilar, priorizan requisitos como el acceso a agua potable, infraestructura social y comercial, y rutas de transporte accesibles hacia escuelas o trabajos. Esto aumenta el costo de la renta o venta, lo que resulta en el desplazamiento de trabajadores con ingresos más bajos, generando así segregación social.

Además, la ubicación de la vivienda asequible para los trabajadores estatales, en

relación con sus lugares de trabajo, ha creado un problema de movilidad. Por ejemplo, a los trabajadores se les otorgan créditos que solo les permiten comprar viviendas en áreas como Puebla, Estado de México o Morelos, mientras que sus trabajos están ubicados en la Ciudad de México. Esta discrepancia causa largos tiempos de traslado y contribuye al hacinamiento en el transporte público.

Esto contraviene los principios establecidos en el artículo 2 de la Ley de Vivienda, que estipula lo siguiente:

“ARTÍCULO 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”.

El artículo 25, numeral 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad"

Asimismo, el artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre manifiesta que:

"Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, **la vivienda** y la asistencia médica,

correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Finalmente, el Artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece que:

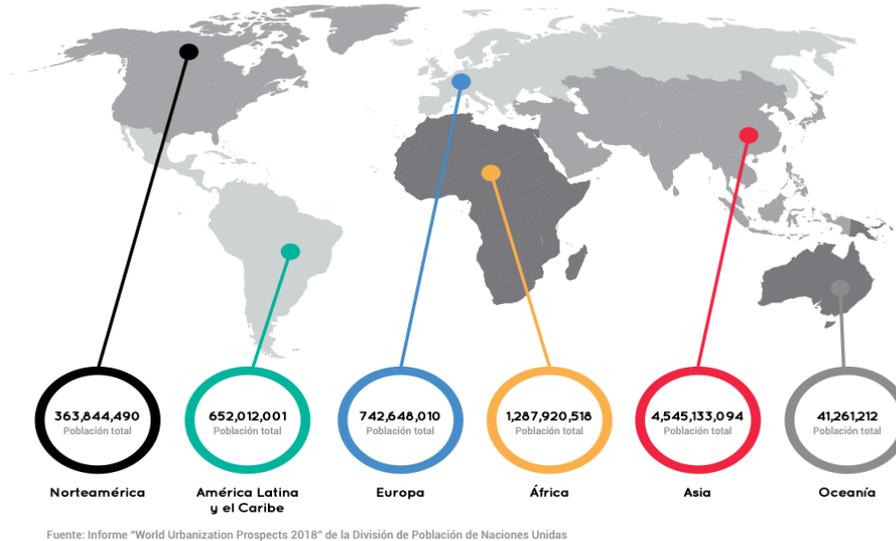
*"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*

De acuerdo con los datos de la Nueva Agenda Urbana del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), la urbanización mundial es una tendencia que requiere monitoreo constante desde el siglo XX. Esta necesidad se intensifica ante los desafíos futuros, como el aumento del desempleo y la pobreza extrema en todas las regiones debido al cambio climático.

Los datos de ONU-Hábitat de 2020 indican que casi 2,000 áreas metropolitanas albergan actualmente a un tercio de la población mundial. ONU-Hábitat predice que para 2035, la mayoría de la población mundial residirá en áreas metropolitanas, definidas como aglomeraciones urbanas con una ciudad principal conectada a ciudades cercanas o áreas urbanas o suburbanas circundantes. Este fenómeno ya es evidente en Japón y se prevé en Londres⁴.

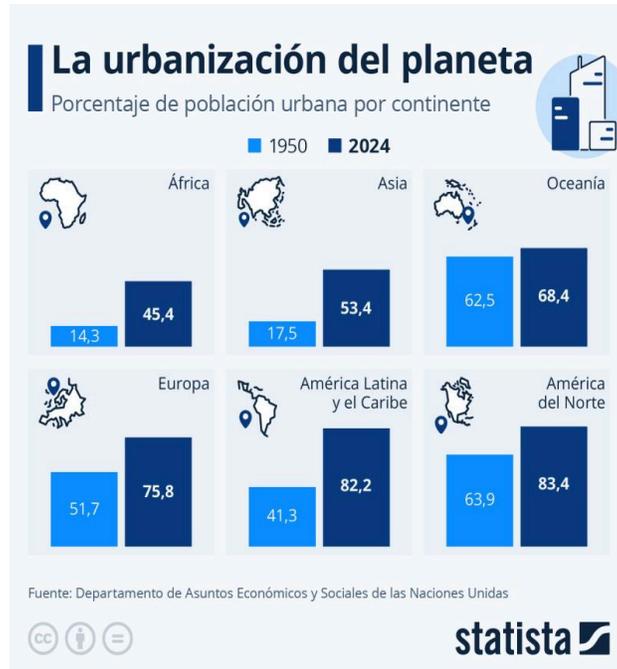
⁴ Nueva Agenda Urbana Ilustrada, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-Habitat, año 2019, recuperado de: <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

Figura 2: Visión global de la urbanización



Los asentamientos informales se caracterizan por carecer de servicios públicos planificados y por tener una población que no está incluida en los censos oficiales. Además, estos asentamientos enfrentan problemas de contaminación ambiental, congestión y falta de tenencia formal, lo que impide el desarrollo, especialmente en Asia.

En las últimas décadas, América Latina y el Caribe han duplicado su población urbana, llegando a más del 80%. Se proyecta que para 2050, el 68.4% de la población mundial vivirá en ciudades. Según datos de la División de Población de las Naciones Unidas, el número de personas en las metrópolis de América Latina y el Caribe casi se ha duplicado, superando el 80%, una tasa más alta que la de Europa (75.8%).



La falta de planificación urbana en México ha generado graves consecuencias, como la escasez de agua, el deterioro ambiental y problemas de movilidad. Esto se debe al interés económico y la mercantilización de algunos desarrolladores inmobiliarios, junto con la corrupción de las autoridades que otorgan permisos sin control.

Además, la construcción de viviendas en terrenos inadecuados o sobrepoblados causa problemas de suministro, saneamiento y movilidad. También se ha producido el desplazamiento de colonias establecidas para dar paso a cambios que no siempre benefician a los residentes, como el aumento injustificado de los precios de compra y alquiler.

Es común encontrar asentamientos no planificados en las principales ciudades, lo

que demuestra la falta de consideración por las necesidades de cada comunidad y el daño causado a los pueblos indígenas por los intereses inmobiliarios.

El derecho a una vivienda digna o adecuada se centra principalmente en el respeto de los derechos humanos. Irónicamente, este derecho es vulnerado constantemente, particularmente en lo que respecta a la movilidad, la intimidad, el ruido, la seguridad y el acceso a servicios básicos.

En el peor de los casos, las personas que se niegan a vender sus propiedades pueden ser amenazadas o intimidadas para que las abandonen, lo que ha obligado a muchas familias a dejar sus hogares de muchos años. Este desplazamiento ha tenido consecuencias que van más allá de la simple reubicación. Ahora se observan menús en otros idiomas en restaurantes, cobros de renta en dólares, espacios reservados exclusivamente para extranjeros y precios de consumo o servicios dirigidos a las clases sociales más altas. Este fenómeno es conocido como gentrificación.

Un aspecto crucial de la vivienda es que no se trata solo de la propiedad o el uso de la misma, sino de proteger a sus habitantes y el área circundante. En otras palabras, la convivencia y la igualdad de oportunidades deben prevalecer en espacios compartidos como áreas de recreación o descanso.

En los últimos años, se ha dado prioridad a los intereses comerciales sobre las necesidades sociales, lo que ha resultado en la pérdida de oportunidades para un desarrollo urbano planificado y equitativo. Esta política ha llevado a la construcción masiva descontrolada y al crecimiento de asentamientos irregulares en zonas de riesgo, sin respetar la planificación urbana.

Un ejemplo de esta situación es la Ciudad de México, donde desde 2014 se ha evidenciado una creciente demanda de vivienda, especialmente vivienda social. A pesar de que se estimaba la necesidad de 70 mil viviendas nuevas al año, con un 70% de ellas destinadas a vivienda social, solo se construyeron 10 mil , y estas fueron dirigidas principalmente a los mercados medio y residencial⁵.

En la Ciudad de México, el suelo no es escaso, pero se utiliza de forma ineficiente, beneficiando a ciertos sectores sociales y empresariales y desplazando a aquellos que no pueden pagar rentas elevadas. Si esta tendencia persiste, se perderán zonas que podrían beneficiar a todos los ciudadanos, generando discriminación y desplazamiento de barrios.

Además, el alto costo de las rentas en la Ciudad de México ha aumentado drásticamente, obligando a compartir vivienda, especialmente entre los jóvenes que trabajan y estudian. Un estudio de Atlantia Search muestra que entre 2013 y 2017, el ingreso de los capitalinos aumentó solo un 1.4%, mientras que las rentas aumentaron un 3.3%.

Por ejemplo, en 2013 la renta de un departamento con un costo de 11 mil 900 pesos pasó a 19 mil pesos dentro de este periodo de 5 años⁶. Además de este aumento significativo en un período de 5 años, se agregaron requisitos que podrían violar los derechos contractuales. Un ejemplo de esto es el requisito de

⁵ Ciudad de México, una ciudad que expulsa a los pobres, Periódico El País, 10 de abril de 2017, recuperado de:

https://elpais.com/elpais/2017/04/06/seres_urbanos/1491498841_317438.html

⁶ La Ciudad de México se llena de 'roomies', Periódico El País, 3 de abril de 2018, recuperado de:

https://elpais.com/internacional/2017/03/31/mexico/1490988466_703428.html?id_externo_rsoc=F_B_MX_CM&id_externo_rsoc=TW_AM_CM

que el arrendatario pague la póliza jurídica, un costo que debería ser responsabilidad del arrendador.

El auge inmobiliario de los últimos 20 años ha tenido un efecto negativo significativo debido a la construcción masiva de fraccionamientos habitacionales. Esta construcción ha desplazado a los residentes originales de ciertas localidades o colonias, elevando los costos de vida y servicios en la zona. Esto a menudo se hace sin considerar el impacto en otras áreas cercanas que pueden perder el acceso a servicios básicos, como el agua. Este efecto especulativo aumenta gradualmente el valor de la tierra y desplaza a los habitantes originales, especialmente a aquellos de bajos recursos. A medida que la mancha urbana crece, beneficiándose de las áreas desplazadas, los precios aumentan, exacerbando aún más el desplazamiento.

Expertos en el sector inmobiliario, como Raquel Rolnik, relatora de vivienda de la Organización de las Naciones Unidas de Derechos Humanos, han señalado que existen edificios vacíos en zonas céntricas o de alta demanda poblacional, particularmente en ciudades como la CDMX. Esto se debe a la competencia empresarial por construir más pisos y ofertarlos a precios elevados, lo que resulta en espacios desocupados tanto para vivienda como para oficinas⁷.

*“Cientos de espacios de oficinas están deshabitados. El estacionamiento del lugar apenas es ocupado por la gente que acude al centro comercial, pero incluso varios espacios comerciales de mall están desocupados [...] es un efecto que se está dando en todas las ciudades del mundo [...] El estado sede de alguna manera, su responsabilidad al sector privado de construir vivienda y en este sentido, **decimos que la vivienda se construye***

⁷ Edificios vacíos: el negocio de especular con la vivienda, Pie de página MX, 12 de febrero de 2022, recuperado de: <https://piedepagina.mx/edificios-vacios-el-negocio-de-especular-con-la-vivienda/>

como una mercancía, ya no es un derecho y en ese juego, en el cual el Estado deja y facilita que las finanzas y los mercados se apropien de la vivienda”

Además, Raquel Rolnik indica que una de las problemáticas principales de las grandes inmobiliarias es la falta de transparencia. Señala que compran miles de metros cuadrados en diferentes zonas de la Ciudad de México sin claridad en cuanto a los permisos o licencias. Rolnik también advierte que estas operaciones pueden ser utilizadas para el lavado de dinero, como sucede principalmente en Cancún⁸.

El Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía indicó que hubo un aumento en el número de viviendas deshabitadas en México. En 2020, de las 43.9 millones de viviendas particulares, 6.1 millones estaban deshabitadas, lo que representa un aumento del 2.4 por ciento desde 2010, cuando había 4.9 millones de viviendas deshabitadas⁹.

El censo también mostró que 2.5 millones de viviendas se usan esporádicamente, como los fines de semana. Este número ha aumentado en 500 mil en 10 años. Los estados con mayor número de viviendas deshabitadas son Morelos, Hidalgo, Guerrero, Oaxaca, Zacatecas y Michoacán. Por el contrario, la Ciudad de México, Baja California, el Estado de México, Coahuila y Aguascalientes tienen el menor porcentaje de viviendas deshabitadas.

El Censo también reveló que el 99% de las viviendas en México tienen

⁸ *Íbidem.*

⁹ El informador, “En abandono, 6.1 millones de viviendas de México: Inegi”, 10 de marzo de 2021, recuperado de: <https://www.informador.mx/economia/En-abandono-6.1-millones-de-viviendas-de-Mexico-Inegi-20210310-0091.html>

electricidad, incluso en el 97% de las localidades con al menos 2 mil 500 habitantes. Además, el número de hogares unipersonales aumentó del 8.8% en 2010 al 12.4% en 2020, lo que disminuyó el número de ocupantes por vivienda de 4.4 a 3.6 en el mismo período¹⁰.

En este sentido, vale la pena señalar que la financiarización de la vivienda ha impulsado una serie de desventajas de establecer medidas de control y protección de los precios de renta o alquiler y las condiciones sobre el uso. Por ejemplo, la ciudad de Argentina se volvió atractiva para la inversión extranjera con el avance de la globalización. Las instituciones financieras concentraron el valor, adquiriendo y manteniendo tierras para luego aumentar los precios de las viviendas en pocos años.

Este efecto también se observó en España, donde una fuerte inversión inmobiliaria, impulsada por créditos bancarios otorgados a jóvenes, resultó en un endeudamiento de por vida para esta generación. Algunos incluso no pudieron continuar pagando sus préstamos. Además, dicha inversión desplazó a miles de arrendatarios debido a la especulación y a la producción de viviendas destinadas a un sector específico de la sociedad, lo que aumentó considerablemente el costo del uso del suelo.

Los macroproyectos han provocado el desplazamiento de personas debido a la especulación con el precio del suelo y los servicios disponibles, sin ningún dictamen o sustento que lo justifique. Esto ha llevado a la disminución de los precios de las propiedades para luego revenderlas a un precio mucho mayor. Los nuevos propietarios, especialmente en grandes torres de departamentos con servicios como albercas, a menudo descubren que carecen de servicios básicos

¹⁰ *Íbidem.*

como el agua. Esto obliga a otras localidades o colonias a modificar o incluso cortar el suministro diario de agua durante horas o días para beneficiar a estos megaproyectos.

El desplazamiento interno forzado de familias es un problema creciente en México, impulsado por la grave crisis de violencia que afecta al país. La Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos reporta un aumento dramático en el número de personas desplazadas por la violencia, que se cuadruplicó entre 2021 y 2022, pasando de 9 mil 740 a 44 mil 869¹¹.

En el pasado, las personas eran obligadas a abandonar sus hogares debido a la violencia extrema en sus comunidades, buscando un lugar seguro para vivir. Sin embargo, hoy en día las familias ya no se van para mejorar su calidad de vida; la delincuencia organizada los despoja de sus bienes mediante amenazas y violencia. Un ejemplo de esto es el caso de una vecina de San Juan Nuevo, Michoacán, que fue despojada de su finca y huerta de 20 hectáreas de aguacate. Tras denunciar el hecho a las autoridades, su esposo, su hermano y su hijo fueron asesinados. Posteriormente, fue expulsada del pueblo y actualmente busca asilo en Estados Unidos. Incluso en la frontera norte del país, continúa recibiendo mensajes de los delincuentes exigiéndole que entregue los documentos de las propiedades¹².

Lo anterior, solo es un ejemplo de lo que padecen las miles de personas que habitan en los estados en donde la violencia y la delincuencia organizada han tomado las calles atemorizando y hostigando a la población civil obligándolos a

¹¹ El Economista, “En México no solo hay desplazados por violencia; ahora se multiplican los expulsados por la delincuencia organizada”, 27 de febrero de 2022, recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/En-Mexico-no-solo-hay-desplazados-por-violencia-ahora-se-multiplican-los-expulsados-por-la-delincuencia-organizada-20220225-0092.html>

¹² *Íbidem*.

salir de sus casas y migrar a otros estados para poder vivir en lugares más tranquilos dónde puedan rehacer sus vidas, sin embargo no todos corren con la misma suerte, ya que algunos de estos salen con pocos recursos y dejan sus hogares sin llevarse sus pertenencias o documentos, por lo que al encontrarse en un estado de vulnerabilidad recurren a los albergues cercanos a sus municipios de procedencia.

Además, al no poder obtener recursos para sobrevivir, migran a ciudades fronterizas del norte en busca de asilo en Estados Unidos. Sin embargo, la falta de documentos personales y pruebas suficientes para demostrar un temor fundado por sus vidas si regresan a sus comunidades, les impide ser aceptados. Esta situación los deja en un estado de vulnerabilidad que les impide vivir dignamente.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en México hay 43 millones 889 mil 122 casas, de las cuales alrededor de 6 millones 155 mil 682 están deshabitadas. La cifra corresponde al 14.03% del total de todas las casas particulares en México¹³.

Desde 2008, México experimentó un aumento en la construcción masiva de viviendas a través del INFONAVIT. Sin embargo, esta iniciativa estuvo plagada de una planificación deficiente y estudios inadecuados sobre los créditos que éste otorgaba, lo que resultó en una cartera vencida significativa para innumerables trabajadores. Se argumenta que este período marcó el inicio de la pérdida de la garantía de acceso a la vivienda para los trabajadores. Simultáneamente, en 2010, las instituciones gubernamentales reconocieron la existencia de 5 millones de

¹³ Verdadero que hay 600 mil viviendas abandonadas en México, Verificado, Debanhi Soto Lara, 15 de octubre de 2024, recuperado de: <https://verificado.com.mx/verdadero-600-mil-viviendas-abandonadas-mexico/>

viviendas deshabitadas en México. A pesar de los esfuerzos para implementar una política de vivienda efectiva para abordar este problema, el número de viviendas deshabitadas aumentó a 6 millones para 2020.¹⁴

Los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 muestran que existen 35.3 millones de Viviendas Particulares Habitadas (VivPH) en México. Sin embargo, estos datos no incluyen las 6.15 millones de viviendas deshabitadas registradas en el censo de 2020 y no explican el motivo de este fenómeno. Muchas de estas viviendas fueron abandonadas debido a la imposibilidad de pagar un crédito hipotecario, un problema que se agravó durante la pandemia debido a la pérdida de ingresos. Actualmente, estas viviendas sufren saqueos, vandalismo e incluso se utilizan como vertederos de basura por los municipios o localidades cercanas.

“Se ha identificado otra práctica conocida como “acumulación por desposesión”, donde pierden la titularidad de la vivienda que estaba en cartera vencida, es decir, “hay una desposesión de los mecanismos de acceso al crédito, además del inmueble mismo. Esta desposesión empobrece y descapitaliza a los mexicanos y a las personas que han perdido su propiedad”¹⁵.

La Presidenta Claudia Sheinbaum anunció recientemente un nuevo programa de vivienda, con el objetivo de construir alrededor de 1 millón de casas durante su administración. Este programa surge en un contexto donde se estima que existen 6 millones de casas abandonadas en el país, de las cuales 600 mil fueron

¹⁴ Aumento de viviendas deshabitadas en México es muestra del fracaso de la política de vivienda, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, 2022, recuperado de:

<https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-de-shabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101>

¹⁵ *Ídem*

construidas durante los sexenios de Vicente Fox y Felipe Calderón. El abandono de estas viviendas se vio agravado por las políticas de corrupción en materia de vivienda durante el gobierno de Enrique Peña Nieto y el desplazamiento de comunidades causado por el crimen organizado. A pesar de estos desafíos, el derecho a una vivienda digna y decorosa está consagrado en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y la recuperación de estas viviendas abandonadas podría ser una vía para hacerlo efectivo.

En las últimas décadas, el derecho a la vivienda se ha transformado en un negocio que promueve el endeudamiento a largo plazo, sujeto a factores financieros, políticos y sociales, tanto nacionales como internacionales.

Es responsabilidad del Estado garantizar la propiedad privada y la tenencia de la vivienda, lo que incluye proveer servicios básicos, respetar la identidad cultural y establecer una infraestructura adecuada para prevenir desplazamientos forzados por condiciones climáticas o de seguridad.

Se necesitan reformas legales profundas que aborden las necesidades actuales, faciliten el acceso a la vivienda para jóvenes y personas vulnerables, y rectifiquen errores pasados que han convertido la vivienda de un derecho en una carga económica.

El elevado costo de la vivienda, la ausencia de políticas públicas adecuadas y la especulación inmobiliaria han negado a las nuevas generaciones la oportunidad de adquirir una vivienda. El sistema actual se ha enfocado en la construcción masiva de viviendas sin satisfacer las necesidades de la población, priorizando el negocio inmobiliario sobre el derecho a la vivienda.

A pesar de que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene como objetivo establecer normas y administrar el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos respetando los derechos humanos y cumpliendo con las responsabilidades del Estado, todavía existen irregularidades y abusos por parte de las autoridades y los particulares. Un gran porcentaje de hogares, especialmente en áreas rurales y entre los deciles más bajos de la población, no tiene acceso a una vivienda digna y decorosa.

Aunque el derecho a una vivienda adecuada está reconocido en los instrumentos internacionales, el Estado no ha cumplido con su obligación. El boom inmobiliario ha provocado especulación y acaparamiento de tierras, lo que impide que un sector de la población acceda a la vivienda y perpetúa el pago de rentas. La financiación a largo plazo y la construcción ineficiente de vivienda social han empeorado el problema.

La vivienda se ha convertido en un negocio en lugar de una necesidad básica. El acceso a la vivienda se ha restringido a quienes tienen capacidad de pago, lo que genera desplazamiento y segregación social. El principio de interdependencia en materia de derechos humanos se ve afectado, y la especulación inmobiliaria ha aumentado los costos de venta y alquiler, lo que limita el acceso a la vivienda para los trabajadores y los jóvenes.

El Censo de Población y Vivienda 2020 revela un aumento preocupante en el número de viviendas deshabitadas, muchas de ellas debido a la incapacidad de pago de un crédito. Esta situación es resultado de la financiarización de la vivienda y la falta de control y protección de los precios de renta, lo que genera desventajas y desplazamiento.

Además, la construcción masiva de fraccionamientos y la especulación con el precio del suelo, resultado de una falta de planeación urbana y la gentrificación, han desplazado a personas de sus hogares, generando desigualdad y pérdida de derechos.

Es urgente replantear el enfoque de la vivienda en México, priorizando el derecho humano a una vivienda digna y decorosa sobre los intereses económicos y la especulación inmobiliaria. Para ello, se requiere una planificación urbana adecuada, políticas públicas que faciliten el acceso a la vivienda para todos los sectores de la población, y un control efectivo sobre los precios de renta y la especulación del suelo.

Problemática en la Ciudad de México

La Ciudad de México tiene una alta demanda de vivienda; tan solo entre 2017 y 2021, el número de personas que demandaron un espacio para vivienda aumentó en 53%. En cambio, la vivienda que se construye año con año en la Ciudad es insuficiente para ese nivel de demanda, generando así un déficit de más de 220 mil viviendas, es decir, por cada vivienda que se construye se demandan otras 36.

El costo promedio de una vivienda en la Ciudad de México es actualmente de 2.5 millones de pesos. Obtener un crédito hipotecario se ha vuelto cada vez más difícil, especialmente para los jóvenes profesionales que comienzan su vida laboral; 95 mil personas han sido rechazadas, y no siempre por falta de recursos. Esta problemática en el sector inmobiliario se ha agravado después del terremoto de 1985, que destruyó muchas viviendas. Las causas de esta destrucción incluyen la mala planificación, la corrupción de autoridades y constructores, y el uso de

materiales de baja calidad.

En lugar de construir un sistema de vivienda, se priorizó la construcción de un sistema inmobiliario. Esto se debió a que, entre los años 2000 y 2020, las políticas de vivienda se enfocaron en disminuir el déficit a través de la construcción masiva de viviendas, sin considerar las necesidades de la población. Lo cual ha provocado diferencias notables en el valor del suelo de la ciudad de hasta \$179 mil pesos por cada m² entre una zona de la ciudad y otra haciendo que los desarrolladores construyan vivienda nueva solo el valor del suelo les permite obtener mayores ganancias.

Y es que en los últimos 6 años los precios de la vivienda se han incrementado hasta 86% en términos reales, así considerando que el ingreso promedio mensual de un trabajador en la ciudad es de \$7 mil 400 pesos, tomaría cerca de 41 años adquirir una vivienda promedio incluso si destinará todo su ingreso al pago de ésta.

Por su parte, los créditos otorgados por el INVI disminuyeron en más de 50% entre 2018 y 2021. Hoy menos créditos a pesar de que el presupuesto del INVI aumentó en 22% de 2018 a 2024 y prácticamente el 100% para 2025. Sin embargo, el INVI destina hasta el 43% de ese presupuesto para la rehabilitación de viviendas. Es decir, para aquellos que ya son propietarios. Esta poca intervención del gobierno ha construido una lógica de mercado y económica en materia de acceso a la vivienda en la Ciudad de México.

Por todos esos motivos, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Bancada Naranja presentamos la presente iniciativa.

IV. FUNDAMENTO LEGAL

PRIMERO. El artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece lo siguiente:

“Artículo 4o. (...)

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

(...)”

SEGUNDO El artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos dispone lo siguiente:

“Artículo 25.

1. *Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*

(...)”

TERCERO. El artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece lo siguiente:

“Artículo 11.

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

(...)

CUARTO. Los artículos 27.1 y 27.3 de la Convención sobre los Derechos del Niño disponen lo siguiente:

“Artículo 27.

1. Los Estados Partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social.

(...)

3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.

(...)”

QUINTO. La Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas establece en su artículo 21.1 lo siguiente:

“Artículo 21.

1. Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.

(...)”

SEXTO. El artículo 4, inciso e), fracción iii) de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial establece lo siguiente:

“Artículo 5. *En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes:*

(...)

e). ...

i) a ii) (...)

iii) el derecho a la vivienda

(...)”

SÉPTIMO. La Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU sostiene que *“el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, “la dignidad inherente a la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada.”*

Asimismo, ha profundizado sobre el concepto de vivienda adecuada, sosteniendo que *“significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.*

OCTAVO. El artículo 9, apartado E, inciso 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México establece lo siguiente:

“Artículo 9. Ciudad solidaria

(...)

E. Derecho a la vivienda

1. *Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*

(...)”

NOVENO. El artículo 2 de la Ley de Vivienda establece lo siguiente:

“Artículo 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.”

DÉCIMO. El artículo 3 de la Ley de Vivienda dispone que la política de vivienda se aplica conforme a los *“principios de equidad e inclusión social, de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.”*

DÉCIMO PRIMERO. El artículo 3 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México dispone lo siguiente:

“Artículo 3. El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la

Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. La presente Ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;*
- II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos;*
- III. Habitabilidad, la vivienda debe contar con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario; también que cuente con seguridad estructural, condiciones higiénicas para evitar riesgos a la salud, y aquellos fenómenos perturbadores que están enumerados en la Ley de Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como el mejoramiento de aquellas viviendas que se encuentren declarados como afectos al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico del Distrito Federal;*
- IV. Asequibilidad, de acuerdo con el nivel de ingresos de sus adquirentes o usuarios; en donde su costo no ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes;*
- V. Accesibilidad a todos aquellos que por sus condiciones de edad, capacidad física o salud, requieren de condiciones especiales para resolver sus necesidades habitacionales y garantizar su movilidad urbana;*
- VI. Ubicación tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas; y*

VII. Adecuación a las soluciones arquitectónicas y urbanísticas, de los procesos productivos de la vivienda y el uso de materiales, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.”

DÉCIMO SEGUNDO. El artículo 4 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México establece lo siguiente:

“Artículo 4. Por ningún motivo será obstáculo para el ejercicio del derecho a la vivienda, la condición económica, el origen étnico o nacional, apariencia física, color de piel, lengua, género edad, discapacidades, condición social, situación migratoria, condiciones de salud, embarazo, religión, opiniones, preferencia sexual, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil, creencias políticas.”

DÉCIMO TERCERO. El artículo 26 de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México establece lo siguiente:

“Artículo 26. El derecho a la vida digna comprende llevar una existencia libre del temor, así como los derechos a la alimentación, salud, educación, vivienda, trabajo digno, el derecho a la ciudad, la participación ciudadana, movilidad, seguridad, a un medio ambiente sano y los demás necesarios para que las personas ejerzan plenamente sus capacidades como seres humanos.

(...)”

DÉCIMO CUARTO. El artículo 59 de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México establece lo siguiente:

“Artículo 26. *El derecho a una vivienda adecuada se entenderá de acuerdo con los contenidos esenciales definidos en los instrumentos del sistema de derechos humanos de las Naciones Unidas, del Sistema Interamericano de Derechos Humanos y de los mecanismos de las convenciones de las que el Estado mexicano sea parte y del artículo 9, apartado E de la Constitución Local. Los programas y las acciones para garantizar el derecho a la vivienda se apegarán al artículo 16.E.*

Se reconocerá y fomentará la propiedad cooperativa, la vivienda en arrendamiento y otras formas de tenencia, y; su regulación en consonancia con los derechos humanos. Se impulsarán políticas destinadas a aumentar la oferta de vivienda para personas de bajos ingresos y el alquiler social. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con las leyes en la materia. Para el caso de las personas en abandono social, primordialmente niñas, niños y personas jóvenes, con discapacidad y mayores, el Gobierno contará con albergues dignos que cubran las necesidades inmediatas de alojamiento sin discriminación.

DÉCIMO QUINTO. El artículo 21 de la Ley del Derecho al Bienestar e Igualdad Social para la Ciudad de México dispone lo siguiente:

“Artículo 21. *En materia de vivienda, el Gobierno de la Ciudad promoverá, los mecanismos, estrategias y programas para garantizar el acceso social a vivienda adecuada mediante financiamiento público accesible para la vivienda popular y de interés social o a través de programas de vivienda en renta asequible conforme a la legislación aplicable en la materia.*

Se promoverá el mejoramiento de la vivienda a partir de programas que atenderán de forma prioritaria a población con niveles de ingreso bajos. De igual forma, se fomentará la regularización de la tenencia de la tierra,

siempre y cuando no se haya invadido suelo de conservación o se haya violentado la legislación aplicable en la materia.

Será prioritario el diseño de una política de acceso a la vivienda para poblaciones juveniles ya sea en renta o propiedad.”

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL NUMERAL 2 Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL NUMERAL 1 Y UN SEGUNDO PÁRRAFO AL NUMERAL 3, TODOS DEL APARTADO E DEL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VIVIENDA.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Constitución Política de la Ciudad de México

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

| CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO | |
|--|---|
| Texto vigente | Texto propuesto |
| <p>Artículo 9 Ciudad solidaria</p> <p>E. Derecho a la vivienda</p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> | <p>Artículo 9 Ciudad solidaria</p> <p>E. Derecho a la vivienda</p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda digna y adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> |

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 9 APARTADO E DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE VIVIENDA QUE PRESENTA EL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO

| | |
|--|---|
| <p>SIN CORRELATIVO</p> <p>2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.</p> <p>SIN CORRELATIVO.</p> | <p>La Ley establecerá los instrumentos financieros y programáticos a fin garantizar este derecho con base en una política de vivienda social del Estado, que incluya a personas trabajadoras, sin ingresos fijos, jóvenes, mujeres víctimas de violencia, comunidades y pueblos indígenas, comunidades afrodescendientes y grupos vulnerables, con especial atención al interés superior de la niñez.</p> <p>2. Las autoridades competentes tomarán las medidas necesarias para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios y programas de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.</p> <p>Igualmente, se crearán mecanismos para prevenir la exclusión y ampliar la vivienda social inclusiva, garantizando el acceso sin discriminación a alquileres asequibles, renta social y financiación justa para vivienda en propiedad, cooperativa o de</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.</p> <p>5. Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.</p> | <p>régimen mixto. Asimismo, se establecerán criterios de durabilidad, seguridad y participación del sector privado y de la sociedad civil, estableciendo los incentivos que determine la Ley,</p> <p>4. ...</p> <p>5. ...</p> |
| <p>TRANSITORIOS</p> | |
| | <p>PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</p> <p>SEGUNDO. A la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México contará con un plazo de 180 días naturales para formular o adecuar los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o el alza adicional injustificada que cause actos discriminatorios de la vivienda o de acaparamiento de tierras.</p> <p>TERCERO. A la entrada en vigor del presente Decreto, el Congreso de la Ciudad</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>de México contará con un plazo de 180 días naturales para realizar las modificaciones correspondientes a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.</p> <p>CUARTO. A la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México contará con un plazo de 180 días naturales para adecuar el Programa de Vivienda de conformidad con el contenido del presente Decreto e incorporar políticas y programas que fomenten la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social, considerando cuando menos lo siguiente:</p> <p>I. El uso de suelo urbano, de reservas territoriales para vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales debe ser aprovechado de manera que no se generen condiciones de discriminación, financierización o acaparamiento indiscriminado de vivienda para adquisición o renta social por parte de redes de corrupción y/o nepotismo.</p> <p>II. Se deberán establecer mecanismos que garanticen la seguridad de tenencia y eviten el desplazamiento, hostigamiento, despojo y otras prácticas que vulneren los derechos humanos o la dignidad de las personas con el fin de intimidarlas u obligarlas a abandonar sus viviendas.</p> <p>III. Se deberán establecer principios de</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>planeación democrática participativa mediante convocatoria pública, con el fin de proteger y garantizar la participación abierta de las organizaciones de la sociedad civil, pueblos o barrios originarios. Esta convocatoria debe realizarse en las fases de formulación y planeación de cualquier construcción pública o privada que pudiera afectar el bienestar social, el piso mínimo de derechos (agua, energía, salud, sanitarios), el medio ambiente, la biodiversidad, los recursos naturales, la seguridad alimentaria o el uso de suelo por actividades industriales o inmobiliarias de una cierta zona, y que pudiera constituir actos de corrupción o beneficiar a un sector específico.</p> <p>IV. La Jefatura de Gobierno y las Alcaldías garantizarán la seguridad y certeza jurídica de habitabilidad y asequibilidad en contra de los actos, hechos o comportamientos que violen los principios de vivienda digna y adecuada, propicien discriminación o desplazamiento de personas, o afecten los derechos en ámbitos urbanos, rurales, comunitarios y usos y costumbres de una zona.</p> <p>V. La construcción vertical de viviendas se priorizará en áreas específicas, determinadas por la densidad de población o la zonificación, siempre y cuando se cumplan los estándares de calidad y las necesidades de la población. Asimismo, se deberá</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>garantizar el acceso a agua potable y saneamiento.</p> <p>VI. Previo a la autorización de la construcción, se debe emitir un dictamen o diagnóstico que evalúe el posible impacto en los servicios primarios de localidades cercanas, así como los costos asociados. Este análisis tiene como objetivo prevenir la especulación del suelo y el alza discriminatoria de precios para los residentes de la zona. Además, antes de anunciar la preventa o venta de viviendas, fraccionamientos o conjuntos urbanos, los responsables deberán demostrar que cuentan con todos los trámites, licencias, dictámenes y costos estimados necesarios, con el objetivo de evitar prácticas de acaparamiento y asegurar el cumplimiento de las regulaciones establecidas por las autoridades competentes.</p> <p>Lo anterior debe considerar el costo de las obras viales y sistemas de movilidad, así como lo establecido en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás legislación aplicable.</p> <p>VII. Se deberán implementar protocolos y mecanismos para prevenir la corrupción</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>entre los servidores públicos y evitar prácticas que beneficien a familiares, amigos o conocidos en la obtención de créditos de vivienda, rentas sociales o programas para personas sin hogar.</p> <p>VIII. La aplicación de lo establecido en el presente Decreto deberá de respetar los derechos de las personas comuneras y ejidatarias de conformidad con la legislación aplicable.</p> <p>Asimismo, se deberá erradicar cualquier acto discriminatorio que atente contra el derecho a la vivienda en todas sus modalidades, según lo establecido en el presente Decreto.</p> <p>QUINTO. El Gobierno de la Ciudad y las alcaldías celebrarán convenios de colaboración y coordinación con la SEDATU, la Comisión Nacional de Vivienda, el INFONAVIT y el FOVISSSTE para recuperar y restaurar la vivienda abandonada en la Ciudad de México. Se dará prioridad a la renta de vivienda social para jóvenes, mujeres víctimas de violencia, personas en situación de vulnerabilidad, sin hogar, desplazadas internas, Pueblos y Barrios Originarios y Comunidades Indígenas. Todo esto con una visión de políticas públicas y programas sociales que impulsen la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social.</p> |
|--|--|

Derivado de lo anterior, se somete a consideración la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 9, APARTADO E DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VIVIENDA

Único. Se reforma y adiciona el artículo 9 apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 9 Ciudad solidaria

E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda **digna y** adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

La Ley establecerá los instrumentos financieros y programáticos a fin garantizar este derecho con base en una política de vivienda social del Estado, que incluya a personas trabajadoras, sin ingresos fijos, jóvenes, mujeres víctimas de violencia, comunidades y pueblos indígenas, comunidades afrodescendientes y grupos vulnerables, con especial atención al interés superior de la niñez.

2. Las autoridades competentes tomarán las medidas necesarias para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios **y programas** de protección civil.

3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

Igualmente, se crearán mecanismos para prevenir la exclusión y ampliar la vivienda social inclusiva, garantizando el acceso sin discriminación a alquileres asequibles, renta social y financiación justa para vivienda en propiedad, cooperativa o de régimen mixto. Asimismo, se establecerán criterios de durabilidad, seguridad y participación del sector privado y de la sociedad civil, estableciendo los incentivos que determine la Ley,

4. ...

5. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. A la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México contará con un plazo de 180 días naturales para formular

o adecuar los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o el alza adicional injustificada que cause actos discriminatorios de la vivienda o de acaparamiento de tierras.

TERCERO. A la entrada en vigor del presente Decreto, el Congreso de la Ciudad de México contará con un plazo de 180 días naturales para realizar las modificaciones correspondientes a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.

CUARTO. A la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México contará con un plazo de 180 días naturales para adecuar el Programa de Vivienda de conformidad con el contenido del presente Decreto e incorporar políticas y programas que fomenten la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social, considerando cuando menos lo siguiente:

I. El uso de suelo urbano, de reservas territoriales para vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales debe ser aprovechado de manera que no se generen condiciones de discriminación, financierización o acaparamiento indiscriminado de vivienda para adquisición o renta social por parte de redes de corrupción y/o nepotismo.

II. Se deberán establecer mecanismos que garanticen la seguridad de tenencia y eviten el desplazamiento, hostigamiento, despojo y otras prácticas que vulneren los derechos humanos o la dignidad de las personas con el fin de intimidarlas u obligarlas a abandonar sus viviendas.

III. Se deberán establecer principios de planeación democrática participativa mediante convocatoria pública, con el fin de proteger y garantizar la participación abierta de las organizaciones de la sociedad civil, pueblos o barrios originarios.

Esta convocatoria debe realizarse en las fases de formulación y planeación de cualquier construcción pública o privada que pudiera afectar el bienestar social, el piso mínimo de derechos (agua, energía, salud, sanitarios), el medio ambiente, la biodiversidad, los recursos naturales, la seguridad alimentaria o el uso de suelo por actividades industriales o inmobiliarias de una cierta zona, y que pudiera constituir actos de corrupción o beneficiar a un sector específico.

IV. La Jefatura de Gobierno y las Alcaldías garantizarán la seguridad y certeza jurídica de habitabilidad y asequibilidad en contra de los actos, hechos o comportamientos que violen los principios de vivienda digna y adecuada, propicien discriminación o desplazamiento de personas, o afecten los derechos en ámbitos urbanos, rurales, comunitarios y usos y costumbres de una zona.

V. La construcción vertical de viviendas se priorizará en áreas específicas, determinadas por la densidad de población o la zonificación, siempre y cuando se cumplan los estándares de calidad y las necesidades de la población. Asimismo, se deberá garantizar el acceso a agua potable y saneamiento.

VI. Previo a la autorización de la construcción, se debe emitir un dictamen o diagnóstico que evalúe el posible impacto en los servicios primarios de localidades cercanas, así como los costos asociados. Este análisis tiene como objetivo prevenir la especulación del suelo y el alza discriminatoria de precios para los residentes de la zona. Además, antes de anunciar la preventa o venta de viviendas, fraccionamientos o conjuntos urbanos, los responsables deberán demostrar que cuentan con todos los trámites, licencias, dictámenes y costos estimados necesarios, con el objetivo de evitar prácticas de acaparamiento y asegurar el cumplimiento de las regulaciones establecidas por las autoridades competentes.

Lo anterior debe considerar el costo de las obras viales y sistemas de movilidad, así como lo establecido en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás legislación aplicable.

VII. Se deberán implementar protocolos y mecanismos para prevenir la corrupción entre los servidores públicos y evitar prácticas que beneficien a familiares, amigos o conocidos en la obtención de créditos de vivienda, rentas sociales o programas para personas sin hogar.

VIII. La aplicación de lo establecido en el presente Decreto deberá de respetar los derechos de las personas comuneras y ejidatarias de conformidad con la legislación aplicable.

Asimismo, se deberá erradicar cualquier acto discriminatorio que atente contra el derecho a la vivienda en todas sus modalidades, según lo establecido en el presente Decreto.

QUINTO. El Gobierno de la Ciudad y las alcaldías celebrarán convenios de colaboración y coordinación con la SEDATU, la Comisión Nacional de Vivienda, el INFONAVIT y el FOVISSSTE para recuperar y restaurar la vivienda abandonada en la Ciudad de México. Se dará prioridad a la renta de vivienda social para jóvenes, mujeres víctimas de violencia, personas en situación de vulnerabilidad, sin hogar, desplazadas internas, Pueblos y Barrios Originarios y Comunidades Indígenas. Todo esto con una visión de políticas públicas y programas sociales que impulsen la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social.



Dado en el Salón de Sesiones del Congreso de la Ciudad de México a los 6 días del mes de marzo de 2025.

ATENTAMENTE

Royfid Torres

DIPUTADO ROYFID TORRES GONZÁLEZ

Luisa Ledesma

DIPUTADA LUISA FERNANDA LEDESMA ALPÍZAR

Patricia Urriza

DIPUTADA PATRICIA URRIZA ARELLANO

Congreso de la Ciudad de México

III Legislatura

Marzo de 2025

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 9 APARTADO E DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE VIVIENDA QUE PRESENTA EL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO

FORMATO DE FÁCIL LECTURA

Chilangas y chilangos,

Tener una vivienda digna y decorosa es un derecho que tenemos todas y todos; sin embargo, para muchas personas en nuestra ciudad es cada vez más difícil contar con un lugar donde vivir.

Aunque no lo parezca, hay muchas más personas buscando una casa o departamento, que las que año con año se construyen. Eso provoca que los costos de la vivienda en la Ciudad de México sean muy elevados y resultan impagables para la gran mayoría.

Por eso, estamos proponiendo que el Gobierno cuente con el presupuesto y los créditos necesarios para que las personas trabajadoras, las que no tienen ingresos fijos, las y los jóvenes, las mujeres y las personas integrantes de comunidades y pueblos indígenas, comunidades afrodescendientes y grupos vulnerables puedan rentar o comprar una casa.

Para que el Gobierno pueda construir más vivienda nueva de la que se hace actualmente, que lo haga de manera planificada y respetando el medio ambiente

| | |
|---|--|
| Título | IN_Constitucional_Vivienda |
| Nombre de archivo | Propuesta_-_Vivie...resos_locales.pdf |
| Id. del documento | 124b38c4896e31579a9efe50d836d4d36022b12d |
| Formato de la fecha del registro de auditoría | MM / DD / YYYY |
| Estado | ● Firma pendiente |

Historial del documento



03 / 04 / 2025
21:35:45 UTC

Enviado para firmar a Luisa Ledesma (luisa.ledesma@congresocdmx.gob.mx), Paty Urriza (patricia.urriza@congresocdmx.gob.mx) and Royfid Torres (royfid.torres@congresocdmx.gob.mx) por royfid.torres@congresocdmx.gob.mx.
IP: 189.240.246.59



03 / 04 / 2025
21:35:54 UTC

Visto por Royfid Torres (royfid.torres@congresocdmx.gob.mx)
IP: 189.240.246.59



03 / 04 / 2025
21:36:14 UTC

Firmado por Royfid Torres (royfid.torres@congresocdmx.gob.mx)
IP: 189.240.246.59



03 / 04 / 2025
21:46:39 UTC

Visto por Paty Urriza (patricia.urriza@congresocdmx.gob.mx)
IP: 187.170.152.157