



I LEGISLATURA

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Los que suscriben, la Diputada María Gabriela Salido Magos, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional y el Diputado Fernando José Aboitiz Saro, integrante de la Asociación Parlamentaria de Encuentro Social; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II, 13 y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2 fracción XXXVIII, 76, 79 fracción IX, 94 fracción IV, 100, 101, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente:

PROPUESTA DE PUNTO DE ACUERDO

SE EXHORTA DE FORMA RESPETUOSA A DIVERSAS AUTORIDADES DE LA CIUDAD DE MÉXICO A EFECTO DE QUE REALICEN LAS ACCIONES NECESARIAS PARA SUPERAR EL GRAVE PROBLEMA DE VIVIENDA QUE AFECTA A LA MISMA.

ANTECEDENTES

El contar con una vivienda digna impacta en la sociedad de forma crítica, ya que consolida el patrimonio de la familia, coadyuva a la inserción en la sociedad; establece la base para una emancipación individual y colectiva, además de ser una condición necesaria para la sobrevivencia y el desarrollo del individuo y la familia.

La vivienda en la Ciudad de México constituye uno de los problemas sociales y económicos más importantes y una de las de las demandas más sentidas de los Ciudadanos.

Para enfrentar la demanda referida y dar cumplimiento al Derecho Humano establecido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado ha realizado diversos esfuerzos, así el 05 de junio de 1995, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en el Diario Oficial de la Federación el 06 de junio del mismo año, el Acuerdo por el que se crea el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el cual, tenía por objeto contribuir al establecimiento y coordinación del sistema de vivienda del Distrito Federal; la creación, uso, mejoramiento y modificación de espacios urbanos para el Programa de Vivienda; promover, estimular y fomentar adquisición y acondicionamiento de suelo, edificación de vivienda en todas sus modalidades y orientación habitacional.

Con fecha 29 de septiembre 1998, con la finalidad de crear un Instituto enfocado para la atención de las personas de escasos recursos, el Ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, crea el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, mismo que tendría por objeto diseñar, elaborar, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las



LEGISLATURA

políticas y programas de vivienda **enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos** del Distrito Federal.

En la Ciudad de México existen otros organismos a nivel federal como el INFONAVIT Y FOVISSSTE, que otorgan créditos a los trabajadores, entre ellos a los trabajadores de bajos recursos, sin embargo, sus políticas han sido insuficientes para cubrir la demanda de vivienda;

Por otra parte, los montos de los créditos otorgados por organismos como el INFONAVIT y FOVISSSTE para el sector de ingresos popular y bajo, no corresponden o no van a la par con el encarecimiento del suelo en la Ciudad, por lo que se deben ejercer mayoritariamente fuera de la entidad, debido a que los costos son más bajos, Esto contribuye a la gentrificación que debe ser atendida de forma prioritaria, sin embargo, debido a la situación económica del país gran parte de la población no cuenta con prestaciones de seguridad social y por consiguiente no pueden acceder a los créditos que estos organismos proporcionan.

CONSIDERACIONES

Actualmente, el desarrollo inmobiliario en los últimos años, se ha enfocado primordialmente en la construcción de viviendas a un costo de más de \$2,500,000.00 pesos.

La construcción de unidades habitacionales de costos tan elevados, ocasiona que las personas de bajos recursos no tengan accesos a la vivienda y además genera su expulsión, debido a que no pueden acceder a un crédito para adquirir vivienda, a este fenómeno se le conoce como gentrificación, problema que debe ser atendido por el Gobierno de la Ciudad de México de manera urgente.

Este encarecimiento del suelo además trae como consecuencias que las personas más pobres expulsadas se vean obligadas a recorrer grandes distancias desde los estados colindantes de la Ciudad hasta su centro de trabajo, invirtiendo no sólo más tiempo de vida, sino más recursos de sus de por si salarios bajos para el pago de transporte.

Aunado a lo anterior, se suma la edificación de centros comerciales y otros de usos mixtos, en algunos casos la realización de estos tipos obras han traído distintas problemáticas a las colonias donde se edifican, como son problemas de movilidad, delincuencia, deterioro del medio ambiente e invasión del espacio público.

Según el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, las causas del problema de la vivienda en la Ciudad son variadas, de acuerdo al estudio realizado por el Grupo de Economistas y Asociados (GEA), bajo el auspicio de la FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares) y SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), para determinar la problemática de la vivienda, es necesario considera los siguientes elementos¹:

A) Bajos ingresos: Los hogares con bajos ingresos y en situación de pobreza son los que tienen mayor probabilidad de habitar en viviendas en estado precario, ya que no tienen la

¹ http://www.invi.df.gob.mx/portal/pdf/2016/PROGRAMA_INSTITUCIONAL_INVI_1318.pdf



I LEGISLATURA

capacidad financiera para ahorrar lo suficiente para acceder a un patrimonio o destinar una porción de su gasto a mejoras o ampliaciones habitacionales, tiene que elegir entre satisfacer sus necesidades básicas o ahorrar para mejorar su vivienda o comprar una nueva.

Según datos de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda 32% de las personas que laboran en el sector privado carece de ingresos suficientes para la vivienda.

B) La falta de incentivos para construir vivienda para hogares de bajos recursos: Al no existir población que pueda pagar la vivienda al precio que los desarrolladores la ofertan hace que los mismo no estén dispuestos a correr el riesgo de generar vivienda que no les deja las utilidades que ellos pretenden, lo que genera un déficit de vivienda.

En este sentido la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda estima que la Ciudad se expulsa cerca de 30 mil hogares cada año, pero las personas de esos hogares continúan estudiando, trabajando accediendo a los servicios básicos en la Ciudad, lo que genera diversas problemáticas como el transporte pasando una parte importante de su tiempo de vida en el transporte público, generado un deterioro de los hogares, al no poder existir armonía entre el trabajo y el hogar.

Por otra parte la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda estima que el 24% de los hogares habitan en vivienda rentada.

C) Dentro de las problemáticas que genera la falta de vivienda para hogares de bajos recursos según el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se encuentran la invasión reservas ambientales y barrancas, asimismo, provoca problemas como el hacinamiento que genera retraso de los niños en la escuela, maltrato infantil, estrés, tensión, rompimiento familiar, ansiedad, depresión, falta de privacidad y patrones de sueño irregulares y problemas de salud como afecciones en la piel, accidentes domésticos, enfermedades gastrointestinales, parasitarias, envenenamientos por plomo, desórdenes neuroconductuales, y condiciones respiratorias relacionadas con el ambiente además de vulnerabilidad ante desastres naturales.

Según la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, para que los hogares de la Ciudad de México pudieran acceder a una vivienda tendría que ser una vivienda de 1.1 millones de pesos. (No obstante lo anterior no considera que, no todos los hogares tienen acceso a créditos ya sea por parte de la seguridad social o financiamiento privado)

La estrategia Mundial de la Vivienda de la ONU, define la vivienda adecuada, como “un lugar para 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”. Según consideraciones del Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales², para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo siete criterios, tales como:

2

Consultado en: https://conf-dts1.unog.ch/1%20spa/tradutek/derechos_hum_base/cescr/00_1_obs_grales_cte%20dchos%20ec%20soc%20cult.html



I LEGISLATURA

Seguridad jurídica de su tenencia: es decir que sus ocupantes cuenten con la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.

Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.



I LEGISLATURA

Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

El derecho a la vivienda pretende satisfacer la necesidad que tiene todo individuo o familia de tener un lugar adecuado para vivir. Es considerado como un derecho inalienable a la persona que, en nuestro país, se encuentra establecido en el artículo 4º, séptimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice:

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

El derecho a la vivienda no comprende únicamente el derecho a contar con un lugar donde cobijarse de los elementos naturales, sino que se deben tomar en cuenta mínimos de bienestar que les permitan a las familias su pleno desarrollo.

Por cuanto hace a la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9, inciso E, se estableció:

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.

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 de agua potable, saneamiento, energía y servicios 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.

4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

Por su parte, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México dispone en su artículo 1º:



I LEGISLATURA

Artículo 1.- La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.

La Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México, en su artículo 59 primer párrafo establece:

Artículo 59. 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.

Ante la falta de vivienda para las personas de escasos recursos la sociedad se ha organizado de diversas formas, a través de organizaciones sociales cuyo trabajo en la producción de vivienda a favor de los sectores más desprotegidos ha sido sobre saliente.

Una de estas organizaciones es la Coordinación Integral de la Ciudad de México, integrada a su vez por 15 organizaciones de vivienda quienes preocupas por las diversas problemáticas que en materia de vivienda afectan a la Ciudad, en conjunto con la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda de este H. Congreso de la Ciudad de México, organizaron el foro "Políticas de Vivienda en la Ciudad de México" mismo que se llevó a cabo los días 6 y 7 de junio en las instalaciones de este Congreso y en el que participaron diversos especialistas en materia de vivienda para generar propuestas para superar la crisis que actualmente vive la ciudad.

Dentro de las conclusiones a las que se llegaron en dicho foro se encuentran las siguientes:

1. Los recursos que le son asignados al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México no son suficientes para hacer frente a la demanda, lo que se agrava con la falta de políticas públicas para incentivar a la iniciativa privada para la generación de viviendas de interés social y popular.
2. Ante el alto porcentaje de viviendas irregulares en la ciudad, se han conformado carteles inmobiliarios que en conjunto con abogados sin escrúpulos despojan de sus viviendas a las personas de escasos recursos, por lo que es necesario realizar programas de regularización de la tenencia de la tierra.
3. Se requiere la reforma de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y las Reglas de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para poder adecuarlas a las necesidades



I LEGISLATURA

actuales de la Ciudad, sin embargo, dichas reformas no pueden hacerse de manera unilateral, sino que debe escucharse a los actores involucrados como son las asociaciones de vivienda, el poder legislativo, el poder ejecutivo, etcétera.

4. Asimismo, deben reformarse otros ordenamientos como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, El Programa General de Desarrollo Urbano, lo anterior, con la finalidad de contar con instrumentos que incentiven y regulen la construcción de vivienda de interés social, de igual forma es necesario llevar a cabo la revisión de la Norma General de Ordenación 26.
5. Con la finalidad de encontrar alternativas a la falta de presupuesto, es necesario realizar una revisión y adecuación de las políticas de recuperación crediticia, ya que un número considerable de las personas que reciben su vivienda, no pagan o no pueden pagar por cuestiones económicas, por lo que también es necesario contar con un programa de recalendarización con la finalidad de recuperar más recursos que puedan invertirse de nueva cuenta para la generación de vivienda.
6. Debe considerarse un programa de vivienda de forma prioritaria para la población indígena de la Ciudad.

Finalmente, es indispensable para el punto de acuerdo que se propone el determinar que autoridades son las competentes para atender las problemáticas antes expuestas.

Así, tenemos que de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México corresponde al Instituto de Vivienda la protección y realización del derecho a la vivienda de la población que por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad requieren de la acción del Estado.

De conformidad con el artículo el artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda le compete el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano sustentable y coadyuvar a la protección del derecho humano a la vivienda.

Finalmente, de conformidad con el artículo 46 de la Ley referida en el párrafo anterior, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales corresponde el despacho de las materias relativas a la regularización de la tenencia de la tierra; elaboración y revisión de los proyectos de iniciativas de leyes y decretos que presente la persona titular de la Jefatura de Gobierno al Congreso local, así como de los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos y administrativos que se sometan a consideración de la persona titular de la Jefatura de Gobierno, y la prestación de los servicios relacionados el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y el Archivo General de Notarías.



I LEGISLATURA

Por lo antes expuesto, fundado y motivado, es de aprobarse el siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. SE EXHORTA DE FORMA RESPETUOSA AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, AFECTO DE QUE PARA EL EJERCICIO 2020 PRESENTE PARA SU APROBACIÓN ANTE EL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, UN PRESUPUESTO QUE PUEDA DAR ATENCIÓN A LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL QUE SE CONTEMPLÉN RECURSOS PARA LA EDIFICACIÓN Y COMPRA DE SUELO, ADEMÁS DE LA GENERACIÓN DE UN PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN INDÍGENA DE LA CIUDAD.

SEGUNDO. SE EXHORTA AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO A EFECTO DE QUE EN LOS PROCESOS QUE LLEVE A CABO RELATIVOS A LA REFORMA DE LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y A SUS REGLAS DE OPERACIÓN SE CONSIDERE A TODOS LOS ACTORES EN LA MATERIA COMO SON LAS ORGANIZACIONES SOCIALES.

TERCERO. SE EXHORTA A LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES A EFECTO DE QUE SE GENERE UN PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, EN EL QUE SE INCLUYA AL COLEGIO DE NOTARIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON LA FINALIDAD DE COMBATIR LOS DESPOJOS ILEGALES QUE SE ESTÁN PRESENTANDO EN LA CIUDAD.

CUARTO. SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, A LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES, AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO AFECTO DE QUE GENEREN Y REVISEN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y LOS DOCUMENTOS NORMATIVOS RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS MISMOS GENEREN LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA INCENTIVAR Y MEJORAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, el día 30 del mes de agosto del año dos mil diecinueve.

DIPUTADA MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO